

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej  
w Trzebnicy w roku 2022**

Działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd i reprezentuje ją na zewnątrz. Działalność Zarządu opiera się na przepisach Statutu i Regulaminie Zarządu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i statucie dla innych organów Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni do 31.10.2022r. działał w składzie:

- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - Prezes Zarządu  | - Marian Błaś      |
| - Z-ca Prezesa    | - Piotr Okuniewicz |
| - Członek Zarządu | - Andrzej Łoposzko |

a od 01.11.2022r. w składzie:

- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| - Prezes Zarządu  | - Marian Błaś      |
| - Członek Zarządu | - Andrzej Łoposzko |

W roku 2022 Zarząd odbył 14 protokołowanych posiedzeń i podjął 4 uchwały. Głównymi tematami posiedzeń były min. sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarczo-finansowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, organizacja przetargów na roboty remontowe, rozpatrywanie i załatwianie indywidualnych wniosków, uwag i próśb członków, itp. Działalność Spółdzielni oparta była na realizacji uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego na 2022r.

1. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

1) W roku 2022 dokonano 6 przekształceń spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

2) W zasobach spółdzielczych na koniec roku 2022 jest 1670 mieszkań, w tym:

- 911 lokali na prawach spółdzielczego własnościowego prawa
- 10 lokali na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa
- 747 lokali mieszkalnych na prawach odrębnej własności
- 2 lokale w najmie.

3) Oprócz mieszkań spółdzielnia posiada:

- 123 garaże , w tym 23 stanowiące odrębną własność,
- 63 lokale użytkowe ,w tym 13 na prawach odrębnej własności.

4) Wg stanu na dzień 31.12.2022r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 2132 członków, w tym:

- |                  |             |
|------------------|-------------|
| - zamieszkałych  | - 1591 osób |
| - współmałżonków | - 514 osób  |

- osób prawnych - 4 osoby
- posiadających prawo do lokali użytkowych - 23 osoby.

## 2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Na koniec roku 2022 Spółdzielnia zarządzała 52 nieruchomościami o powierzchni wynoszącej 89 835,75 m<sup>2</sup>, w tym:

- lokalami o spółdzielczych prawach o pow. 45 018,25 m<sup>2</sup>
- odrębnej własności o pow. 37 600,40 m<sup>2</sup>
- lokalami użytkowymi o pow. 7 217,10 m<sup>2</sup>

## 3. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych.

1) Koszty eksploatacji ponoszone przez Spółdzielnię w związku z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych, pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali oraz z działalności spółdzielni, między innymi z wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntów. W roku 2022 zgodnie z uchwałami na eksploatację przesięgowaliśmy 896 973,81 zł, są to wyniki lat 2019 i 2020.

2) Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- koszty eksploatacji podstawowej
- koszty centralnego ogrzewania.

3) Koszty eksploatacji rozliczane były jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i wynosiły w stosunku miesięcznym 6,16 zł w tym odpis na fundusz remontowy średnio 2,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4) Odpłatność członków na pokrycie kosztów eksploatacji wynosiła średnio w 2022r. 5,62 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie, co oznacza, że różnicę w wysokości 0,54 zł/m<sup>2</sup> Spółdzielnia pokrywała z innych wpływów, między innymi wynajem lokali użytkowych, dzierżawa gruntów.

## 4. Gospodarka cieplna.

1) Zasoby Spółdzielni ogrzewane były z 17 kotłowni, w tym:

- 12 kotłowni gazowych,
- 5 kotłowni olejowych ;1 w Prusicach i 4 w Skokowej.

2) Średni koszt centralnego ogrzewania wynosił - 1,87 zł/m<sup>2</sup>

przy czym dla:

- kotłowni gazowych - 1,53 zł/m<sup>2</sup>
- kotłowni olejowych - 5,80 zł/m<sup>2</sup>

3) Na centralnym ogrzewaniu wystąpiła ogółem nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 887 025,52 zł, która podlega w 2023 r. rozliczeniu z użytkownikami lokali i nie ma ona wpływu na wypracowany wynik finansowy w roku 2022.

W kwocie nadwyżki są również niedobory w kotłowniach ogrzewanych olejem opałowym czyli w kotłowni w Prusicach i w Skokowej. Do tego ogrzewania Urząd Gminy w Prusicach wypłacał dodatek w wysokości 2000 zł dla każdego mieszkańca dla złagodzenia wysokości ponoszonych kosztów.

4) W roku 2022, czternaście nieruchomości zostało rozliczonych w formie ryczałtu w oparciu o poniesione koszty i powierzchnię lokali. Są to nieruchomości zlokalizowane przy ulicy:

- 1) Kościelna 31-45
- 2) Drzymały 2-10
- 3) Ks. Bochenka 59-63
- 4) Ż. Września 18-26
- 5) Słoneczna 2-8
- 6) Słoneczna 1
- 7) Słoneczna 3
- 8) Skłodowskiej 51-53a
- 9) Piłsudskiego 3-11, Dworcowa 58-60
- 10) Prusicka 1
- 11) Krótka 14-15
- 12) Krótka 16-19
- 13) Krótka 20-22
- 14) Krótka 23-24

#### 5. Fundusz remontowy.

1) Na 01.01.2022r. saldo funduszu remontowego wynosiło po stronie Ma 186 024,50 zł i został zasilony odpisami w ciężar kosztów eksploatacji w wysokości 1 902 738,72 zł oraz wpływem z tytułu odszkodowania firmy ubezpieczeniowej w wysokości 5 513,47zł .

2) Uwzględniając kwotę bilansu otwarcia roku 2022 w wysokości 186 024,50 zł, oraz odpis plus odszkodowanie, do wykorzystania na remonty w roku 2022 była kwota 2 094 276,69zł. Natomiast na realizację robót remontowych wydano kwotę 1 921 984,51zł, czyli fundusz remontowy roku 2022 zamknął się plusem w wysokości 172 292,18 zł, co zostało uwzględnione przy sporządzaniu planu remontowego na 2023 r.

3) W roku 2022 wykonano min. następujące remonty:

- docieplenie budynków, remonty elewacji	417 260,76
- remont pokryć dachowych + obróbki blacharki	251 121,32
- remont wiatrołapów	6 197,24
- remont chodników i ciągów pieszo-jezdnych	74 966,90
- remont obróbek blacharskich	4 500,00
- remont – malowanie klatek schodowych	178 251,84
- remont sieci kanalizacyjnej	9 300,00
- remont kotłowni / wym. kotła, pomp, zaworów / rozbiórka	88 784,84
- remont instalacji elektrycznej	240 698,68
- remont instalacji gazowej	35 588,20
- wymiana okien i drzwi na kl. schod. i w piwnicach	102 451,31
- remont instalacji domofonowej	103 650,84
- remonty na instalacji wodnej	24 078,98
- remont kominów i wentylacji	60 395,17
- remont balkonów i tarasów	220 756,22
- remont schodów zewnętrznych	45 919,85

- remont infrastruktury – szlabany	1 722,00
- remont ścian, malowanie	26 827,77
- remont – wymiana kratki wentylacyjnych	5 692,00
- remont obudowy śmietników	6 454,98
- wymiana naczynia zbiorczego	8 698,70
- remont na klatce schodowej	
- remont sieci c.o.	
- remont instalacji odgromowej	
- remont ściany fundament. I murków oporowych	
- inne remonty	8 666,91
<b>Ogółem</b>	<b>1 921 984,51</b>

#### 6. Koszty działalności i wynik finansowy.

1) Koszty działalności Spółdzielni za 2022 r. wynosiły ogółem: 9 785 933,70 zł,  
w tym:

- eksploatacja	7 990 357,21
- centralne ogrzewanie	1 761 478,17
- pozostałe koszty /finansowe i operacyjne/	26 296,10
- zarządzanie obcymi zasobami	7 802,22

2) Przychody z działalności Spółdzielni w roku 2022 wynosiły: 10 988 833,64 zł  
z tego:

- eksploatacja	8 879 551,65
- centralne ogrzewanie	1 761 478,17
- zarządzanie obcymi zasobami	11 890,56
- przychody finansowe	9 028,23
- przychody operacyjne	326 885,03

Z w/w zestawienia przychodów i kosztów wynika, że w 2022 r. wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 1 202 899,94 zł.

3) Na lokalach, w których Spółdzielnia prowadzi działalność, wystąpiła nadwyżka w wysokości 403 208,37zł, a na lokalach mieszkalnych również nastąpiła nadwyżka w wysokości 485 986,07zł. Nadwyżka z lokali mieszkalnych w wysokości 485 986,07 zł. Została zaksięgowana na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i ta sytuacja nie ma wpływu na wynik finansowy Spółdzielni.

Na koncie tym zaksięgowane są również wynik z nieruchomości lat poprzednich konto to wykazuje ogółem nadwyżki 323 381,47 zł. oraz niedobory 1 046 080,50 zł. Kwoty te nie mają wpływu na wynik finansowy Spółdzielni, stanowią salda do rozliczeń nieruchomości w latach następnych.

4) Wynik finansowy brutto za rok 2022 wyniósł ( 1 202 899,94 – 485 986,07) **716 913,87 zł**, i na jego wysokość wpłynęła:

- nadwyżka na działalności eksploatacyjnej z lokali użytkowych	403 208,37 zł
- nadwyżka z działalności finansowej	7 760,68 zł
- nadwyżka między przychodami na działalności oper. w wysokości	305 944,82 zł

Wynik ten został obciążony podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości

88 641,00 zł i ostatecznie zamyka się kwotą **628 272,87 zł**. Zarząd i Rada Nadzorcza proponują przeznaczyć wypracowany wynik finansowy na zmniejszenie kosztów bieżącej działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych i taką propozycję w formie uchwały Zarząd i Rada przedkłada Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

5) W roku 2022 odbyło się Walne Zgromadzenie, które podzielił wynik z 2019 oraz 2020r. na eksploatację zaksięgowano 896 973,81zł.

6) Wartość netto majątku trwałego wg stanu na 31.12.2022 r. wynosiła 24 188 847,43zł.

7) W roku 2022 Spółdzielnia zatrudniała 13 osób w tym 12 na pełnych etatach i 1 osoba na 0,8 etatu.

#### 7. Kierunki działania Spółdzielni na 2023 r.

1) Podstawowe zadania na 2023 r. zostały określone w planie gospodarczo-finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Generalnie zadania te zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni jak i lepszego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

2) W celu dalszego poprawiania funkcjonowania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych i użytkowych, w roku 2023 r., działania Spółdzielni skierowane będą przede wszystkim w dalszym ciągu na:

- remont balkonów, czyszczenie elewacji,
- wymianie okien w piwnicach,
- remoncie ciągów pieszo-jezdných,
- wymianie elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w najstarszych budynkach,
- wymianie instalacji wod.-kan.,
- remoncie pokryć dachowych,
- malowaniu klatek schodowych,
- remont kominów.

3) Szczegółowy zakres robót ujęty jest w planie remontowym na rok 2023, uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Planowany koszt robót został określony na kwotę 2 009 000,00 zł przy naliczonych do wykorzystania środkach finansowych w kwocie 1 903 428,12 zł oraz wykorzystanie kwoty z nadwyżki 2022 r. 172 292,18 zł.

4) Zadania, które zostały określone dla Spółdzielni na 2022 rok zostały pomyślnie wykonane, o czym świadczą takie dokumenty jak sprawozdanie Komisji Rady Nadzorczej z badania bilansu jak i sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2022 z wypracowanym **zyskiem w wysokości 628 272,87**.

Zarząd

Trzebnica, dnia 20.03.2023r.

