

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA” W BOLESŁAWCU ZA 2022 ROK

### **I. Stan organizacyjny**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą i organizacyjną w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym we Wrocławiu oraz o wewnętrzny system normatywny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza pracowała w 7 osobowym składzie pod przewodnictwem Marty Gęsikowskiej, sekretarzem jest Maciej Żytniak.

Do kompetencji Rady należy nadzór i kontrola nad działalnością organu wykonawczego Spółdzielni jakim jest Zarząd, a funkcję tę wykonuje poprzez podejmowanie zadań i inicjatyw określonych w statucie i planach pracy. Organem kontrolnym Rady jest Komisja Rewizyjna, którą kieruje Maciej Burniak.

Bieżącymi pracami Spółdzielni kierował Zarząd jako organ kolegialny w 3 osobowym składzie:

1. Beata Ślęzak - Prezes Zarządu,
2. Mirosław Potocki - Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych,
3. Helena Mularczyk - Członek Zarządu.

Zarządzanie powierzonym majątkiem oraz zespołem pracowniczym Zarząd wykonywał w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Pracy Zarządu, plan pracy, strukturę organizacyjną i plan gospodarczo- finansowy.

W 2022 roku Spółdzielnia swoje zadania realizowała poprzez:

1. Administrację Osiedla nr 1 z siedzibą przy ul. Tadka Jasińskiego - Kierownik Roman Rościszewski
2. Administrację Osiedla nr 2 z siedzibą przy ul. K.I. Gałczyńskiego - Kierownik Franciszek Bartos do 31.10.2022r. , a od 01.11.2022r. Tadeusz Wiącek,
3. Administrację Osiedla nr 3 z siedzibą przy ul. Starzyńskiego - Kierownik Stanisław Wiącek,
4. Administrację Osiedla nr 4 z siedzibą przy ul. Małachowskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek,
5. Głównego księgowego z jej podległymi komórkami - Helenę Mularczyk,
6. Dział Techniczny Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – Kierownik Iwona Perłowska.

Zatrudnienie na koniec 2022 roku wyniosło 78,875 etatów, średniorocznie 81,12 etatów, w tym 35 etatów na stanowiskach nierobotniczych.

## II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

STAN CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI – wg stanu na 31.12.2022 - 5 125

w tym:

członkowie zamieszkali	-	4 888
członkowie posiadający tylko prawo do garażu	-	207
członkowie posiadający tylko prawo lokalu użytkowego	-	6
członkostwo - osoba prawna	-	3
członkowie ze wspólnoty	-	21

W roku 2022:

- 271 osobom ustało członkostwo
- 115 osób nabyło członkostwo z mocy ustawy
- 102 osoby przyjęto w poczet członków

Lokale bez członkostwa w Spółdzielni - 214

w tym:

- mieszkania	-	199
- garaże	-	14
- lokal użytkowy	-	1

Przyjęcia nastąpiły w związku z nabyciem:

- własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- własnościowego prawa do garażu,
- prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu i złożenia deklaracji członkowskiej,
- umową sprzedaży, darowizny, zamiany, dożywocia, spadku, rozvodu i podziału majątku.

MIESZKANIA – wg stanu na 31.12.2022 - 4 484 w tym: Wspólnota - 20

w tym:

mieszkania lokatorskie	-	29	w tym: Wspólnota - 1
mieszkania własnościowe	-	2 235	w tym: Wspólnota - 19
mieszkania strychowe	-	16	
mieszkania do których przeniesiono własność	-	2 204	

Zmiany właścicieli lokali mieszkalnych w 2022r.

1) w wyniku umów sprzedaży, darowizn, zamian, dożywocia, spadków, rozwodów i podziałów majątku:

- odrębna własność	-	134
- własnościowe prawo do lokalu	-	118
razem:		252

2) wydano 2 umowy o lokatorskie prawo do lokalu

GARAŻE – wg stanu na 31.12.2021 - 564

w tym: własnościowe prawo	-	493
odrębna własność	-	71

W 16 przypadkach zmienili się właściciele garaży, wynikało to z zawartych umów sprzedaży, darowizn i spadków, w tym:

- własnościowe prawo	-	14
- odrębna własność	-	2

LOKALE UŻYTKOWE – wg stanu na 31.12.2022

Ilość lokali użytkowych z prawem odrębnej własności - 9

1 zmiana właściciela – umowa sprzedaży

### **III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

- to podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem GZM jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkania, co realizowano głównie poprzez:

1. korzystanie z podstawowych usług komunalnych w celu utrzymania właściwego stanu sanitarnego - porządkowego budynków;
2. nieprzerwaną dostawę energii cieplnej do potrzeb ogrzewania oraz podgrzania wody,
3. dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz prawidłowego funkcjonowania dźwigów osobowych i domofonów,
4. bieżącą konserwację i remonty budynków, urządzeń technicznych i instalacji,
5. systematyczne usuwanie szkód i dewastacji,
6. racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi, mającymi wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Duży wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej mają zadłużenia w opłatach, które na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiły:

1. na lokalach mieszkalnych 1 113 362,54 zł. z czego na opłaty eksploatacyjne przypada 535 880,00 zł, w tym należności zasądzone - 474 289,51 zł.
2. na lokalach użytkowych 28 758,61 zł. w tym należności zasądzone 4 161,74 zł.

Przedpłaty na poczet rozliczenia c.o. wynosiły 10 128 658,60 zł, a koszty 9 730 611,62 zł. Nadpłata na lokalach mieszkalnych 402 866,21 zł, a na lokalach użytkowych 4 819,21 zł. niedopłaty.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2022 roku wynosiła 232 565 m<sup>2</sup>, z czego przypada:

- na lokale mieszkalne	- 219 204 m <sup>2</sup>
- na lokale użytkowe wynajmowane	- 1 588 m <sup>2</sup>
- na lokale użytkowe własnościowe	- 575 m <sup>2</sup>
- na garaże	- 9 178 m <sup>2</sup>
- na lokale na potrzeby własne	- 2 020 m <sup>2</sup>

### **IV. Działalność zespołów konserwacyjno – remontowych**

Roboty realizowane w 2022 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 1 242 629,60 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 374 350,18 zł., a na fundusz remontowy 810 238,63 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 58 040,79 zł.

### **V. Remonty**

Do realizacji planu remontów w 2022 roku przystąpiliśmy z wynikiem dodatnim 541 191,08 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się: odpis od lokali mieszkalnych w kwocie 3 446 706,97 zł, odpis od lokali użytkowych 9 928,44 zł, odpis na fundusz remontowy garaży 118 726,93 zł, środki na wymiany okien 20 070,72 zł; odpis na fundusz remontowy dźwigów 212 570,00 zł., fundusz Spółdzielni 106 514,98 zł oraz wymianę wodomierzy, termomodernizację, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 264 390,39 zł.

Razem przychody w 2022 roku wyniosły 4 178 908,43 zł., a wydatki 4 441 710,19 zł.

Na dzień 31.12.2022r. zanotowano wynik dodatni w kwocie 278 389,32 zł.

W roku 2022 wykonawcom zewnętrznym zlecono między innymi następujące prace:

1. remont klatek schodowych – 10 klatek
  - a) ul. Parkowa 3,
  - b) ul. Tadek Jasińskiego 1, 3,
  - c) ul. Starzyńskiego 34,
  - d) ul. Kilińskiego 6b, 9a,
  - e) ul. Staszica 47a, 47c, 47e,
  - f) ul. Jana Pawła II 53.
2. remont pokrycia dachowego wraz z remontem kominów
  - a) ul. Jana Pawła II 11-15,
  - b) ul. Wańkowicza 1-5,
  - c) ul. Konstytucji 3 Maja 23,
  - d) ul. Małachowskiego 17,
  - e) ul. Starzyńskiego 39-43.
3. wymiana wyłazłów dachowych – 17szt
  - a) ul. Kilińskiego 3c, 4b, 5b,
  - b) ul. Starzyńskiego 20, 26, 1, 42,
  - c) ul. Kosiby 22, 32,
  - d) ul. Tadek Jasińskiego 7,
  - e) ul. Polna 7,
  - f) ul. Chrobrego 4a, 4b,
  - g) ul. Ogrodowa 10, 12, 13, 14.
4. remont i budowa nawierzchni dróg i chodników z kostki betonowej
  - a) ul. Łukasiewicza 8-13
    - wymiana przyłączy kanalizacji ogólnospławnej na rury PVC – 140 mb,
    - budowa chodnika z kostki betonowej gr. 8cm – około 700 m<sup>2</sup>,
    - montaż w chodniku słupka elektromechanicznego wyposażonego w system SOS dla pojazdów uprzywilejowanych
    - rewitalizacja terenów zielonych
5. renowacja elewacji budynku przy ulicy Cichej 9-17:
  - a) ściana zaplecza 1 365,0m<sup>2</sup>,
  - b) ściany szczytowe 377,0m<sup>2</sup>,
6. remont zejść do piwnic od strony zaplecza w budynku przy ul. Garncarskiej 31-34
7. modernizacja dźwigu osobowego (2szt) w budynku przy ul. Jana Pawła II 2ab
8. malowanie klatki schodowej po pożarze w budynku przy ul. Bielskiej 1
9. wykonanie uszczelnienia dachu nad klatką schodową i mieszkaniami 72/9 i 72/10 budynku przy ul. Gałczyńskiego 72
10. usunięcie graffiti i naprawa ścian boksów garażowych przy ul. Jezierskiego
11. wykonanie pionowej izolacji ścian fundamentowych budynku przy ul. K. Miarki 21c

## **VI . Struktura kosztów w układzie rodzajowym**

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2022 roku kształtowały się następująco:

- zużycie materiałów i energii	-	13 551,0 tys. zł	46,35%
- usługi obce	-	1 705,0 tys. zł	5,83%
- podatki i opłaty	-	3 886,3 tys. zł	13,29%
- wynagrodzenia	-	4 887,4 tys. zł	16,71%
- świadczenia na rzecz pracowników	-	1 068,9 tys. zł	3,66%
- amortyzacja	-	77,4 tys. zł	0,26%

- pozostałe koszty	-	171,8 tys. zł	0,59%
- odpisy na fundusze celowe	-	3 890,5 tys. zł	13,31%
Ogółem		<b>29 238,3 tys. zł</b>	<b>100,00%</b>

## **VII . Finansowanie**

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe oraz funduszem zasobowym.

Fundusze własne w pełni zapewniają zapotrzebowanie na kapitał.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo.

## **VIII. Szczególne zdarzenia**

W roku 2022 nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

## **IX. Sytuacja majątkowa i finansowa**

Ocena przy pomocy wskaźników płynności:

### **Wskaźnik płynności I**

Aktywa obrotowe	11 353 tys. zł
-----	-----
Zobowiązania bieżące	8 555 tys. zł
	= 1,33

### **Wskaźnik płynności II**

Aktywa obrotowe – Zapasy	11 312 tys. zł
-----	-----
Zobowiązania bieżące	8 555 tys. zł
	= 1,32

### **Wskaźnik płynności III**

Środki pieniężne	7 084 tys. zł
-----	-----
Zobowiązania bieżące	8 555 tys. zł
	= 0,83

Wskaźniki informują o zdolnościach pokrywania zobowiązań aktywami – za pożądany uważa się wskaźnik wynoszący 1. Niższy III wskaźnik płynności wynika z przejściowego zaangażowania środków pieniężnych na wymianę zaworów termostatycznych w nieruchomościach, które nie zgromadziły wystarczających środków na funduszu remontowym oraz niewystarczające zaliczki na centralne ogrzewanie.

## X. Sytuacja dochodowa

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2022 rok przedstawia się następująco:

### **Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2022 r.**

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksplotacja lokali mieszkalnych w tym fundusz remontowy	11 227 793,12 3 549 329,86	11 192 297,12 3 549 329,86	35 496,00 0,00
2.	Woda i ścieki	3 355 377,67	3 355 377,67	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	2 364 778,00	2 364 778,00	0,00
4.	Eksplotacja dźwigów w tym fundusz remontowy	429 793,43 212 570,00	426 795,81 212 570,00	2 997,62 0,00
5.	Eksplotacja domofonów mieszkalnych	101 665,22	100 472,76	1 192,46
6.	c.o. i c.w. lokali mieszkalnych	10 218 310,41	10 218 310,41	0,00
7.	Eksplotacja garaży w tym fundusz remontowy	343 902,59 188 726,93	340 368,00 188 726,93	3 534,59 0,00
8.	Eksplotacja lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych w tym fundusz remontowy	19 217,16 9 928,44	19 130,58 9 928,44	86,58 0,00
9.	c.o. i c.w. lokali użytkowych wyodrębnionych	1 054,41	1 054,41	0,00
	<b>razem</b>	<b>28 061 892,57</b>	<b>28 018 584,76</b>	<b>43 307,25</b>

### **Przychody i koszty pozostałej działalności za 2022 r.**

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Pożytki nieruchomości	253 089,86	14 570,36	238 519,50
2.	domofony	93,10	83,06	10,06
3.	c.o. i c.w. l. użytk. w cz. wspólnych	5 967,87	5 967,87	0,00
4.	<b>Pożytki nieruchomości (wiersz 1+2+3)</b>	<b>259 150,83</b>	<b>20 621,27</b>	<b>238 529,56</b>
5.	Eksplotacja lokali użytkowych	224 801,00	139 440,33	85 360,67
6.	c.o. i c.w. lokali użytkowych	94 834,94	94 834,94	0,00
7.	Dzierżawy terenów	62 419,51	10 637,91	51 781,60
8.	<b>Lokale użytkowe (wiersz 5+6+7)</b>	<b>382 055,45</b>	<b>244 913,18</b>	<b>137 142,27</b>
9.	<b>Sprzedaż usług zewnętrznych</b>	<b>156,33</b>	<b>116,50</b>	<b>39,83</b>
10.	<b>Razem działalność gospodarcza (wiersz 4+8+9)</b>	<b>641 362,61</b>	<b>265 650,95</b>	<b>375 711,66</b>
11.	Przychody i koszty finansowe	140 971,30	0,00	140 971,30
12.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	203 159,70	157 599,22	45 560,48
13.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	27 900,00	591,98	27 900,00
14.	<b>Pozostała działalność (wiersz 11+12+13)</b>	<b>372 031,00</b>	<b>157 599,22</b>	<b>214 431,78</b>
15.	<b>Pożytki Spółdzielni (wiersz 8+9+14)</b>	<b>754 242,78</b>	<b>402 628,90</b>	<b>351 613,88</b>
	<b>Razem pozostała działalność (4+15)</b>	<b>1 013 393,05</b>	<b>423 250,17</b>	<b>590 143,44</b>
	<b>ogółem</b>	<b>29 075 285,62</b>	<b>28 441 834,93</b>	<b>633 450,69</b>

Wyższe koszty niż przychody w roku 2022 zostały pokryte z powstałych nadwyżek przychodów nad kosztami z lat ubiegłych na poszczególnych nieruchomościach, a wynik na nieruchomościach dokonywany w rachunku ciągnionym nadal jest dodatni.

Bolesławiec, 28.02.2023r.

**ZARZĄD**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**"Bolesławianka"**  
