

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

**Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWA W KĘTACH ZA 2022 ROK**



28.03.2023r.

<b>1. Informacje ogólne.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Informacja o pracy Zarządu.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Zatrudnienie.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Sprawy gruntowe.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Działalność członkowsko – mieszkaniowa.....</b>	<b>10</b>
<b>5.1 Procedury uwłaszczeniowe.....</b>	<b>12</b>
<b>5.2 Rejestr ksiąg wieczystych i ustanowienie hipotek.....</b>	<b>13</b>
<b>5.3 Zadysponowanie lokali mieszkalnych.....</b>	<b>14</b>
<b>5.4 Postępowania licytacyjne.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Sytuacja finansowo -gospodarcza Spółdzielni.....</b>	<b>16</b>
<b>6.1 Plan gospodarczo-finansowy oraz wynik finansowy za 2022 rok.....</b>	<b>16</b>
<b>6.2 Koszty i przychody Spółdzielni za 2022r.....</b>	<b>18</b>
<b>6.3 Koszty i dochody z gospodarki energii ciepłej.....</b>	<b>20</b>
<b>6.4 Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie... </b>	<b>23</b>
<b>6.5 Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczeni.....</b>	<b>24</b>
<b>6.6 Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie.....</b>	<b>26</b>
<b>6.7 Wywóz nieczystości stałych.....</b>	<b>27</b>
<b>6.8 Gospodarka lokalami użytkowymi i pozostałym mieniem Spółdzielni.....</b>	<b>28</b>
<b>7. Fundusze Spółdzielni.....</b>	<b>29</b>
<b>8. Majątek trwały Spółdzielni.....</b>	<b>29</b>
<b>9. Stan środków pieniężnych Spółdzielni na dn. 31.12.2022r.....</b>	<b>30</b>
<b>10. Stan zobowiązań Spółdzielni na dn. 31.12.2022r.....</b>	<b>31</b>
<b>11. Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, najmu lokali użytkowych, dzierżawny terenu, najmu lokali, opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.....</b>	<b>31</b>
<b>11.1 Zadłużenie na lokalach mieszkalnych oraz windykacja.....</b>	<b>32</b>
<b>11.2 Zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych, najmu lokali użytkowych, za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni oraz windykacja.....</b>	<b>34</b>
<b>12. Remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych.....</b>	<b>36</b>
<b>12.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni.....</b>	<b>36</b>
<b>12.2 Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni.....</b>	<b>37</b>
<b>13. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w 2022r.....</b>	<b>40</b>
<b>14. Realizacja kierunków działania Spółdzielni.....</b>	<b>41</b>
<b>15. Podsumowanie.....</b>	<b>42</b>

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zgodnie z postanowieniem § 150 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedstawia Członkom Spółdzielni, informacje z działalności oraz sytuację ekonomiczno - finansową Spółdzielni za rok 2022.

## **1. Informacje ogólne**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Kętach zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 0000070559 i prowadzi działalność od maja 1959 roku.

Zakres działalności Spółdzielni regulują przepisy:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 438 ),
- ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.),
- Statutu Spółdzielni zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieści XII Wydział Gospodarczy w dniu 5 września 2018r.
- regulaminów wewnętrznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z zapisem § 3 ust. 1 Statutu, celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Podstawowym zadaniem organów Spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia, Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej określonym w §§108-154 jest ochrona praw członków wynikających z powyższych przepisów, poprzez prawidłowe zarządzanie mieniem stanowiącym własność członków Spółdzielni.

Spółdzielnia corocznie poddawana była badaniu sprawozdania finansowego. W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza uchwałą nr 8/2022 z dnia 26.09.2022r. zobowiązała Zarząd do zebrania ofert. Nabór ofert trwał do 05.12.2022r. Do Spółdzielni wpłynęła tylko jedna oferta. Oferent zaproponował wykonanie badania za kwotę 10.000zł. Powyższa kwota nie uwzględniała należnego podatku VAT oraz kosztów dojazdu i pobytu biegłych rewidentów,

które są wypłacane przez Spółdzielnię bezpośrednio biegłemu rewidentowi. Dlatego też w związku z brakiem możliwości porównania ofert i wybrania najkorzystniejszej dla Spółdzielni, pod względem finansowym jak również powołując się na art. 64 ust 1 pkt 4 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r., (który mówi, iż rocznemu badaniu sprawozdania finansowego podlegają jednostki, które w poprzedzającym roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdania finansowe, spełniły co najmniej dwa z następujących warunków tj.:

- a) średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło co najmniej 50 osób,
- b) suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 2.500.000 euro,
- c) przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły równowartość w walucie polskiej co najmniej 5.000.000 euro)

Rada Nadzorcza postanowiła, nie dokonywać wyboru złożonej oferty, uchylając tym samym podjętą w dniu 26.09.2022 uchwałę nr 8/2022.

## **2. Informacja o pracy Zarządu**

Zarząd jest organem Spółdzielni, który kieruje jej działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz w oparciu o zapisy §§150-154 Statutu oraz Regulaminu Zarządu, realizując zadania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrzspółdzielczych oraz zakresów kompetencji.

Zarząd w ramach swoich kompetencji dba o dobro ogółu członków Spółdzielni, prowadzi racjonalną gospodarkę i czynności konieczne do realizacji zadań Spółdzielni.

Zarząd jest kolegialnym organem Spółdzielni, który prowadzi bieżącą działalność gospodarczą i strategiczną, zgodnie z kierunkami rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie oraz planem gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą i ponosi pełną odpowiedzialność za jego realizację.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z §151 ust.1 Statutu w roku sprawozdawczym pracował w 3 osobowym składzie tj.:

- **Prezes Zarządu – Pani Salwina Szymaniuk,**
- **Z-ca Prezesa Zarządu – Pani Dorota Adamowicz,**
- **Członek Zarządu – Pan Michał Olearczyk.**

Z racji złożenia rezygnacji w roku sprawozdawczym przez Pana Michała Olearczyka z pełnienia funkcji członka Zarządu, Rada Nadzorcza zobowiązana została do podjęcia w dniu 28.11.2022r. uchwały nr 10/2022 o odwołaniu Pana Michała z dniem 31.12.2022r. z zajmowanego stanowiska. Jednocześnie w celu prawidłowego zarządzania działalnością Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej uchwałą nr 11/2022 z dnia 28.11.2022r. uzupełnili skład osobowy Zarządu powołując pracownika Spółdzielni Panią Annę Stawowczyk na stanowisko Członka Zarządu z dniem 01.01.2023r..

Z dniem 31.12.2022r. w związku z rozwiązaniem stosunku pracy związanym z przejściem na emeryturę Z-cy Prezesa Zarządu Pani Doroty Adamowicz, Rada Nadzorcza uchwałą nr 17/2022 z dn. 19.12.2022r. powołała z dniem 01.01.2023r. na to stanowisko Panią Barbarę Grzelkiewicz, która dotychczas pełniła w Spółdzielni funkcję Głównej Księgowej.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z przyjętym planem pracy uchwałą nr 2/2022 na posiedzeniu w dniu 17.01.2022r. w okresie sprawozdawczym odbył **46 protokołowanych posiedzeń**, na których podejmowano kolegialnie decyzje w formie uchwał (łącznie **51 uchwał**) lub w formie postanowień. Podejmowane przez Zarząd decyzje wchodziły w zakres statutowych kompetencji, które wynikają z bieżących potrzeb, z wniosków zgłaszanych przez mieszkańców naszej Spółdzielni oraz z zagadnień dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi i gospodarki finansowej Spółdzielni.

Ponadto pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonywali swoje zadania w ramach zakresu czynności i kompetencji poszczególnych członków określonych w zapisach §§ 9-11 Regulaminu Zarządu, w ramach nadzoru nad podległymi komórkami organizacyjnymi, które zostały określone w Regulaminie organizacyjnym, zatwierdzonym uchwałą nr 11/2021 przez Radę Nadzorczą w dniu 21.06.2021r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej przedkładając informacje o aktualnym stanie finansowym i gospodarczym Spółdzielni.

Do stałych zadań rozpatrywanych przez Zarząd w roku sprawozdawczym należały:

- **sprawy członkowsko – mieszkaniowe** – w tym:
  - podejmowanie uchwał o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni,
  - decyzje o skreśleniu z członkostwa w Spółdzielni na skutek zgonu,
  - stwierdzenia ustania i nabycia członkostwa,
  - zawierania umów lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - zawierania umów najmu,
  - zawierania notarialnych umów przeniesienia własności lokali.

- **sprawy windykacji należności** – w tym:
  - analiza zaległości na lokalach mieszkalnych,
  - analiza zaległości z tytułu najmu i opłat dzierżawnych,
  - podejmowanie decyzji zgodnie z Regulaminem windykacji należności, w celu zmniejszenia wskaźnika zadłużenia i zapewnienia stabilnej sytuacji finansowej,
- **realizacja zadań ujętych w planie finansowym na rok 2022** - tj. planie kosztów i przychodów eksploatacji przyjętym uchwałą nr 18/2021 Rady Nadzorczej z dnia 20.12.2021r., w celu utrzymania płynności finansowej Spółdzielni i zapewnienia zrównoważenia kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- **realizacja zadań ujętych w planie rzeczowym i konserwacji na rok 2022**- zatwierdzonego uchwałą nr 17/2021 Rady Nadzorczej z dnia 20.12.2021r., w celu prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów, utrzymania ich w należytych stanie technicznym, w tym racjonalizacja wydatków poprzez wybór najkorzystniejszej oferty firm budowlanych wykonujących usługi dla Spółdzielni,
- **realizacji przyjętego przez Walne Zgromadzenie w roku 2020**- planu rozwoju Spółdzielni na lata 2021-2025,
- **realizacji postanowień §116 ust.1 i § 140 ust. 6 Statutu Spółdzielni** – poprzez organizację i udział w zebraniach 5-ciu części Walnego Zgromadzenia oraz podejmowanie stosownych uchwał w tym zakresie,
- **dokonywanie zmian w obowiązujących regulaminach wewnętrznych** – w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów ustawowych,
- **rozpatrywanie skarg i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców,**
- **omawianie spraw organizacyjnych,**
- **innych spraw leżących w kompetencji Zarządu.**

Ponadto Zarząd Spółdzielni, w celu zapewnienia bezpieczeństwa swoim mieszkańcom w 2022r. współpracował z Urzędem Gminy Kęty, Komisariatem Policji oraz Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

### **3. Zatrudnienie**

Zatrudnienie prowadzone w Spółdzielni jest zgodne z obowiązującą strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2017 z dnia 18 grudnia 2017r. i nie przekracza zatrudnienia ogółem w ilości 31 osób.

**Na dzień 31.12.2022r. w Spółdzielni było zatrudnionych 27 osób. Przeciętna liczba zatrudnionych ogółem wyniosła 25,1 etatu.**

Zgodnie ze strukturą organizacyjną, pracownicy etatowi podlegają pionowi: Prezesa Spółdzielni i jego Zastępcy.

**Pion Prezesa Zarządu obejmuje obszar:**

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zatrudnienia,
- administracyjno - samorządowy,
- ochrony danych osobowych,
- prawny.

**Pion Z-cy Prezesa Zarządu obejmuje obszar:**

- członkowsko – mieszkaniowy,
- finansowo – księgowy,
- windykacyjny.

W roku 2022 Spółdzielnia oprócz zatrudnienia pracowników etatowych współpracowała również z firmami, podmiotami gospodarczymi, którzy na rzecz Spółdzielni świadczyli różnego rodzaju usługi m.in. z:

- **Firmą ECO -BŁYSK z Andrychowa** – która od marca 2017 roku świadczy usługi w zakresie mycia klatek schodowych w zasobach Spółdzielni,
- **Przedsiębiorstwem Komunalnym „KOMAX” Kęty** – w zakresie wywozu odpadów komunalnych w tym również raz w roku nieodpłatnie odpadów wielkogabarytowych.
- **Miejskim Zakładem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. Kęty** – który dostarcza energię ciepłą do mieszkań,
- **Miejskim Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Kęty** – świadczącym usługę dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- **Tauron Polska Energia Sp. z o.o. z Krakowa** – w zakresie dostarczania energii elektrycznej,
- **UPC Polska Sp. z o.o. z Katowic** – która dostarcza do mieszkań sygnał telewizyjny zawierający podstawowy pakiet programów,
- **Aparaturą Elektroniczną Piotr Księżarczyk z Oświęcimia** – który świadczy usługę w zakresie konserwacji przejętych na stan Spółdzielni instalacji domofonowych,

- **Spółdzielnią Pracy Usług Kominiarskich z Wadowic** – która w zasobach Spółdzielni przeprowadzała w przeglądy spalinowe i wentylacyjne,
- **Firmą ISTA Polska Sp. z o.o. oddz. Kraków** – która w okresach półrocznych dokonywała zdalnego radiowego odczytu wodomierzy znajdujących się w mieszkaniach,
- **Firmą UNIQA TU S.A. z Krakowa** – z którą Spółdzielnia zawarła umowę na ubezpieczenie majątku i do której kierowała swoje roszczenia w zakresie odszkodowań z tytułu szkód i dewastacji mienia.
- **Gospodarzami budynków** (3 podmioty gospodarcze w ramach prowadzonej działalności i 5 osób świadczących usługę na umowę zlecenie) – którzy świadczą usługi w zakresie :
  - sprzątnięcia ciągów pieszo-jezdných,
  - sprzątnięcia wejść do klatek schodowych w tym odśnieżanie i usuwanie gołoledzi,
  - sprzątnięcia korytarzy piwnicznych, wiat śmietnikowych i terenów przyległych,
  - roznoszenia korespondencji dla mieszkańców w zasobach Spółdzielni.

#### **4. Sprawy gruntowe**

**W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 52 nieruchomości mieszkaniowe położone na gruntach własnych o powierzchni 7,7943ha, co przedstawia poniższa tabela.**

<b>Zasoby</b>	<b>Pow. gruntów (ha) pod nieruchomościami</b>	<b>Liczba nieruchomości</b>
Os. Królickiego 4,9,10	0,3504	3
Os. Sikorskiego 4,5,5f,6,7	0,7726	5
Os. Wyszyńskiego 9-14	0,8223	6
Os. 700-lecia 1-8,12-19	2,3132	16
Os. Nad Sołą 1-14, 22-28	3,5159	21
Ul. Stojałowskiego 2	0,0199	1
<b>Razem:</b>	<b>7,7943</b>	<b>52</b>

**Na dzień 31.12.2022r. we władaniu Spółdzielni znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 23,8538 ha, których podział przedstawia się następująco:**

- **8,3140 ha** – zajmowały grunty będące własnością, w tym **7,7943 ha** we współwłasności z właścicielami lokali mieszkalnych,



- **0,4453 ha** – zajmowały grunty będące w wieczystym użytkowaniu od Skarbu Państwa,
- **15,0945 ha** – zajmowały grunty będące w wieczystym użytkowaniu od Gminy Kęty.

Wszystkie grunty należące do zasobów Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny.

W dniu 30.12.2022r. została przeprowadzona inwentaryzacja gruntów będących we władaniu Spółdzielni w układzie oznaczonych nieruchomości gruntowych z określeniem sposobu ich zagospodarowania, który przedstawia się następująco:

- **2,9960 ha** – grunty znajdujące się pod budynkami mieszkalnymi,
- **0,3241 ha** – grunty zabudowane pawilonami usługowo- handlowymi,
- **6,9254 ha** – grunty pod parkingi i chodniki,
- **13,2045 ha** – grunty niezabudowane budynkami tj. zieleńce, place zabaw, piaskownice,
- **0,4038 ha** – grunty przeznaczone: pod zabudowę garażami z przeznaczeniem na działalność gospodarczą, kioski i wiaty śmietnikowe.

Spółdzielnia corocznie realizuje wnioski mieszkańców o przeniesienie prawa do lokalu w odrębną własność co przekłada się na wzrost powierzchni gruntów należących do właścicieli mieszkań.

**W roku sprawozdawczym ustanowiono prawo własności dla 8 lokali mieszkalnych, co skutkowało zwiększeniem się pow. gruntów należących do właścicieli mieszkań w stosunku do 2021 roku o 0,0250 ha .**

Łączna powierzchnia gruntów należących do właścicieli mieszkań w rozbiciu na poszczególne osiedla na dzień 31.12.2022r. wyniosła **2,7264 ha**, co przedstawia poniższa tabela:

<b>2022r.</b>	<b>własność mieszkańców (ha)</b>
Os. Królickiego	0,0692
Os. Sikorskiego	0,1296
Os. Wszyńskiego	0,1980
Os. 700-lecia	0,6759
Os. Nad Sołą	1,6537
<b>Razem:</b>	<b>2,7264</b>

Zmiana własności lokali wpływa między innymi na poziom kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w odniesieniu do obciążeń z tytułu opłaty przekształceniowej i podatku od nieruchomości, który właściciele lokali wnoszą bezpośrednio do Gminy Kęty.

W dalszym ciągu Spółdzielnia z właścicielami lokali, rozlicza obciążenia związane z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości oraz mieniu Spółdzielni.

W związku z powyższym w roku 2022 Spółdzielnia wniosła do Gminy Kęty oraz Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu następujące kwoty:

- **205.066,00 zł** – z tytułu podatku od nieruchomości do Gminy Kęty,
- **8.940,80 zł** – opłatę przekształceniową do Gminy Kęty,
- **28.738,81 zł** – opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi do Gminy Kęty,
- **1.466,64 zł** – opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi do Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu.

## **5. Działalność członkowsko – mieszkaniowa**

Według stanu na dzień 31.12.2022r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 2267 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 115.636,57m<sup>2</sup> położonych w 52 nieruchomościach, w których zamieszkiwało 4530 osób - w stosunku do roku 2021 nastąpił spadek o 91 osób. Liczba osób zamieszkujących, została ustalona na podstawie składanych oświadczeń przez mieszkańców, stanowiących podstawę do składania deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

**Łączna ilość członków zamieszkałych w Spółdzielni na dzień 31.12.2022r.** (posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność) wyniosła 2745 osób, w tym członkostwo posiadało:

- 1613 kobiet,
- 1132 mężczyzn.

W roku sprawozdawczym 91 osób posiadało tytuł prawny do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego.

Struktura prawna lokali na dzień 31.12.2022r. przedstawia się następująco:

Status prawny lokalu	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Ilość mieszkań	Udział % w pow. użytkowej
Lokatorskie	1.360,15	27	1,18%
Własnościowe	72.599,52	1453	62,78%
w tym:			
- z członkostwem	71.501,66	1427	
- bez członkostwa	1.097,86	26	

<b>Odrębna własność</b>	39.852,16	742	34,46%
w tym:			
- z członkostwem	38.746,81	719	
- bez członkostwa	1.105,35	23	
<b>Najem</b>	1.336,94	27	1,16%
<b>Bezumowne</b> (6 pustostanów ul. Stojalowskiego)	487,80	18	0,42%
<b>Razem:</b>	<b>115.636,57</b>	<b>2267</b>	<b>100,00%</b>

**W okresie sprawozdawczym dział członkowski realizował czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców wydając niezbędne zaświadczenia do:**

- **założenia ksiąg wieczystych – 6**
- **kancelarii notarialnej – 43 w tym:**
  - dla celów sporządzenia aktów darowizny – 9
  - do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 29
  - załatwienia notarialnie spraw spadkowych – 4
  - dokonania podziału majątku dorobkowego – 1
- **kancelarii notarialnej o braku zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokalu, celem sprzedaży prawa odrębnej własności – 10**
- **przedłożenia w bankach, co stanowiło podstawę do udzielenia kredytu hipotecznego nowym nabywcom lokali mieszkalnych - 3**

Ponadto udzielono 25 odpowiedzi na zapytania komornicze dotyczące prowadzonych spraw egzekucyjnych.

W ramach swojej działalności, dział członkowski współpracował z kancelariami komorniczymi i notarialnymi, sądami, Urzędem Gminy Kęty w zakresie składania deklaracji śmieciowych w imieniu mieszkańców, ilości osób zgłaszanych do zamieszkiwania, pozyskania danych niezbędnych do podjęcia działań windykacyjnych oraz wszelkich innych czynności niezbędnych do prowadzenia skutecznych egzekucji np. postępowania spadkowe, wpisu hipoteki przymusowej.

W roku sprawozdawczym dział członkowski prowadził systematycznie weryfikację stanu prawnego do lokalu i osób do niego uprawnionych, co stanowiło podstawę dla Zarządu do realizacji kompetencji zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie Spółdzielni i tak w 2022 roku Zarząd:

- 1. podjął uchwały o przyjęciu 26 osób w poczet członków Spółdzielni, które nabyły prawo odrębnej własności i złożyły deklaracje członkowskie w związku z:**

- kupnem lokalu mieszkalnego na podstawie aktu notarialnego - 13 osób,
- posiadaniem wraz z małżonkiem prawa odrębnej własności lokalu – 1 osoba,
- nabyciem prawa odrębnej własności w drodze spadku – 9 osób,
- nabyciem prawa odrębnej własności aktem darowizny – 3 osoby

**2. stwierdził powstanie członkostwa w Spółdzielni 58 osób w tym w związku z :**

- kupnem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 38 osób,
- nabyciem spadku – 8 osób,
- nabyciem aktem darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 9 osób
- ustanowieniem na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz osoby bliskiej w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci osoby uprawnionej – 1 osoba
- podziałem majątku wspólnego – 1 osoba
- posiadania wraz z małżonkiem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego – 1 osoba

**3. na podstawie §17 Statutu skreślił z rejestru członków 36 osób ze skutkiem od dnia zgonu,**

**4. stwierdził ustanie członkostwa w Spółdzielni 61 osobom w związku ze :**

- zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego aktem notarialnym umowa sprzedaży – 45 osób,
- zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego aktem notarialnym darowizny – 13 osób,
- podziałem majątku dorobkowego małżonków – 3 osoby.

### **5.1. Procedury uwłaszczeniowe**

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała realizację wniosków mieszkańców o przekształcenie prawa do lokalu w odrębną własność zgodnie z zapisem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art.12<sup>4</sup> i art. 17<sup>14</sup>.

**Zarząd w 2022r. z wnioskodawcami (osobami uprawnionymi), którzy wywiązali się ze wszystkich zobowiązań finansowych zawarł w kancelarii notarialnej 8 aktów o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu w tym:**

- 7 przekształceń dotyczyło własnościowego praw do lokalu,
- 1 przekształcenie dotyczyło lokatorskiego prawa do lokalu.

## **5.2 Rejestr ksiąg wieczystych i ustanowienie hipotek**

Zgodnie z zapisem art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali w danej nieruchomości, dla których zostały założone księgi wieczyste.

**Na dzień 31.12.2022r. 1542 lokali mieszkalnych posiadało założone księgi wieczyste w tym na:**

- os. Królickiego -73 lokale
- os. Sikorskiego - 192 lokale
- os. Wyszyńskiego -199 lokale
- os. 700-lecia - 480 lokali,
- os. Nad Sołą - 598 lokali.

W celu zabezpieczenia swoich należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zgodnie z zapisem § 11 Regulaminu windykacji może ustanowić hipotekę przymusową dla spółdzielczego własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności.

Powyższe procedury prowadzone są szczególnie w przypadku zasądzonych należności nakazami zapłaty, których egzekucja komornicza ze świadczeń pieniężnych jest bezskuteczna lub prowadzona jest wobec dłużnika egzekucja z lokalu mieszkalnego w drodze licytacji komorniczej z wniosku Spółdzielni lub innego wierzyciela.

**W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni wystąpił z 2 -ma wnioskami o ustanowienie hipoteki przymusowej, które dotyczyły:**

- **lokalu mieszkalnego na os. Sikorskiego 4 – wpis do księgi wieczystej lokalu na kwotę 13.577,97zł,**
- **lokalu mieszkalnego na os. Nad Sołą 3 – wpis do księgi wieczystej lokalu na kwotę 11.375,19zł.**

W roku sprawozdawczym wyrażono zgodę na wykreślenie hipoteki przymusowej z księgi wieczystej lokalu mieszkalnego położonego na os. Nad Sołą 8 w kwocie **31.103,72zł**, w związku ze spłatą zadłużenia objętego egzekucją komorniczą.

Na dzień 31.12.2022r. kwota wpisanych wierzytelności Spółdzielni w Księgach Wieczystych lokali mieszkalnych wynosiła łącznie **202.021,59zł**.

### **5.3. Zadysponowanie lokali mieszkalnych**

W roku sprawozdawczym, Spółdzielnia miała do zadysponowania jeden lokal mieszkalny położony w bloku nr 6 na os. Nad Sołą, który odzyskała w wyniku czynności eksmisyjnych we wrześniu 2022 roku.

Rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość rynkową lokalu na kwotę 259.400zł.

W celu wyłonienia kandydata na nabywcę lokalu zgodnie z Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności w prasie lokalnej (Dziennik Polski), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni zamieszczone zostało ogłoszenie o przetargu w dniu 04.11.2022r.. Przetarg zakończył się wynikiem negatywnym ze względu na brak chętnych, dlatego też Spółdzielnia ogłosiła II przetarg. Do przetargu, który odbył się w dniu 02.12.2022r. w siedzibie Spółdzielni przystąpił tylko jeden kandydat, który wpłacił wadium w wysokości stanowiącej 10% wartości rynkowej lokalu mieszkalnego. Kandydat zaoferował kwotę nabycia w wysokości 259.900,00zł. Zgodnie z obowiązującym regulaminem nabywca dokonał wpłaty I raty w wysokości 50% ceny nabycia, która została pomniejszona o kwotę wpłaconego wadium. II wpłatę w wysokości 129.950,00zł, nabywca został zobowiązany do uregulowania, do roku od dnia zakończenia przetargu tj. najpóźniej do dnia 01.12.2023r.. Spółdzielnia na ten czas zawarła z nabywcą umowę najmu. W przypadku braku wpłaty II raty, nabywca zobowiązany jest do niezwłocznego opuszczenia i opróżnienia z rzeczy oraz wydania lokalu w posiadanie Spółdzielni.

### **5.4. Postępowania licytacyjne**

W oparciu o zapis §62 i §74 Statutu, Spółdzielnia może prowadzić procedury, mające na celu sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczej na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

**Na dzień 31.12.2022r. toczyło się cztery procedury sprzedaży licytacyjnej lokali mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni tj.:**

- **procedura sprzedaży lokalu mieszkalnego z wniosku Zarządu Spółdzielni, który realizował uchwałę Rady Nadzorczej – os. Sikorskiego 7**

Od 2018 roku prowadzone były procedury sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji, w związku z rażącym i uporczywym wykraczaniem osoby, której przysługuje to prawo do lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i którego niewłaściwe zachowanie czyniło korzystanie z innych lokali uciążliwym. Wyrokiem z 14 lutego 2020r. Sąd Okręgowy w Krakowie nakazał sprzedaż lokalu w drodze licytacji. Sąd Apelacyjny w Krakowie w listopadzie 2021 roku oddalił apelację osoby uprawnionej do lokalu od wyroku Sądu Okręgowego. W związku z brakiem wniesienia skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego, wyrok Sądu Okręgowego się uprawomocnił. Spółdzielnia nie skierowała wyroku nakazującego sprzedaż lokalu do egzekucji komorniczej wyrażając zgodę na sprzedaż lokalu na wolnym rynku. W dniu 07.09.2022r. mieszkanie zostało zbyte przez właściciela lokalu, któremu z chwilą sprzedaży ustało członkostwo w Spółdzielni.

- **procedury sprzedaży trzech mieszkań, które toczyły się z wniosku innych wierzycieli, a Spółdzielnia przyłączyła się do prowadzonych procedur, celem odzyskania należnych kwot tj.:**

#### **1. lokal położony na os. Sikorskiego 4**

Od 2020 roku toczą się w kancelarii komorniczej procedury sprzedaży lokalu z wniosku trzech wierzycieli, do której przyłączyła się Spółdzielnia. Lokal mieszkalny został oszacowany przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 173.000,00zł. W maju 2022r w związku z ustaniem obostrzeń zakazujących prowadzenie egzekucji z nieruchomości Spółdzielnia złożyła wniosek o wyznaczenia I terminu licytacji, która została wyznaczona w trybie elektronicznym w dniach 13.10.2022 - 20.10.2022r. Z uwagi na brak chętnych licytacja nie doszła do skutku. II termin licytacji został wyznaczony na dn. 21.12.2022r. – 28.12.2022r. W wyniku błędu systemu teleinformatycznego stosowne obwieszczenie nie zostało wywieszane, co uniemożliwiło skuteczne przeprowadzenie licytacji, dlatego też ponownie wyznaczono termin licytacji na miesiąc luty 2023r. Spółdzielnia dokonała wpisu w Księdze Wieczystej lokalu na łączną kwotę 34.031,86zł w tym w okresie sprawozdawczym wpis stanowił kwotę 11.375,19zł. Spółdzielnia prowadzi procedury windykacyjne mające na celu odzyskanie bieżących należności nie objętych nakazami zapłaty.

## **2. lokal położony na os. Wyszyńskiego 9**

Procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego prowadzone są z wniosku dwóch wierzycieli. Spółdzielnia przyłączyła się do prowadzonych procedur sprzedaży. Lokal został oszacowany na kwotę 173.078,00zł. Spółdzielnia dokonała wpisów hipotek przymusowych w KW na łączną kwotę 17.659,70zł. Licytacja została przeprowadzona elektronicznie w dniach 21.06.2022 – 28.06.2022. Cena wywoławcza stanowiła  $\frac{3}{4}$  wartości nieruchomości tj. 129.808,50zł. Nieruchomość została sprzedana za kwotę 165.759,66zł. Spółdzielnia w roku sprawozdawczym oczekiwała na uprawomocnienie się postanowienia w sprawie przysądzenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nowemu nabywcy, na którego przejdą wszelkie zobowiązania Spółdzielni. Ponadto Spółdzielnia prowadzi procedury windykacyjne odzyskania należnych kwot nie wpisanych do KW.

## **3. lokal położony na od Nad Solą 3**

Komornik Sądowy we wrześniu 2021r wszczął procedury sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W marcu 2022r. Spółdzielnia przyłączyła się do prowadzonej egzekucji z nieruchomości. Z uwagi na nieobecność dłużników Sąd powołał kuratora. W dniu 14.11.2022r. została oszacowana wartość rynkowa lokalu na kwotę 279.198zł. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o wyznaczenie I terminu licytacji. Spółdzielnia dokonała wpisu hipotek przymusowych w Księdze Wieczystej lokalu na kwotę 25.827,34zł. Spółdzielnia prowadzi dalsze procedury odzyskania należnych kwot.

## **6. Sytuacja finansowo – gospodarcza Spółdzielni**

### **6.1. Plan gospodarczo – finansowy oraz wynik finansowy za 2022 rok**

Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą nr 18/2021 z dnia 20.12.2021r. przyjęła do realizacji plan finansowy na rok 2022. W przyjętym do realizacji planie finansowym stawka eksploatacyjna wynikająca z całości kosztów po uwzględnieniu prognozowanego wyniku na GZM ustalona została w kwocie **3,15zł/m<sup>2</sup>**.

Po uwzględnieniu przychodów ze stawki obowiązującej dla osób będących członkami Spółdzielni oraz po uwzględnieniu zapisu art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o możliwości przeznaczaniu przychodów i kosztów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją w zakresie obciążającym członków niedobór na stawce eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni wyniósł **0,41/m<sup>2</sup>**.



Niedobór na stawce dla osób nie będących członkami Spółdzielni, których nie dotyczy zapis art. 5 w/w ustawy wyniósł **0,57zł/m<sup>2</sup>**.

Pomimo prowadzonej polityki oszczędności, ograniczania kosztów i negocjacji ceny usług, wysokość obowiązujących w roku 2021 stawek eksploatacyjnych nie wystarczyła na pokrycie rosnących kosztów utrzymania, eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

W kosztach na rok 2022 niezbędnym stało się uwzględnienie wzrostu płacy minimalnej i stawki roboczogodziny, który wpływa na wzrost kosztów pracy szczególnie w odniesieniu do świadczonych na rzecz Spółdzielni usług m.in. utrzymania terenów zielonych, konserwacji zasobów, obowiązkowych przeglądów budynków zgodnie z wymogami prawa budowlanego (tj. kominiarskie, instalacji gazowej i elektrycznej). Ponadto należało również uwzględnić rosnące koszty usług dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji, konserwacji domofonów, wzrastające koszty usług informatycznych i całodobowych dyżurów awaryjnych. Podwyżki cen materiałów oraz energii generują zwiększenie kosztów konserwacji i utrzymania nieruchomości. Nastąpił również wzrost opłat i podatków lokalnych. Szczególną uwagę zwrócono również na wzrastające koszty wywozu przez Spółdzielnię przedmiotów wielkogabarytowych poza wyznaczonym jednorazowym terminem wywozu przez Gminę Kęty.

Powyższe skutkowało podjęciem przez Radę Nadzorczą uchwały nr 19/2021 o podwyżce stawki eksploatacyjnej o **0,30zł/m<sup>2</sup>**, w celu częściowego zrównoważenia kosztów i przychodów wynikających z planu na 2022 rok.

W 2022 roku Walne Zgromadzenie członków zgodnie z zapisem § 85 Statutu Spółdzielni wykazaną w sprawozdaniu finansowym za 2021 rok nadwyżkę bilansową w kwocie netto 365.683,34zł (wynikającą z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni), przeznaczyło na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2022 roku. Podział kwoty nastąpił proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w części obciążającej członków Spółdzielni.

Poniższa tabela prezentuje wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w roku sprawozdawczym.

		stawka obowiązująca	
1	Stawka opłaty eksploatacyjnej:	od 01.07.2021r.	od 01.05.2022r.
-	prawo lokatorskie i własnościowe – Członek	2,30zł/m <sup>2</sup>	<b>2,60zł/m<sup>2</sup></b>
-	prawo odrębnej własności – Członek	2,22zł/m <sup>2</sup>	<b>2,52zł/m<sup>2</sup></b>
-	prawo własnościowe – Nie członek	3,28zł/m <sup>2</sup>	<b>3,58zł/m<sup>2</sup></b>
-	prawo odrębnej własności – Nie członek	3,20zł/m <sup>2</sup>	<b>3,50zł/m<sup>2</sup></b>

-	umowy najmu, bezumowne	3,70zł/m <sup>2</sup>	4,00zł/m <sup>2</sup>	
-	umowy najmu z konkursu		+ 0,30zł/m <sup>2</sup>	
2.	<b>Fundusz remontowy</b>	1,70zł/m <sup>2</sup> – od 01.04.2020r.		
3.	<b>Odpis na legalizację wodomierzy</b>	1,50zł/od licznika		
4.	<b>Oplata za śmieci do UG</b>	od 01.01.2021r.	od 01.02.2022r.	
		25zł/osobę	28zł/osobę	
5.	<b>Energia elektryczna dla części wspólnych nieruchomości</b>	od 01.06.2020r. - 1,50zł/osobę		
6.	<b>Oplata za mycie klatek schodowych</b>	od 01.07.2018r. 8,00zł/mieszk.		
7.	<b>Centralne ogrzewanie</b>	od 01.01.2022r.	od 01.10.2022r.	
-	os. Królickiego 9 os. Królickiego 4,10	4,10zł/m <sup>2</sup> 3,90zł/m <sup>2</sup>	Os. Królickiego 4 Os. Królickiego 9 Os. Królickiego 10	5,40zł/m <sup>2</sup> 6,10zł/m <sup>2</sup> 5,90zł/m <sup>2</sup>
-	os. Sikorskiego 5f,6 os. Sikorskiego 4,5,7	4,45zł/m <sup>2</sup> 4,25zł/m <sup>2</sup>	Os. Sikorskiego 4,5,7 Os. Sikorskiego 5f,6	5,75zł/m <sup>2</sup> 6,45zł/m <sup>2</sup>
-	os. 700-lecia 1,4 pozostałe bloki os. 700-lecia	4,45zł/m <sup>2</sup> 4,25zł/m <sup>2</sup>	Os. 700-lecia 1,4 Os. 700-lecia 12,14,15 pozost.bud. na os. 700-1	6,45zł/m <sup>2</sup> 5,75zł/m <sup>2</sup> 6,25zł/m <sup>2</sup>
-	os. Wyszyńskiego, os. Nad Sołą	4,25zł/m <sup>2</sup>	os. Wyszyńskiego 9 os. Wyszyńskiego 10-14	5,75zł/m <sup>2</sup> 6,25zł/m <sup>2</sup>
-			Os. Nad Sołą 1-28	5,75zł/m <sup>2</sup>
8.	<b>Pogrzanie wody</b>	od 01.01.2022r.	od 01.10.2022r.	
-	Os. 700-lecia 12-19	25,00zł/m <sup>3</sup>	31,00zł/m <sup>3</sup>	
-	Os. Nad Sołą 1-28		32,00zł/m <sup>3</sup>	
9.	<b>Zimna woda</b>	od 1.01.2022r	od 16.10.2022r.	
		16,33zł/m <sup>3</sup>	16,68zł/m <sup>3</sup>	

## 6.2. Koszty i przychody Spółdzielni za 2022r

Zgodnie z zapisem § 89 Statutu, Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd.

Spółdzielnia na podstawie §91 Statutu prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów związanych z utrzymaniem i eksploatacją danej nieruchomości.

Na koszty zależne od Spółdzielni składają się:

- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- odpis na fundusz remontowy.

Koszty zależne od Spółdzielni pokrywane są opłatami eksploatacyjnymi, które wraz z odpisem na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na podstawie planu gospodarczo-finansowego.

Do kosztów niezależnych od Spółdzielni zalicza się :

- koszty energii cieplnej do ogrzewania pomieszczeń,
- koszty energii cieplnej do podgrzania wody,
- koszty zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
- koszty wywozu nieczystości,
- koszty energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych.

**Koszty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych (bez opłat za media ) w 2022r. wyniosły 8.169.194,67zł natomiast przychody z tego tytułu stanowiły 7.664.716,05zł.**

**W roku sprawozdawczym wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami co powoduje ujemny wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynoszący (-) 504.478,62zł.**

Zestawienie kosztów i przychodów za 2022 rok przedstawia poniższa tabela.

tytuł	koszty	przychody	wynik
GZM- eksploatacja	8.169.194,67	7.664.716,05	(-)504.478,62zł
media	9.897.963,05	9.897.963,05	0,00zł
koszty i przychody finansowe oraz operacyjne	137.069,54	407.569,77	270.500,23zł
<b>razem działalność podstawowa (operacyjna i finansowa)</b>	<b>18.204.227,26</b>	<b>17.970.248,87</b>	<b>(-)233.978,39zł</b>
pozostała działalność podstawowa	434.091,04	726.362,48	292.271,44zł
ogółem	18.638.318,30	18.696.611,35	58.293,05zł
		podatek dochodowy	105.500,00zł
		<b>wynik finansowy po obciążeniu podatkiem CIT w tym:</b>	<b>(-) 47.206,95zł</b>
		GZM – eksploatacja za 2022r	(-)504.478,62zł
		pozostała działalność podstawowa oraz działalność operacyjna i finansowa	562.771,67zł

W ujęciu narastającym, według stanu na dn. 31.12.2022r. wynik finansowy dotyczący eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ujemny i wynosi 213.097,53zł.

Wynik na eksploatacji w roku 2022 (-) 504.478,62zł zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zaksięgowany został na koncie rozliczenia międzyokresowe kosztów - do rozliczenia w roku następnym.

Natomiast zadysponowanie wynikiem w wysokości 562.771,67zł (w tym na pozostałej podstawowej działalności 292.271,44zł oraz na działalności operacyjnej i finansowej 270.500,23zł), po obciążeniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w kwocie 105.500,00zł, co daje wynik (netto) 457.271,67zł należec będzie do decyzji Walnego Zgromadzenia w 2023 roku.

Informacje o kosztach i przychodach Spółdzielni za 2022 rok zawarte w przedstawionym przez Zarząd sprawozdaniu, zawiera skróconą analizę wyników finansowych naszej Spółdzielni.

Wszystkie informacje ujęte w sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **6.3. Koszty i przychody z gospodarki energii cieplnej**

Energię ciepłą do ogrzania **115.457,76m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni dostarcza MZEC Sp. z o.o. w Kętach. Wytwórcą ciepła jest ECO S.A. Opole.

Ceny sprzedaży energii cieplnej dla wytwórcy oraz dystrybutora ciepła zatwierdza Prezes Urzędu Regulacji Energetyki.

Na koszty zakupu energii cieplnej danej nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania składa się opłata stała wnoszona przez 12 m-cy oraz opłata zmienna, wnoszona w sezonie grzewczym. Składniki, które wchodzą w skład kosztów stałych i zmiennych określa §7 Regulamin dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2022 z dnia 28 marca 2022r.

Na poczet centralnego ogrzewania wnoszona jest przez użytkowników lokali mieszkalnych miesięczna zaliczka, która jest ustalana na podstawie uchwały Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółdzielni, w oparciu o zatwierdzone taryfy ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki.

Poniżej przedstawiono jak kształtował się wzrost cen i stawek opłat wytwórcy ciepła i dystrybutora ciepła:

- ECO S.A. Opole zmiany ceny za zamówioną moc cieplną, ceny ciepła i ceny nośnika ciepła od: 22.12.2021r., 01.03.2022r., 28.06.2022r., 29.10.2022r.
- MZEC Kęty zmiana stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe i zmiennej od: 01.01.2022r., 01.08.2022r.

Wzrost % obrazuje poniższa tabela.

### 1. Zmiany stawek dystrybutora ciepła MZEC Kęty

rodzaj stawek	GRUPA A os. Wyszynskiego os. 700-lecia os. Nad Sołą		GRUPA B os. Królickiego		GRUPA B1 os. Sikorskiego	
	od 06.04.2021r. do 01.01.2022r. wzrost	od 01.01.2022r. do 01.08.2022r. wzrost	od 06.04.2021r. do 01.01.2022r. wzrost	od 01.01.2022r. do 01.08.2022r. wzrost	od 06.04.2021r. do 01.01.2022r. wzrost	od 01.01.2022r. do 01.08.2022r. wzrost
stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe	2,81%	41,12%	3,83%	52,63%	2,43%	38,56%
stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe	3,10%	39,81%	4,12%	44,30%	2,74%	15,23%

### 2. Zmiany cen wytwórcy ciepła ECO S.A Opole

wyszczególnienie	wzrost ceny obowiązującej do 22.12.2021r. w stosunku do ceny obowiązującej od 01.03.2022r.	wzrost ceny obowiązującej do 01.03.2022r. w stosunku do ceny obowiązującej od 28.06.2022r.	wzrost ceny obowiązującej do 28.06.2022r. w stosunku do ceny obowiązującej od 19.10.2022r.
cena za zamówioną moc cieplną	16,98%	19,11%	35,84%
cena ciepła	16,96%	65,75%	23,86%
cena nośnika ciepła	11,69%	47,48%	1,82%

W związku z zatwierdzeniem nowych taryf dla wytwórcy i dystrybutora ciepła, Zarząd w miesiącu sierpniu dokonał symulacji kosztów zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody użytkowej przy uwzględnieniu poniesionych kosztów do lipca 2022r oraz uwzględniając koszty stałe i przewidywane zużycie ciepła w okresie od sierpnia do grudnia 2022r na podstawie zużycia ciepła z analogicznego okresu roku ubiegłego. Aby nie wystąpiły duże nadwyżki kosztów energii cieplnej rozliczanej za okres od stycznia do grudnia 2022r nad przychodami w poszczególnych nieruchomościach Zarząd wystąpił

z wnioskiem do RN o zmianę zaliczek. W związku z powyższym Rada Nadzorcza uchwałą nr 7/2022 z dnia 22.08.2022r. ustaliła nową zróżnicowaną wysokość miesięcznych zaliczek o kwotę 1,50zł i 2,00zł za energię ciepłą dostarczaną do lokali mieszkalnych, obowiązująca od dnia 1 października 2022r.

Poniższa tabela obrazuje wysokość miesięcznych zaliczek dla poszczególnych budynków.

wzrost dotychczasowej zaliczki o kwotę 1,50zł		wzrost dotychczasowej zaliczki o kwotę 2,00zł	
os. Królickiego 4	5,40zł/m <sup>2</sup>	os. Królickiego 9	6,10zł/m <sup>2</sup>
os. Sikorskiego 4,5,7	5,75zł/m <sup>2</sup>	os. Królickiego 10	5,90zł/m <sup>2</sup>
os. Wyszyńskiego 9	5,75zł/m <sup>2</sup>	os. Sikorskiego 5f,6	6,45zł/m <sup>2</sup>
os. 700-lecia 12,14,15	5,75zł/m <sup>2</sup>	os. Wyszyńskiego 10-14	6,25zł/m <sup>2</sup>
os. Nad Sołą 1-28	5,75zł/m <sup>2</sup>	os. 700-lecia 1,4	6,45zł/m <sup>2</sup>
		os. 700-lecia 2,3,5-8,13,16-19	6,25zł/m <sup>2</sup>

Rozliczenie energii ciepłej z użytkownikami lokali mieszkalnych za rok 2022 nastąpiło do dnia 28 lutego 2023r., a skutki rozliczenia korygowały opłaty w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia, zgodnie z zapisem §11 Regulaminu dostawy i rozliczania kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach.

Rozliczenie kosztów i przychodów energii ciepłej za 2022 rok na poszczególnych osiedlach obrazuje poniższa tabela.

Nazwa	Koszty zakupu	Przychody
os. Wyszyńskiego	778.388,91	814.246,80
os. 700-lecia	1.999.711,74	2.086.136,74
os. Nad Sołą	2.143.242,38	2.575.054,55
os. Królickiego	253.557,93	263.985,48
os. Sikorskiego	623.367,55	726.611,07
<b>razem:</b>	<b>5.798.268,51</b>	<b>6.466.034,64</b>

Wzrost kosztu zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania na przestrzeni ostatnich lat przedstawia poniższa tabela.

Rok	koszty zakupu energii ciepłej	zwroty do rozliczenia z mieszkańcami
<b>2019</b>	4.602.604,34	254.604,03
<b>2020</b>	4.728.016,08	473.385,67
<b>2021</b>	5.363.308,21	95.049,09
<b>2022</b>	5.798.268,51	667.766,13

Zgodnie z ustawą z dnia 13 stycznia 2022r o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. poz. 196) oraz ustawą z dnia 7 lipca 2022r. o finansowaniu społecznosciowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz.U. poz. 1488) w okresie od 1 lutego 2022r do 31 grudnia 2022r. wprowadzono tzw. rządową tarczę antyinflacyjną obniżającą stawki VAT na sprzedaż energii cieplnej z 23% do wysokości 5%.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 15 września 2022 o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku sytuacją na rynku paliw, dla podmiotów uprawnionych tj. dla wytwórcy ciepła została wprowadzona rekompensata do ceny ciepła, co w konsekwencji dla Spółdzielni przełożyło się na niższy koszt energii cieplnej w okresie od X-XII/2022r.

Kwota rekompensaty w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla danego budynku będącego w zasobach Spółdzielni, została przedstawiona w rozliczeniu c.o. za 2022r. z mieszkańcami w miesiącu lutym 2023r.

#### **6.4. Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie**

Zasady rozliczenia kosztów zużycia wody i doprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat określa rozdział IX Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni, który otrzymał nowe brzmienie z dniem 22.02.2021 uchwałą 3/2021 Rady Nadzorczej, w celu doprecyzowania postępowania w przypadku nieprawidłowego odczytu wodomierzy w lokalach mieszkalnych na etapie wymiany po okresie legalizacji.

Zgodnie z zapisem §24 w/w regulaminu, Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków odrębnie dla każdej nieruchomości.

Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się z wyszczególnieniem:

- kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn m<sup>3</sup> zużycia wody w danym lokalu mieszkalnym i ceny 1m<sup>3</sup> obejmującej cenę dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- kosztu opłaty abonamentowej za wodomierz główny w nieruchomości,
- różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.

Na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wnoszone są przez mieszkańców opłaty w formie zaliczki miesięcznej. Zgodnie z §25 ust.1 rozliczenie kosztów

zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest po zakończeniu półrocznego okresu rozliczeniowego.

Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie decyzją KR.RZT.70.27.2020 od dnia 16 października 2020r. zatwierdziło na okres 3-ech lat taryfę dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

Rada Miejska w Kętach uchwałą nr XXXVI/366/2021 z dnia 26.11.2021r uchwaliła dopłatę z budżetu Gminy Kęty do ceny 1 m<sup>3</sup> ścieków odbieranych w okresie od 1.01.2022r do 31.12.2022r. przez MZWik w Kętach, w wysokości 2,02zł/netto.

**W związku z powyższym opłata za wodę i odprowadzenie ścieków w 2022 roku przedstawiała się następująco:**

- **od 1.01.2022r. do 15.10.2022r. – 16,33zł/m<sup>3</sup>**
- **od 16.10.2022r. do 31.12.2022r. -16,68zł/m<sup>3</sup>** – wyższa cena wody i odprowadzenia ścieków została rozliczona z mieszkańcami przy rozliczeniu mediów za II półrocze 2022r.. Mieszkańcy zostali powiadomieni o tym fakcie pismem z dnia 11.10.2022r.

Wyniki rozliczenia wody za I i II półrocze 2022 roku w ujęciu ilościowym (m<sup>3</sup>) obrazuje poniższa tabela:

okres rozliczenia	zbiorcze zużycie zimnej wody na budynkach	zużycie z liczników indywidualnych na budynkach	różnica do rozliczenia z mieszkańcami	odchylenia w %
I półrocze 2022r.	64.807,50	63.668,631	1138,869	1,79
II półrocze 2022r.	65.105,0778	64.846,0717	259,0031	0,40

Zgodnie z podjętą uchwałą nr LI/498/22 Rady Miejskiej z dnia 25 listopada 2022r. dopłata do ceny 1m<sup>3</sup> ścieków w roku 2023 wynosić będzie 1,19zł/netto. W związku z powyższym cena 1m<sup>3</sup> wody i odprowadzenia ścieków od dnia 01.01.2023r. wynosi 17,57zł.

## **6.5. Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczenie**

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody zimnej na centralną ciepłą wodę określone zostały w Regulaminie dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę



w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zatwierdzonym uchwałą nr 2/2022 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2022r.

**Zimna woda pobierana jest z dwóch wymiennikowni znajdujących się na os. 700-lecia i na os. Nad Sołą.**

Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania zimnej wody na centralną ciepłą wodę rozlicza się na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku obrachunkowego, według faktycznych kosztów na poszczególnych wymiennikowniach.

Mieszkańcy zasobów Spółdzielni, którym dostarczana jest do lokalu mieszkalnego centralna ciepła woda, wnoszą zaliczki za energię ciepłą dostarczaną do podgrzania 1m<sup>3</sup> zimnej wody na centralną ciepłą wodę.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 14/2021 z dnia 25.10.2021r. ustaliła nową wysokość zaliczki za energię ciepłą dostarczaną do podgrzania 1 m<sup>3</sup> zimnej wody w kwocie 25,00zł/m<sup>3</sup> obowiązującą od dnia 01.01.2022r.

W związku z analizą kosztów energii cieplnej na podgrzanie wody na centralną ciepłą wodę za I półrocze 2022r., mając na uwadze podwyżkę cen ciepła oraz po zapoznaniu się z faktycznymi kosztami podgrzania 1m<sup>3</sup> przy obowiązującej zaliczce 25,00zł/m<sup>3</sup>, Zarząd Spółdzielni wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o zmianę zaliczek, która złagodzi skutki podwyżki energii cieplnej i zmniejszy ewentualne dopłaty przy rozliczeniu zużycia ciepłej wody za II półrocze 2022r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 7/2022 z dnia 22.08.2022r. ustaliła nową wysokość zaliczki za energię ciepłą do podgrzania 1m<sup>3</sup> wody, która obowiązuje od dnia 01.10.2022r. tj.:

- dla budynków os. 700-lecia 12-19 – 31,00zł/m<sup>3</sup>
- dla budynków os. Nad Sołą 1-28 – 32,00zł/m<sup>3</sup>.

W związku z rekompensatą (opisana w pkt.6.3) w okresie od X-XII/2022 dla wymiennikowni zmniejszyły się koszty zakupu energii cieplnej z tytułu c.c.w.. Kwota rekompensaty w przeliczeniu na 1m<sup>3</sup> podgrzania wody została przedstawiona mieszkańcom w rozliczeniu mediów za II półrocze 2022r. w miesiącu lutym 2023r.

Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody na centralną ciepłą wodę za rok 2022 obrazuje poniższa tabela.

wymiennikownia	koszty zimnej wody na centralną ciepłą wodę	przychody zimnej wody na centralną ciepłą wodę	do rozliczenia z mieszkańcami (nadpłata)
os. 700-lecia + abonament	160.008,18	225.312,73	65.304,55

os. Nad Sołą + abonament	436.568,39	615.145,51	178.577,12
<b>razem:</b>	<b>596.576,57</b>	<b>840.458,24</b>	<b>243.881,67</b>

## **6.6. Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie**

Do zasobów Spółdzielni energię elektryczną do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń wspólnych oraz wejść do klatek dostarcza TAURON Polska Energia Sp. z o.o.

Koszty zakupu energii elektrycznej oraz wszystkie dodatkowe koszty związane z oświetleniem części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane oraz rozliczane w skali danej nieruchomości wg. rzeczywistych kosztów wynikających z faktur proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w nieruchomości.

Okres rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych wynosi 6 m-cy i trwa od 1.01. – 30.06. i 01.07.-31.12. roku obrotowego.

Mieszkańcy wnoszą comiesięczną opłatę za energię elektryczną w formie zaliczki za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym. Wysokość zaliczki jest jednakowa dla wszystkich lokali mieszkalnych. W roku sprawozdawczym zaliczka z tytułu opłaty za energię elektryczną wyniosła **1,50zł/osobę** zamieszkałą. Wysokość zaliczki niezmiennie obowiązuje od dnia 01.06.2020r. zgodnie z uchwałą RN nr 4/2020 z dnia 23.03.2020r.

**Koszty zakupu energii elektrycznej w 2022r. łącznie wyniosły 66.187,75zł, natomiast przychody z tytułu wniesionych zaliczek wyniosły 83.463,44zł.**

Zgodnie z ustawą z dnia 13 stycznia 2022r o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. poz. 196) oraz ustawą z dnia 7 lipca 2022r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz.U. poz. 1488) w okresie od 1 lutego 2022r do 31 grudnia 2022r. wprowadzono tzw. rządową tarczę antyinflacyjną obniżającą stawki VAT na sprzedaż energii elektrycznej z 23% do wysokości 5%.

Rozliczenie kosztów energii elektrycznej za 2022 rok, przedstawia poniższa tabela.

<b>okres</b>	<b>koszty</b>	<b>przychody</b>	<b>nadpłata</b>
I półrocze 2022	32.187,01	41.905,02	9.718,01
II półrocze 2022	34.000,74	41.558,42	7.557,68
<b>razem</b>	<b>66.187,75</b>	<b>83.463,44</b>	<b>17.275,69</b>

## **6.7. Wywóz nieczystości stałych.**

Zgodnie z obowiązującą ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Gmina Kęty jest odpowiedzialna za wywóz nieczystości stałych z nieruchomości. Wywozem nieczystości stałych z zasobów Spółdzielni zajmuje się Przedsiębiorstwo Komunalne „KOMAX”. W Gminie Kęty obowiązuje metoda obliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi jako iloczyn ilości mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość oraz ustalonej stawki opłat.

Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/375/2021 Rady Miejskiej z dnia 17.12.2021r. stawka odpłatności za odbiór śmieci segregowanych w roku 2022 wynosiła **28zł/osoby**, natomiast w przypadku braku segregacji 56,00zł/osoby.

W roku 2022 Spółdzielnia złożyła **237 deklaracji** do Gminy Kęty o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany ilości osób na poszczególnych budynkach na podstawie składanych deklaracji śmieciowych przez mieszkańców, co skutkowało zmianą wysokości opłat wnoszonych do Gminy w okresach kwartalnych.

Łączna wysokość wpłat w roku 2022 wyniosła 1.529.297zł co obrazuje poniższa tabela:

<b>I kwartał</b>	<b>II kwartał</b>	<b>III kwartał</b>	<b>IV kwartał</b>	<b>razem</b>
373.289	387.884	385.980	382.144	1.529.297

**Kwota wniesionych opłat w 2022r. była wyższa w stosunku do roku ubiegłego o 139.747zł.**

W 2022r. Gmina Kęty zabezpieczyła jednorazowy wywóz przedmiotów wielkogabarytowych z zasobów Spółdzielni, który miał miejsce w dniu 21.07.2022r. o czym mieszkańcy zostali wcześniej powiadomieni stosownym ogłoszeniem zamieszczonym przez Spółdzielnię na drzwiach wejściowych do klatek schodowych. Zgodnie z wytycznymi Gminy Kęty wywóz przedmiotów wielkogabarytowych w innych terminach mieszkańcy powinni zabezpieczyć we własnym zakresie.

Nagminnym stało się składowanie przez mieszkańców odpadów wielkogabarytowych, bezpośrednio przy wiatach śmietnikowych - poza terminem ich zbiórki; stare meble, armatura łazienkowa, płyty, dywany, wykładziny itp. Składowanie takich odpadów przy wiatach śmietnikowych i pojemnikach do segregacji odpadów poza wyznaczonym terminem ich zbiórki jest niezgodne z obowiązującymi przepisami, stwarza pogorszenie warunków zamieszkiwania, utrzymania porządku i czystości, co za tym idzie **Spółdzielnia jest zmuszona wówczas**

wywozić wielkogabaryty własnym transportem co generuje koszty, które w roku 2022 stanowiły kwotę 59.342,00zł.

## **6.8 Gospodarka lokalami użytkowymi i pozostałym mieniem Spółdzielni**

W okresie sprawozdawczym działając na podstawie §3 Statutu Spółdzielni:

- dzierżawiła tereny pod **175** garaży,
- dzierżawiła tereny pod **72** działalności gospodarczych, w tym **27** stanowisk zbiórki odzieży używanej,
- wynajmowała **19** pomieszczeń pod działalność gospodarczą,
- obciążała **8** podmiotów gospodarczych opłatą za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów z w/w tytułów oraz ewidencję kosztów utrzymania lokali użytkowych oraz nieruchomości gruntowych.

Z powyższych tytułów w roku sprawozdawczym Spółdzielnia uzyskała **przychód w kwocie 629.604,00zł** oraz poniosła z tego tytułu **koszty w kwocie 345.785,13zł**. Dochód brutto wyniósł 283.818,87zł, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (19%) **dochód netto wyniósł 229.892,87zł**.

Ponadto Spółdzielnia wynajmowała odpłatnie 50 dodatkowych pomieszczeń piwnicznych mieszkańcom. Wysokość opłaty stanowi składnik czynszu, który nie podlega opodatkowaniu.

Zarząd Spółdzielni corocznie analizuje wysokość opłaty z powyższych tytułów i podejmuje decyzje o ich waloryzacji w oparciu o komunikat Prezesa GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Różnica pomiędzy przychodami a kosztami, o których mowa powyżej może zostać przeznaczona przez Spółdzielnię w szczególności na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym użytkowników lokali mieszkalnych będących członkami Spółdzielni lub na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy.

O powyższym decyduje Walne Zgromadzenie podejmując stosowną uchwałę.

## **7. Fundusze Spółdzielni**

Spółdzielnia zgodnie z zapisem §83 Statutu z wpłat jej członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach tworzy fundusz udziałowy, zasobowy oraz wkładów mieszkaniowych i budowlany. Ponadto Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.

Poniższa tabela obrazuje zmiany stanu funduszy własnych Spółdzielni.

Lp.	Nazwa funduszu	Stan na dzień 31.12.2021r.	Stan na dzień 31.12.2022r.	zmiany 2021-2022 (-) zmniejszenie
1	Udziałowy	161.922,53	153.724,83	(-)8.197,70
2	Wkładów mieszkaniowych	481.893,22	451.221,44	(-)30.671,78
3	Wkładów budowlanych	15.763.277,13	15.140.230,64	(-)623.046,49
4	Zasobowy	5.048.371,17	4.954.319,75	(-)94.051,42
	<b>Razem:</b>	<b>21.455.464,05</b>	<b>20.699.496,66</b>	<b>(-)755.967,39</b>

Wartość funduszy własnych na przestrzeni ostatnich lat uległa zmniejszeniu głównie ze względu na: umorzenie środków trwałych, wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz w związku z wypłatą udziałów członkowskich, zgromadzonych przed 09.09.2017r.

Spółdzielnia tworzy również fundusz socjalny oraz fundusz remontowy.

**Fundusz remontowy na dzień 31.12.2022r.wyniósł 923.802,66zł, w tym niedobór fundusz wodomierzy narastająco wyniósł (-)173.800,78zł a nadwyżka nad podstawowym funduszem remontowym wyniosła 1.097.603,44zł.**

Zgodnie z §83 ust.9 Statutu, fundusz remontowy Spółdzielni, może zostać zwiększony dochodami z działalności tj. pożytkami z wynajmowania budynków oraz lokali użytkowych oraz dochodami z dzierżawy gruntów, będących własnością Spółdzielni lub w jej użytkowaniu wieczystym.

## **8. Majątek trwały Spółdzielni**

Majątek Spółdzielni zgodnie z art. 3 prawa spółdzielczego jest prywatną własnością jej członków.

Do środków trwałych zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3.10.2016r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych poz. 1864 zalicza się w szczególności:

- nieruchomości w tym: grunty własne i wieczystym użytkowaniu, budynki i budowle,
- maszyny i urządzenia,

- środki transportu,
- pozostałe środki trwałe.

Składniki majątkowe, zaliczane do środków trwałych ujmowane są w ewidencji księgowej Spółdzielni.

**Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2022r wyniosła 43.046.937,45zł i zmniejszyła się w stosunku do roku 2021 o kwotę 198.496,46zł, co wynika z realizacji wyodrębnień lokali mieszkalnych na rzecz poszczególnych członków oraz amortyzacji środków i umorzeń, któremu podlegają. Nie umarza się gruntów własnych.**

Wartość poszczególnych w/w składników oraz ich udziały w majątku trwałym obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Składnik majątku trwałego	Stan na dzień 31.12.2022r.	Udział w majątku trwałym
1	Budynki i budowle	40.576.727,10	94,26%
2	Grunty własne i wieczyste użytkowanie	1.583.643,01	3,69%
3	Maszyny i urządzenia	691.846,42	1,60%
4	Środki transportu	148.135,60	0,34%
5	Pozostałe środki trwałe	46.585,32	0,11%
<b>Razem:</b>		<b>43.046.937,45</b>	<b>100%</b>

## **9. Stan środków pieniężnych Spółdzielni na 31.12.2022r**

Środkami pieniężnymi jakimi dysponowała Spółdzielnia na dzień 31.12.2022r. stanowiły kwotę **6.666.605,04zł** i tak:

- **17.418,70zł** – w kasie Spółdzielni,
- **309.472,12zł** – na rachunku bieżącym ING Bank Śląski
- **6.283.725,63zł** – na otwartym koncie oszczędnościowym w ING Bank Śląski,
- **50.383,78zł** – na rachunku bieżącym PKO BP,
- **5.604,81zł** – na rachunku Funduszu Socjalnego ING Bank Śląski.

Łączna kwota powyższych środków pieniężnych była wyższa w stosunku do stanu na dzień 31.12.2021r. o kwotę **1.419.422,02zł**.

## **10. Stan zobowiązań Spółdzielni na dn. 31.12.2022r.**

Na dzień 31.12.2022 roku zobowiązania Spółdzielni wobec dostawców stanowiły kwotę **1.648.600,71zł** w tym z tytułu:

- dostawy wody przez MZWiK Kęty **233.324,81zł**
- dzierżawa pojemników od Przeds. Komunalnego „KOMAX” **1.950,12zł**
- dostawa energii cieplnej przez MZEC Kęty **1.199.752,93zł**
- zobowiązań wobec pozostałych dostawców **213.572,85zł**

Wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw zostały uregulowane do końca stycznia 2023 roku. Rozliczenia z tytułu podatków do Urzędu Skarbowego w Oświęcimiu, do Urzędu Gminy Kęty oraz do ZUS-u zostały uregulowane terminowo.

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań przeterminowanych.

## **11. Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, dzierżawy terenu, najmu lokali oraz opłat z tytułu przejazdu i przechodu po gruntach Spółdzielni**

Zadłużenie bez naliczonych odsetek na dzień 31.12.2022r. wyniosło kwotę **523.691,08zł**. Wskaźnik zadłużenia do przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosił **2,75%** i jest niższy od wskaźnika za rok 2021 o **0,59%**.

Poniższa tabela przedstawia wysokość wskaźnika zadłużenia w stosunku do naliczeń na przestrzeni trzech ostatnich lat bez naliczonych odsetek.

rok	zadłużenie	
	ogółem	wskaźnik
2020	636.419,84zł	3,95%
2021	559.731,31zł	3,34%
2022	523.691,08zł	2,75%

W ogólnej kwocie zadłużenia wynoszącej **523.691,08zł**, kwotę **466.704,38zł** stanowi zadłużenie z tytułu niezapłaconych terminowo opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, natomiast **56.986,70zł** stanowi zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz z tytułu opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

## **11.1. Zadłużenie na lokalach mieszkalnych oraz windykacja.**

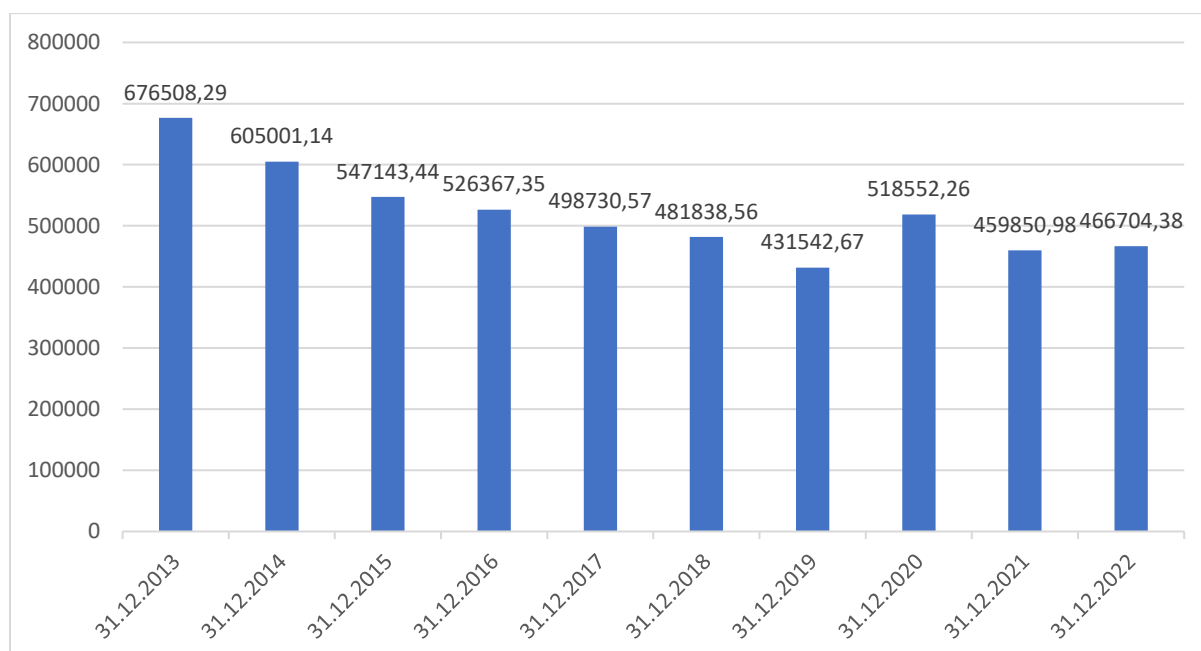
Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych jest ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem lokali, ich eksploatacją i gospodarką remontową.

Zasady wnoszenia opłat określone są w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.

Ponieważ nie wszyscy mieszkańcy zamieszkujący w zasobach Spółdzielni przestrzegają terminów wnoszenia opłat z tytułu ich użytkowania a niektórzy wręcz uchylają się od ich wnoszenia, Spółdzielnia zmuszona jest podjąć działania mające na celu odzyskanie należnych kwot.

Zasady i tryb postępowania w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń za użytkowanie lokali mieszkalnych reguluje Regulamin windykacji należności uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.06.2019r..

Poniżej zobrazowano stan zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat (bez naliczonych odsetek).





Strukturę zaległości (bez odsetek) w przyjętych zakresach miesięcznych obrazuje poniższa tabela.

zakres miesięcy	kwota	% udział	ilość mieszkań
0 - 1	86.029,75zł	18,43	292
1 - 3	115.763,48zł	24,80	99
3 – 6	44.078,70zł	9,45	17
powyżej 6 m-cy	220.832,45zł	47,32	23
<b>razem:</b>	<b>466.704,38zł</b>	<b>100%</b>	<b>431</b>

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wobec osób posiadających zaległości prowadziła działania windykacyjne m.in.:

- zgodnie z zapisem §5 ust. 3 Regulaminu windykacji w gablotach na klatkach schodowych, w siedzibie Spółdzielni oraz w e-kartotece zamieszczane były zaległości mieszkańców danej klatki,
- przekazano wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych potwierdzenia salda ze stanem na dzień 30 czerwca i 31 października, które zgodnie z zapisem §4 ust. 3 Regulaminu windykacji w przypadku wystąpienia zaległości osoby zadłużone powinny potraktować potwierdzenie salda jako wezwanie do zapłaty,
- z wniosku Zarządu, Radca Prawny skierował do Sądu Rejonowego w Oświęcimiu 18 pozwów o nakaz zapłaty na zadłużenie w łącznej kwocie 98.484,92zł,
- skierowano do Sądu 5 wniosków o wydanie II tytułu wykonawczego na łączną kwotę – 27.937,50zł,
- do Kancelarii Komorniczej zgodnie z zapisem §9 Regulaminu skierowano 7 wniosków o egzekucję ze świadczeń pieniężnych zadłużenia objętego prawomocnymi nakazami zapłaty na łączną kwotę 24.412,29zł,
- zgodnie z zapisem §4 ust.1 Regulaminu windykacji do mieszkańców posiadających zadłużenie do 1000zł Spółdzielnia wysłała:
  - w m-cu kwietniu – 161 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 80.860,23zł
  - w m-cu czerwcu – 81 wezwań do zapłaty na kwotę 37.134,75zł
  - w m-cu październiku – 122 wezwania do zapłaty na kwotę 57.085,85zł
 informując jednocześnie dłużników o możliwości ubiegania się z Gminy Kęty o dodatek mieszkaniowy,
- realizując zapis § 7 ust. 1-3 Regulaminu windykacji skierowano do 47-u dłużników oraz osób pełnoletnich zamieszkałych w lokalu, ostateczne wezwania do zapłaty należności na łączną kwotę 63.072,45zł,

- realizując zapis § 7 ust. 4-7 regulaminu skierowano do 47-u dłużników oraz osób pełnoletnich przedsądowe wezwania do zapłaty na łączną kwotę 104.750,19zł.

W okresie sprawozdawczym na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były pisemne prośby 17-stu dłużników o umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach. Łączna kwota zadłużenia wyniosła 59.653,46zł. W dwóch przypadkach Zarząd nie wyraził zgody, kontynuując tym samym dalsze procedury windykacyjne.

Mieszkańcy zasobów Spółdzielni znajdujący się w trudnej sytuacji finansowej i mający problemy z płatnościami należnych kwot z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego mają możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. O tej formie pomocy osoby zadłużone informowane są przez pracowników dz. windykacji i czynszu.

**W 2022 roku z dodatku mieszkaniowego skorzystało 135 osób. Łączna suma przyznanych dodatków stanowiła kwotę 195.323,52zł i była wyższa w stosunku do roku 2021 o kwotę 30.539,70zł.**

Spółdzielnia od 2011 ubiega się od Gminy Kęty o odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi zarejestrowanymi w Gminie. Takie roszczenie przysługuje Spółdzielni na podstawie zapisu art.18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów. Wszystkie wezwania do zapłaty odszkodowania były realizowane przez Gminę Kęty terminowo.

**W roku 2022 Spółdzielnia uzyskała odszkodowanie z tytułu niedostarczenia 2 lokali socjalnych kwocie 13.518,25zł.**

## **11.2 Zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych, najmu lokali użytkowych, za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni oraz windykacja**

Obowiązkiem najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów pod działalność gospodarczą, osób korzystających z dodatkowych pomieszczeń piwnicznych oraz osób korzystających z przejazdu i przechodu po gruntach będących we władaniu Spółdzielni jest wnoszenie opłat z w/w tytułów. Zasady wnoszenie opłat określają przepisy obowiązujących ustaw w tym zakresie oraz Regulamin najmu lokali użytkowych i dodatkowych powierzchni wspólnego użytku, dzierżawy terenu oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w Spółdzielni.

**Zadłużenie na dzień 31.12.2022 roku z tytułu działalności prowadzonej przez Spółdzielnię, o której mowa w pkt. 6.8 sprawozdania stanowi kwotę 56.986,70zł (bez**

**naliczonych odsetek)** i zmniejszyło się w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2021r o kwotę 42.893,63zł.

**Łączna kwota naliczonych odsetek** od należnych kwot Spółdzielni na dzień **31.12.2022r.** wyniosła **20.594,65zł.**

Statystykę zadłużenie w poszczególnych zakresach miesięcznych zobrazowana została w poniższej tabeli.

zakres w miesiącach	kwota	% udział	ilość dłużników
0 - 1	34.947,29zł	61,33 %	<b>20</b>
1 - 3	6.896,75zł	12,10%	<b>21</b>
3 - 6	5.368,46zł	9,42%	<b>4</b>
powyżej 6-ciu	9.774,20zł	17,15%	<b>3</b>
<b>razem:</b>	<b>56.986,70zł</b>	<b>100,00%</b>	<b>48</b>

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła procedury windykacyjne zgodnie z zapisem §20 i §21 Regulaminu windykacji należności, w celu odzyskania należnych kwot i tak:

- na dzień 30 czerwca, 31 grudnia 2022 roku skierowano do wszystkich dzierżawców, najemców, osób wnoszących opłaty za przejazd i przechód potwierdzenie salda, które w przypadku występowania zadłużenia, stanowiło formę wezwania do zapłaty,
- Zarząd na posiedzeniach w roku sprawozdawczym zaakceptował podjęcie działań windykacyjnych, w wyniku których do dłużników wysłano następujące wezwania:
  - 4 wezwania do zapłaty na kwotę 2.872,79zł,
  - 9 ostatecznych wezwań do zapłaty na kwotę 37.765,68zł,
  - 1 przedsądowe wezwanie do zapłaty na kwotę 1.688,61zł

Zmiany struktury zaległości (bez odsetek) na przestrzeni roku 2021-2022 w przyjętych zakresach miesięcznych obrazuje poniższa tabela.

zakres w miesiącach	zaległości w 2021 roku	zaległości w 2022 roku
0 - 1	11.469,05zł	34.947,29zł
1 - 3	10.979,47zł	6.896,75zł
3 - 6	1.882,40zł	5.368,46zł
powyżej 6-ciu	75.549,41zł	9.774,20zł
<b>razem:</b>	<b>99.880,33zł</b>	<b>56.986,70zł</b>

## **12. Remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych**

Rada Nadzorcza corocznie zatwierdza do realizacji plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych pozytywnie zaopiniowany przez Komisje Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych na rok 2022 został przyjęty w dniu 20 grudnia 2021r. uchwałą nr 17/2021 i podlegał okresowej ocenie przez Radę Nadzorczą.

Podstawowym źródłem finansowania remontów jest odpis na fundusz remontowy tworzony zgodnie z zapisem art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Plan konserwacji tworzony jest w oparciu o zgłoszenia bieżące mieszkańców, wnioski mieszkańców zgłaszane na Walnym Zgromadzeniu, wnioski z przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów mieszkaniowych oraz w oparciu o przepisy prawa budowlanego w zakresie okresowych przeglądów instalacji elektrycznych i odgromowych.

Konserwacja zasobów mieszkaniowych stanowi element kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej.

### **12.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni**

**Naliczenia funduszu remontowego w roku 2022 stanowiły kwotę 2.356.536,77zł, natomiast nakłady poniesione na wykonane prace remontowe w ramach planu rzeczowego wyniosły 2.011.338,22zł.**

Źródłem naliczeń funduszu remontowego w 2022 r. były wpłaty mieszkańców wnoszone na fundusz remontowy w wysokości **1,70zł/m<sup>2</sup>** (wysokość stawki obowiązuje od 01.04.2020r. zgodnie z uchwałą nr 21/2019 Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2019r.).

W 2022 roku przyjęte do realizacji prace remontowe wykonywane były przez wyspecjalizowane firmy wybierane w drodze konkursu ofert, ogłaszanych w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni. Zasady wyłaniania wykonawców robót remontowych określa Regulamin przeprowadzania konkursu ofert na wykonanie inwestycji, remontów i innych robót na rzecz Spółdzielni.

Nadzór nad wykonaniem prac remontowych pełni pracownik Spółdzielni posiadający stosowne uprawnienia.

Zakres wykonanych zleconych robót w 2022r w ramach planu rzeczowego przedstawia poniższa tabela:

<b>l.p.</b>	<b>zakres robót</b>	<b>miejsce wykonania robót</b>	<b>kwota (zł) wykonany prac</b>
1	Malowanie klatek schodowych	Os. Królickiego 9 Os. Sikorskiego 4,5f,6 Os. 700-lecia 4,5 Os. Nad Sołą 4,5	280.122,00
2	Remont elewacji + ocieplenie + wykonanie projektu docieplenia budynku	Os. Sikorskiego 5f,6,7 os. Wyszyńskiego 12	719.168,16
3	Wymiana pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych	Os. Nad Sołą 26	95.398,90
4	Drogi, chodniki	Os. Królickiego 9 Os. Wyszyńskiego 10, 13-11,14 Os Nad Sołą 27	477.041,49
5	Schody	Os. Królickiego 9	22.444,49
6	Renowacja obróbek blacharskich	Os. Królickiego, 4,9,10	75.280,58
7	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach	Os. Sikorskiego 4,5,5f,6,7	56.268,00
8	Remont nasad kominowych	os. Królickiego 4 kl. I,II os. Wyszyńskiego 13 kl. III-IV	283.095,24
9	Dopłata 30% do wymienionej stolarki okiennej		2.519,36
<b>RAZEM:</b>			<b>2.011.338,22</b>

Spółdzielnia w ramach wykonania remontu schodów i tarasu wejściowego w 2021r na obiekcie niemieszkalnym tj. na bud. 16 os. Nad Sołą w roku sprawozdawczym zgodnie z podzieloną płatnością, w roku sprawozdawczym zapłaciła pozostałą kwotę w wysokości 29.926,92zł. Prace zostały wykonane dla zapewnienia bezpieczeństwa osób korzystających z lokalu usługowego, przez firmę zewnętrzną, która została wyłoniona w wyniku naboru ofert.

Ponadto Spółdzielnia w 2022 roku zrealizowała zakres robót, który nie jest finansowany z odpisu na fundusz remontowy tj.:

- wykonanie ogrodzenia placu zabaw przy bud. nr 1 na os. 700-lecia za kwotę 34.477,26zł
- montaż huśtawki podwójnej wahadłowej przy bud. nr 2 na os. Nad Sołą za kwotę 4.920,00zł.

## **12.2. Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni**

Konserwacja zasobów mieszkaniowych stanowi element kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej.

Plan konserwacji stworzony został w oparciu o zgłoszenia bieżące mieszkańców, wnioski mieszkańców zgłaszane na Walnym Zgromadzeniu, wnioski z przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów mieszkaniowych oraz w oparciu o przepisy prawa budowlanego w zakresie okresowych przeglądów instalacji w budynkach.

**W 2022 roku wartość bieżącej konserwacji i przeglądów wymaganych art. 62 prawa budowlanego wykonanych w budynkach należących do zasobów Spółdzielni wyniosła 766.230,00zł w tym 647.386,00zł stanowił koszt robót własnych a 118.844,00zł koszt robót wykonanych przez firmy obce.**

Poniższa tabela przedstawia rodzaj i wartość wykonanych robót w 2022r. w zakresie konserwacji zasobów mieszkaniowych.

lp.	zakres robót własnych	wartość robót własnych
1	naprawa dachów i włączów	11.364,00zł
2	roboty na klatkach schodowych:	86.200,00zł
	- naprawa wejść do kl. schodowych, gablot, drzwi wejściowych daszki, samozamykaczy - naprawa i szklenie okien na kl. schod. i piwnicach, naprawa drzwi piwnicznych	23.928,00zł
3	roboty murarsko – tynkarskie	41.339,00zł
4	instalacje wodne:	90.044,00zł
	- likwidacja przecieków i niedrożność kanaliz. + wymiana - naprawa pionów, wymiana zaworów	45.590,00zł
5	instalacja gazowa- likwidacja przecieków	4.517,00zł
6	konserwacja instalacji odgromowej	15.645,00zł
7	instalacje elektryczne:	52.500,00zł
	- naprawy bieżące i usuwanie awarii - wymiana oświetleni na kl. os. 700-lecia 1-8	40.148,00zł
8	instalacja wentylacyjno – spalinowa (naprawa kominów)	2.753,00zł
9	instalacja c.o. – drobne naprawy	27.793,00zł
10	naprawy bieżące chodników i dróg osiedlowych	20.027,00zł
11	naprawa i konserwacja ławek	12.729,00zł
12	naprawa stojaków na rowery	795,00zł
13	zakup znaków drogowych, informacyjnych (w tym odnawianie parkingów dla osób niepełnosprawnych)	12.181,00zł
14	- naprawa śmietników i koszy na śmieci	13.230,00zł
	- wywóz wielkogabarytów	59.342,00zł
15	naprawa piaskownic	26.132,00zł
16	naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych	20.524,00zł
17	wymagane 5 letnie przeglądy:	11.679,00zł
	- odgromówka os. 700-lecia 1-8, 12-19 - elektryczny os. Nad Sołą 1-11	28.926,00zł
lp.	zakres robót zleconych	wartość robót wykonanych
1	wymagane przeglądy:	63.751,00zł
	- instalacja gazowa - instalacja wentylacyjna	42.604,00zł
2	naprawa dróg i parkingów (uzupełnianie ubytków asfaltowych)	8.899,00zł
3	konserwacja domofonów	3.590,00zł

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wywiązała się ze wszystkich obowiązków nałożonych na zarządzającego nieruchomościami przez ustawę prawo budowlane w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, które wchodzą w zakres konserwacji i tak:

- przeglądy 5-letnie w zakresie badania sprawności i pomiarów instalacji elektrycznej i piorunochronowej przeprowadził w zasobach Spółdzielni konserwator elektryk, który posiada niezbędne świadectwa kwalifikacyjne
- konserwacją domofonów przyjętych na stan Spółdzielni zajmowała się firma zewnętrzna,
- firmy zewnętrzne wyłaniane corocznie spośród oferentów dokonały przeglądy instalacji gazowej i wentylacyjnej,
- obsługą techniczną zasobów mieszkaniowych w zakresie konserwacji, usuwania awarii, napraw urządzeń zabawowych, piaskownic, ławek zajmowali się pracownicy działu GZM – konserwatorzy,
- usuwanie awarii na instalacjach wodno – kanalizacyjnej przez firmę zewnętrzną na podstawie zawartej umowy, elektrycznej i gazowej poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne realizowane było przez konserwatorów Spółdzielni w ramach pełnionych dyżurów,
- w celu utrzymania czystości na osiedlach pracownicy GZM ciągnikiem stanowiącym własność Spółdzielni wywozili wystawione przedmioty.

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej są prace mające, na celu utrzymanie porządków na terenie zasobów Spółdzielni oraz w częściach wspólnych m.in.:

- wycinka drzew, zlecona firmie zewnętrznej wybranej w drodze naboru ofert, realizowana w oparciu o pisemne wnioski mieszkańców, sprawdzeniu drzewostanu przez służby Spółdzielni oraz po pozytywnej decyzji Wydziału Środowiska i Przedsiębiorczości Urzędu Gminy Kęty,
- obcinanie żywopłotów, zlecone firmie zewnętrznej wybranej w drodze naboru ofert oraz częściowo wykonane przez służby Spółdzielni,
- uzupełnianiem nasadzeń na terenach zielonych zajmowali się pracownicy działu GZM,
- o utrzymanie czystości w zasobach Spółdzielni dbają gospodarze budynków, którzy zajmują się również wywieszaniem ogłoszeń i dostarczaniem pism mieszkańcom,

- koszeniem terenów zielonych zajmowali się gospodarze budynków, pracownicy działu GZM i firmy prywatne,
- deratyzację, dezynsekcję oraz dezynfekcję przeprowadzały wyłaniane w drodze naboru ofert firmy zewnętrzne,
- odśnieżanie ciągów pieszo – jezdnych na terenie zasobów Spółdzielni zabezpieczane było we własnych zakresie ciągnikiem , który obsługuje pracownik Spółdzielni.

### **13. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w 2022 r.**

**W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisem § 150 ust. 2 lit. j Statutu Spółdzielni podjął uchwałę nr 18/2022 z dnia 25.04.2022r. o zwołaniu zebrań ≤części Walnego Zgromadzenia≥ w dniach 17,18,24 i 25 czerwca 2022r.**

Realizując zapisy statutowe Zarząd Spółdzielni z wyprzedzeniem zamieścił na klatkach schodowych, informację o zwołaniu zebrań ≤części Walnego Zgromadzenia≥ w 2022 roku, określając zgodnie z zapisem §117 Statutu Spółdzielni dni 24 -25 maja 2022r. jako dni dostarczenia przez gospodarzy budynków bezpośrednio do skrzynek pocztowych przypisanych do danego lokalu mieszkalnego: zawiadomień o czasie i miejscu obrad oraz miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał. Ponadto informacja o zebraniach została zamieszczona w gablotach na klatkach schodowych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

Zebrania odbyły się w wynajętej sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej nr 2, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi zapobiegania, przeciwdziałania i zwalczania COVID-19.

**W pięciu zebraniach ≤częściach Walnego Zgromadzenia≥ wzięło udział 46 osób w tym: 43 członków Spółdzielni, 8 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictw dla reprezentowania ich na zebraniach. Jedna osoba reprezentowała małoletniego członka Spółdzielni jako jego przedstawiciel ustawowy.**

**Na zebraniach ≤części Walnego Zgromadzenia≥ poddano pod głosowanie 8 projektów uchwał dotyczących istotnych spraw dla bieżącej działalności Spółdzielni.**

**W dniu 27.06.2022r. odbyło się posiedzenie Zarządu z Przewodniczącymi poszczególnych ≤części Walnego Zgromadzenia≥ na którym podjęte zostało 8 uchwał stwierdzających czy poszczególne uchwały głosowane na ≤częściach Walnego**



**Zgromadzenia** ≥ otrzymały statutową ilość głosów i tym samym zostały przyjęte do realizacji.

Zgodnie z zapisem §140 pkt 8 Statutu członkowie Spółdzielni zostali poinformowani o przyjętych uchwałach poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

Realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2022r przedstawia się następująco:

- **uchwała nr 1** – dot. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021r. – zatwierdzono,
- **uchwała nr 2** – dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Zarządu za 2021r. – zatwierdzono,
- **uchwała nr 3** – dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2021r – zatwierdzono,
- **uchwała nr 4** – dot. podziału nadwyżki bilansowej za 2021r. – wykazaną nadwyżkę bilansową w kwocie **365.683,34zł/netto** wynikającą z przytków i innych przytkodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznaczono na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2022r. Podział w/w/ kwoty nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w części obciążającej członków Spółdzielni.
- **uchwała nr 5,6,7** – dot. udzielenia absolutorium członkom Zarządu – otrzymali,
- **uchwała nr 8** – dot. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań do zaciągnięcia przez Spółdzielnię w roku 2022. Oznaczono najwyższą sumę zobowiązań na kwotę **15.200.000,00zł**, która nie obejmuje możliwości zaciągania kredytów.

#### **14. Realizacja kierunków działania Spółdzielni**

W październiku 2020r. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 11/2020 przyjęło kierunki rozwoju Spółdzielni na lata 2021-2025, które określały niezbędne do podjęcia prace remontowe i modernizacyjne, mające na celu dostosowanie budynków Spółdzielni do aktualnie obowiązujących norm i standardów.

W roku sprawozdawczym zrealizowano wszystkie przyjęte na ten rok do realizacji prace modernizacyjne i remontowe, które zostały przedstawione w pkt 12.1.

Rok 2023 będzie kontynuacją pięcioletniego planu. Do najważniejszych działań jakie będą podejmowane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju oraz

przełaniem zasobów Spółdzielni oraz dbałości o tereny wokół budynków, które Rada Nadzorcza uchwałą nr 13/2022 z dnia 19 grudnia 2022r. przyjęła do realizacji w planie rzeczowym należą:

1. malowanie 26 klatek schodowych (os. Królickiego 4, Sikorskiego 5, os. 700-lecia 2,3,6,8 i os. Nad Sołą 7),
2. remont elewacji bud. 12 na os. Wyszyńskiego, wykonanie projektu dla bud. nr 3 os. 700-lecia
3. mycie elewacji- ściana północna bud. 22 na os. Nad Sołą,
4. wymiana poziomów zimnej wody w piwnicach oraz pionów zimnej i ciepłej wody w bud. 28 na os. Nad Sołą,
5. wykonanie nawierzchni łącznika za bud. nr 3 na os. 700-lecia,
6. wymiana okienek piwnicznych w bud. 4,9,10 os. Królickiego,
7. renowacja obróbek blacharskich w bud. nr 4,5,7 na os. Sikorskiego,
8. wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej wg. potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców.

W planie konserwacji na rok 2023 uwzględniono roboty niezbędne do wykonania, które wynikają z przepisów prawa budowlanego oraz bieżącej eksploatacji budynków, terenów zielonych i małej architektury.

Kontynuowane będą działania podnoszące estetykę osiedli mieszkaniowych poprzez renowację terenów zielonych, nasadzenie krzewów.

## **15. Podsumowanie**

Niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu zostało sporządzone na bazie danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok, który w sposób rzetelny odzwierciedla, stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

Spółdzielnia realizuje swoje zobowiązania finansowe terminowo, zachowując płynność finansową, co pozwala na kontynuowanie działalności gospodarczej w przyszłych okresach.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza działaczom

organów samorządowych Spółdzielni- Radzie Nadzorczej, która sprawuje funkcję nadzorczą-kontrolną nad pracą Zarządu i Spółdzielni oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

