

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE” W ŚWIDWINIE ZA 2022 ROK

## I. ZAGADNIENIA OGÓLNE

### Podstawowe dane o Spółdzielni

W skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle” w Świdwinie wchodzi:

- 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - grunty znajdujące się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni o powierzchni 7 187 m<sup>2</sup> oraz grunt przekształcony na własność 35 016,85 m<sup>2</sup> razem 42 203,85 m<sup>2</sup>
  - przekazano na własność odrębną: do 31.12.2022r. – 20 110,15 m<sup>2</sup>.
- Razem powierzchnia zarządzana przez Spółdzielnię to 62 314 m<sup>2</sup>.

Posiadamy **849** mieszkań o powierzchni użytkowej **44 130,69 m<sup>2</sup>**.

Struktura mieszkań w Spółdzielni na dzień 31.12.2021r. przedstawia się następująco :

1. mieszkania lokatorskie	15 mieszkań	914,92 m <sup>2</sup>
2. mieszkania własnościowe spółdzielcze	536 mieszkań	26 839,74 m <sup>2</sup>
3. odrębna własność	298 mieszkań	16 376,03 m <sup>2</sup>

Spółdzielnia posiada 4 lokale użytkowe o powierzchni 208 m<sup>2</sup> i biuro Spółdzielni o powierzchni 59,90m<sup>2</sup>. Ogółem 44 398,59 m<sup>2</sup>.

Na dzień 31.12.2022r. Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzeszała **1 163 członków**, z czego członków oczekujących na mieszkanie **87**.

### Władze Spółdzielni

1. Walne Zgromadzenie Członków
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd Spółdzielni

Skład osobowy Zarządu Spółdzielni przedstawia się następująco.

Skład Zarządu:

- Mirosław Kępka - Prezes Zarządu – Prezes Spółdzielni
- Anna Chmielewska – Członek Zarządu – Główny Księgowy

### Wykonywanie obowiązków przez Zarząd

Na przestrzeni roku 2022 Zarząd odbył **27 posiedzenia**, z których sporządzono protokoły.

**Głównymi tematami posiedzeń Zarządu było rozpatrywanie :**

1. Spraw członkowskich, a wśród nich między innymi:
  - przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - ustanowienia praw do lokali spółdzielczych,
  - rozpatrywanie pism członków Spółdzielni.
2. Spraw Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:
  - zawieranie umów i aneksów z dostawcami mediów oraz innych usług,
  - ogłaszanie przetargów na wykonywanie konserwacji i remontów zasobów Spółdzielni,
  - opracowywanie projektów, planów gospodarczo- finansowych, w tym stawek na pokrycie kosztów GZM,
  - bieżąca ocena i kontrola realizacji planów gospodarczo-finansowych,
  - podejmowanie decyzji w sprawie wymiany stolarki okiennej oraz dofinansowania kosztów wymiany z funduszu remontowego,
  - bieżąca analiza należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, opłat za najem i innych,
  - windykacja zaległości,
  - rozliczenia zużycia ciepła,
  - plany remontów i ich realizacja,
  - przegląd jesienno-zimowy i przygotowania zasobów do sezonu zimowego,
  - opracowanie projektów regulaminów Spółdzielni.

**Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2022r. przedstawia się następująco :**

	Stan na 31.12.2022r.
<b>AKTYWA</b>	
<i>A. AKTYWA TRWAŁE</i>	6 879 286,74
1. Środki trwałe	6 879 131,74
w tym:	
• Budynki i budowle	6 500 278,83
• Grunty w wieczystym użytkowaniu	24 901,93
• Grunty Własnościowe	342 750,98
• Pozostałe środki trwałe	11 200,00
2. Wartości niematerialne i prawne	
3. Środki trwałe w budowie	
4. Należności długoterminowe	
5. Udziały	155,00
<i>B. AKTYWA OBROTOWE</i>	2 445 600,81
1. Materiały	14 102,94
2. Należności krótkoterminowe	135 323,65
3. Środki pieniężne	1 461 485,91
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	834 688,31
- w tym:	

2. Saldo funduszu remontowego	613 584,34
3. Pozostałe	84 827,38
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>9 324 887,55</b>

<b>PASYWA</b>	
<b>A. FUNDUSZE WŁASNE</b>	<b>7 058 933,83</b>
1. Fundusz podstawowy	2 773 425,06
2. Fundusz zasobowy	4 226 154,73
3. Wynik z działalności opodatkowanych	59 354,04
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</b>	<b>2 265 953,72</b>
1. Zobowiązania długoterminowe	
2. Zobowiązania krótkoterminowe	2 113 827,58
3. Rozliczenia międzyokresowe	152 126,14
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>9 324 887,55</b>

### **Koszty remontów zrealizowanych w 2022r.**

Ogólna kwota kosztów remontów sfinansowanych środkami funduszu remontowego w roku 2022 wynosiła 607.352,60 zł. Na tę kwotę składają się:

<b>Rodzaj</b>	<b>Kwota kosztu</b>
Remonty kominów: Parkowa 1, Wojska Polskiego 17	58 800,00
Remont balkonów: Piłsudskiego 4	8 600,00
Monitoring: Słowiańska 4, Sportowa 2, Wojska Polskiego 21	6 099,99
Naprawa instalacji wodnej: Kościuszki 22, Miła, Piłsudskiego 4	42 620,00
Naprawa instalacji gazowej: Sportowa 2, Słowiańska 5	73 480,00
Naprawa instalacji elektrycznej: Mieszka I	29 160,00
Wymiana drzwi: Wojska Polskiego 21, Piłsudskiego 4 i 2	96 899,12
Wymiana okien: Piłsudskiego 4	250,00
Modernizacja C.O.: Wojska Polskiego 23, Miła, Piłsudskiego 4, Wojska Polskiego 17	20 062,07
Malowanie klatek schodowych: Wojska Polskiego 23, Miła	70 564,00
Malowanie elewacji: Słowiańska 4,	6 350,00
Remont dachu/daszków: Słowiańska 5, Piłsudskiego 2	6 840,32
Bonifikata za okna: Kościuszki, Parkowa 1	2 708,32
Naprawa szlabanu: Wojska Polskiego 21, Wojska Polskiego 17	1 955,70
<b>Ogółem wydatki</b>	<b>424 389,52</b>
<b>Remonty własne</b>	<b>182 963,08</b>
<b>Razem</b>	<b>607 352,60</b>

Źródłami finansowania przedmiotowych wydatków w roku 2022 były:

Stan funduszu na 01.01.2022 **26 881,54**

**Zwiększenia funduszu:**

- naliczenia funduszu z odpisu czynszowego 582 075,60
- inne zwiększenia -
- Razem** **608 957,14**

**Zmniejszenia:**

- remonty obce 424 389,52
- remonty własne 182 963,08
- Razem zmniejszenia** **607 352,60**
- Stan funduszu na 31.12.2022r.** **1 604,54**

**Przerób konserwatorów to:**

- usługi dla ludności 908,00
- konserwacje obciążające GZM 67 644,13  
(utrzymanie zieleni, szklenie, zaopatrzenie)
- remonty obciążające fundusz remontowy 182 963,08  
(remonty kominów, remonty CO, elektryczne,  
gazowe, wodno-kanalizacyjne)
- RAZEM** **251 515,21**

**Zatrudnienie :**

W roku 2022 zatrudnienie pracowników etatowych wynosiło 14 osób z czego:

- stanowiska robotnicze 9 etatów
  - stanowiska nierobotnicze 5 etatów
- z tego :
- kobiety 10 osób
  - mężczyźni 4 osoby

## GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi

Przychody	Rok 2021	Rok 2022
Ogółem przychody	4 930 153,27	5 729 177,71
W tym: z tytułu robót i usług	4 916 415,98	5 702 543,37
Pozostałe przychody operacyjne	3 3384,24	2 381,65
Przychody finansowe	10 353,05	24 252,69

### Koszty działalności operacyjnej

Wyszczególnienie	Kwota
<b>Koszty rodzajowe ogółem</b>	<b>5 530 922,86</b>
W tym: amortyzacja	28 770,43
Zużycie materiałów i energii	2 564 084,59
Usługi obce	681 533,71
Podatki i opłaty	753 767,27
Wynagrodzenia	722 939,78
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	167 932,35
Odpis na fundusz remontowy	582 075,60
Pozostałe koszty	29 819,13
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>4 409,26</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>44,79</b>

wynik 193.800,80

w tym:

- działalność GZM brutto: 128.487,69 – podatek 2.022,49 = 126.465,20
  - działalność wspólna brutto: 65.313,11 – podatek 5.959,07 = 59.354,04
- wynik brutto: 193.800,80 - podatek 7.981,56 = 185.819,24

z wyniku GZM 126.465,20  
- rozliczenie za gaz 10.199,63  
Wynik GZM 136.664,83

w tym:

16 nieruchomości z wynikiem dodatnim tj. 136.664,83

Konto 647 to „Rozliczenie międzyokresowe kosztów”. Na 31.12.2022r. na koncie tym pozostaje 12.378,65 zł.

Konto 649 „rozliczenia gazu” za 2022r. - wynik -10.199,63 zł, na 31.12.2022r. saldo tego konta wyniosło -8.014,25 zł.

Koszty działalności operacyjnej w latach 2021-2022 kształtowały się następująco:

- rok 2021	4.989.657,80
- rok 2022	5.530.922,86
<b>zwiększenie</b>	<b>110,85%</b>

Podstawowym rodzajem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków, gospodarka lokalami mieszkalnymi i użytkowymi znajdującymi się w zasobach Spółdzielni, podejmowanie działań mających na celu utrzymanie posiadanych zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

Przychodami Spółdzielni są wnoszone przez członków oraz mieszkańców i najemców:

- opłaty eksploatacyjne
- czynsze dzierżawne
- opłaty za wodę i kanalizację
- opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę
- opłaty za wywóz nieczystości
- opłaty za gaz
- opłaty za domofon
- opłaty za TV.

Wysokość stawek dla opłat eksploatacyjnych członków Spółdzielni ustala się na podstawie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów. Dla zastosowania proponowanych przez Zarząd stawek wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej.

Cena zimnej wody i kanalizacji ustalana jest przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

Cena energii cieplnej ustalana jest przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Świdwinie i zatwierdzona przez Urząd Regulacji Energetyki.

Cena usług wywozu nieczystości ustalana jest przez Urząd Miasta Świdwin.

## ROZLICZENIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022r. DO 31 GRUDNIA 2022r.

Koszty energii cieplnej do rozliczenia w okresie grzewczym od miesiąca stycznia do miesiąca grudnia 2022 roku wynosiły **2.316.196,18 zł**. Naliczone zaliczki w tym okresie wynosiły 2.965.963,58 zł. Nadwyżka zaliczek nad kosztami w okresie rozliczeniowym wynosiła (per saldo) 649.767,40 zł.  
Średni koszt 1m<sup>2</sup> w budynkach wyniósł – 4,33 zł

Koszty zakupu CCW w 2022 roku to: 231.780,12 zł

Średni koszt zakupu 1m<sup>3</sup> wody to: 31,76 zł

### Rozliczenia za korzystanie z zasobów Spółdzielni i windykacje należności.

Analiza zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych

Stan zadłużenia z tytułu opłat czynszu	Liczba mieszkań- 849
Zadłużenie na 01.01.2022	119 594,07
Zadłużenie na 31.12.2022	118 602,69
Z tego: zadłużenie 1 miesięczne	7 958,00
Zadłużenie pow. 1 do 3 miesięcy	33 901,50
Zadłużenie pow. 3 miesięcy	76 743,19

Zadłużenie na **31.12.2022r.** stanowi **2,26%** rocznego naliczenia opłat. Wskaźnik roku 2021 wyniósł **2,57**.

Liczba spraw skierowanych do sądu w roku 2022 wynosiła 2.

Do komornika skierowano 2 sprawy.

Dbając o interes ogólny Spółdzielni i wszystkich jej członków Zarząd, w sposób ciągły kontrolował stan rozrachunków i podejmował szereg zdecydowanych działań windykacyjnych w postaci:

- wysyłania upomnień i wezwań do zapłaty,
- przeprowadzania rozmów z dłużnikami,
- zawierania porozumień z dłużnikami o spłacie zadłużenia w ratach,
- współpraca z komornikiem

W przypadku, kiedy wymienione powyżej formy oddziaływania nie przynosiły pożądanego efektu, Zarząd występował z roszczeniami na drogę postępowania sądowego oraz egzekwował zasądzone należności za pośrednictwem komornika.



## Obsługa kredytów mieszkaniowych

1. Należności długoterminowe są to odsetki bankowe od kredytów wykupione przez budżet do spłaty przez lokatorów w budynkach - stan na 31.12.2022r. – 0,00 zł

2. Zobowiązania długoterminowe - stan na 31.12.2022r. – 0,00 zł

### Należności krótkoterminowe:

	31.12.2021	31.12.2022
Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	676,52	856,22
Rozrachunki z tytułu czynszu	119 594,07	118 602,69
Rozrachunki z tytułu usług	21,60	185,76
Rozrachunki z tytułu pożyczek FSS	6 380,00	13 440,00
Rozrachunki z tytułu podatku	1 741,49	1 772,61
Rozrachunki z tytułu pożyczek z KZP	12 750,00	-
Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	-	466,37
<b>RAZEM</b>	<b>141 163,68</b>	<b>135 323,65</b>

### Środki pieniężne:

	31.12.2021	31.12.2022
Środki pieniężne w kasie	5 057,61	3 162,91
Środki pieniężne w banku	256 990,43	1 457 619,25
Środki pieniężne na lokatach	516 684,38	703,75
<b>RAZEM</b>	<b>778 732,42</b>	<b>1 461 485,91</b>

### Zobowiązania krótkoterminowe:

	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1. Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	310 364,69	524 689,82
2. Rozrachunki z tytułu czynszu	445 597,07	784 376,60
3. Rozrachunki z tytułu usług	55 308,14	56 112,79
4. Rozrachunki z tytułu CO	2 753,78	2 744,79
5. Rozrachunki podatkowe	2 833,66	4 732,00
6. Rozrachunki z tyt. pożyczek KZP	16 760,00	-
7. Rozrachunki z tyt. kaucji mieszkaniowej	8 000,00	3 000,00
8. Fundusz udziałowy	16 771,21	15 916,56
9. Rozrachunki z tyt. kaucji gwarancyjnej	38 308,87	20 781,00
10. Opłata za grunt Urząd Miasta	74 517,63	70 134,24
11. Pozostałe	79,62	0,00
12. Zakład. Fundusz Świadc. Socjalnych	15 844,20	15 744,20
13. Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	-	406,70
<b>RAZEM</b>	<b>987 138,87</b>	<b>1 498 638,70</b>

Stan zobowiązań w porównaniu do 2021r. wynosi 151,82 %.



## II. PLANOWANIE PRZEDSIĘWZIĘĆ NA 2023r.

W 2023r. w ramach remontów własnych planuje się: naprawy bieżące C.O., remonty i naprawy dachów i rynien, remonty wodno-kanalizacyjne, budowlane, malowanie klatek, wymianę instalacji zimnej wody

**W ramach prac wykonywanych przez firmy zewnętrzne w 2023r. planuje się:**

- wymianę instalacji gazowej
- wymianę instalacji ciepłej wody
- wymianę instalacji elektrycznej
- remont balkonów

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle” w Świdwinie**

1. Kochalik

2. Głuch

