

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ODRA”  
W POLICACH**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
SM „ODRA” W POLICACH**

**za okres sprawozdawczy  
01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.**

Police, dnia 27 marca 2024 r.

## SPIS TREŚCI

|                  |                                                                      |    |
|------------------|----------------------------------------------------------------------|----|
| Dział I          | Sprawy Organizacyjne.....                                            | 3  |
| Dział II         | Informacje ogólne.....                                               | 4  |
| Dział III        | Sprawy członkowska-mieszkaniowe.....                                 | 6  |
| Dział IV         | Roszczenia sporne.....                                               | 7  |
| Dział V          | Działalność Inwestycyjna.....                                        | 8  |
| Rozdział 1       | Inwestycje zrealizowane oraz w toku realizacji .....                 | 8  |
| Rozdział 2       | Inwestycje przygotowywane do realizacji .....                        | 8  |
| Dział VI         | Działalność techniczno-administracyjna.....                          | 8  |
| Rozdział 1       | Informacje ogólne.....                                               | 8  |
| Rozdział 2       | Działalność eksploatacyjna.....                                      | 9  |
| Podrozdział 2.1. | Realizacja prac remontowych.....                                     | 9  |
| Rozdział 3       | Pomiary instalacji elektrycznej.....                                 | 15 |
| Rozdział 4       | Prace konserwacyjne .....                                            | 15 |
| Rozdział 5       | Konserwacja domofonów.....                                           | 15 |
| Rozdział 6       | Konserwacja urządzeń dźwigowych.....                                 | 15 |
| Rozdział 7       | Usługi kominiarskie.....                                             | 15 |
| Rozdział 8       | Przegląd szczelności instalacji gazowej.....                         | 15 |
| Rozdział 9       | Przegląd systemu zabezpieczeń w parkingach podziemnych.....          | 16 |
| Rozdział 10      | Administrowanie zasobami mieszkaniowymi.....                         | 16 |
| Rozdział 11      | Administrowanie lokalami użytkowymi i wydzierżawionymi gruntami..... | 17 |
| Dział VII        | Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni.....                      | 19 |
| Rozdział 1       | Analiza finansowa na podstawie bilansu.....                          | 19 |
| Rozdział 2       | Analiza finansowa na podstawie rachunku zysków i strat .....         | 23 |
| Rozdział 3       | Zatrudnienie i fundusz wynagrodzeń .....                             | 32 |
| Rozdział 4       | Fundusz remontowy spółdzielni .....                                  | 33 |
| Rozdział 5       | Czynniki ryzyka i opis zagrożeń .....                                | 34 |

## I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „ODRA” w Policach** decyzją Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 01.10.2002 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000133018.

**Siedzibą Spółdzielni** jest miasto Police, zakres terytorialny obejmuje województwo zachodniopomorskie.

**Czas trwania Spółdzielni** jest nieograniczony.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

**Celem Spółdzielni** jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

### **Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:**

- sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- budowa lokali mieszkalnych i użytkowych,
- inna działalność gospodarcza.

### **Działalność Zarządu:**

W 2023 r. Zarząd Spółdzielni działał w niezmiennym składzie, tj.:

- Lidia Walczak - Prezes Zarządu,
- Tomasz Cindziras - Zastępca Prezesa Zarządu,
- Stanisław Nazar - Członek Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 50 protokołowanych posiedzeń, podejmując 63 uchwały. Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach. W sprawach o podstawowym znaczeniu dla bieżącej działalności Spółdzielni Zarząd działał kolegialnie podejmując ważniejsze postanowienia w drodze uchwał. Natomiast w sprawach nie wymagających uchwał podejmował decyzje lub zarządzenia.

Zadania i funkcje Zarządu realizowane były przez poszczególnych jego członków w ramach podziału pracy ustalonego w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zarząd koncentrował się w swojej bieżącej pracy na najważniejszych zadaniach organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi,
- prawidłowej eksploatacji, remontach i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- gospodarce lokalami użytkowymi i dzierżawami gruntów,
- rozpatrywaniu skarg i wniosków,

- gospodarce finansowej Spółdzielni,
- realizacji planu inwestycyjnego,
- przygotowaniu i realizacji planu remontów,
- windykacji zaległości,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu głosowania nad uchwałami przez Członków Walnego Zgromadzenia.

Uchwałą nr 15/2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków. Odbłyło się ono w dniach: 29 maja, 30 maja, 31 maja, 1 czerwca i 5 czerwca 2023 r., i podjęło następujące uchwały:

- uchwała nr 1/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej
- uchwała nr 2/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego
- uchwała nr 3/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu
- uchwała nr 4/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za 2022 r.
- uchwała nr 5/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu za 2022r.
- uchwała nr 6/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu za 2022 r.
- uchwała nr 7/2023 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r.
- uchwała nr 8/2023 w sprawie przyjęcia listu polustracyjnego
- uchwała nr 9/2023 w sprawie wyboru delegata na zjazd związku rewizyjnego
- uchwała nr 10/2023 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.

Obradując w 5 częściach Walne Zgromadzenie Członków wybrało nową Radę Nadzorczą na lata 2023-2026.

W IV kwartale 2023 r. pracę rozpoczął lustrator skierowany przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie do przeprowadzenia lustracji pełnej działalności Spółdzielni, obejmującej okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r.

W przedstawionym liście polustracyjnym, który na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, Związek stwierdził, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach w latach 2020-2022 prowadzona była prawidłowo i Związek nie sformułował żadnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

Spółdzielnia od 2011 r. zarządza Wspólnotą Mieszkaniową, składającą się z dwóch budynków przy ul. Pułaskiego 2 – 10 (47 mieszkań), co generuje dodatkowe przychody dla Spółdzielni.

Całokształt pracy Zarządu obrazują sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni, przedstawione poniżej.

## **II. INFORMACJE OGÓLNE**

Na Spółdzielni, jako Zarządcy spoczywa obowiązek, nałożony przez prawo budowlane oraz przepisy o eksploatacji innych urządzeń zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości, utrzymania w należytym stanie technicznym i eksploatacyjnym budynków,

zwłaszcza w zakresie obejmującym zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. Z tego tytułu są wykonywane okresowe przeglądy instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych, odgromowych itp. oraz roboty konserwacyjne, remontowe i modernizacyjne, które mają wpływ na stan techniczny budynków i zapobiegają ich degradacji.

Zarząd prowadzi konsekwentną planową politykę remontową i konserwacyjną. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są przeglądy pięcioletnie i roczne wszystkich budynków i budowli. Istniejące w tym zakresie potrzeby, podobnie jak i w latach wcześniejszych są bardzo duże. Niestety, barierą ograniczającą zakres planowanych remontów tylko do zadań najpilniejszych jest wysokość funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Od ponad dekady rozliczanie kosztów ogrzewania odbywa się według powierzchni lokalu (zmiana systemu rozliczania nastąpiła na wniosek większości mieszkańców poszczególnych nieruchomości). Tylko 1 węzeł cieplny rozliczany jest poprzez podzielniki.

Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowo-konserwacyjnych i dlatego wszystkie prace wykonywane są przez podmioty zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia zawiera umowy. Na roboty konserwacyjne związane z bieżącą eksploatacją zasobów są zawarte umowy stałe na ich wykonywanie np. obsługa pogotowia lokatorskiego, usługi deratyzacji, obsługa domofonów itp. Natomiast remonty budynków wykonywane są zgodnie zatwierdzonym planem remontów. Na roboty te zawierane są umowy w ramach przeprowadzonych przetargów, konkursu ofert lub zamówień z wolnej ręki.

Spółdzielnia pobiera opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z postanowieniami „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale SM „ODRA” w Policach. Opłaty regulowane są w systemie miesięcznym i dzielą się na opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Zaległości w regulowaniu należności wobec Spółdzielni nie przekraczają 12% wymiaru miesięcznego, zadłużenie powyżej 2 miesięcy występuje w 36 lokalach, w tym zadłużenia nieprzekraczające 6 miesięcy dotyczą 24 lokali, zatem w przeważającej części mamy do czynienia z zaległościami krótkoterminowymi.

W celu zminimalizowania zaległości Spółdzielnia prowadzi działania windykacyjne polegające w szczególności na:

- systematycznej analizie opłat,
- rozkładaniu zaległości na raty (w uzasadnionych przypadkach),
- przeprowadzaniu rozmów z osobami zalegającymi z opłatami za lokal, w tym wizyty w mieszkaniach,
- wysyłaniu monitów i wezwań,
- prowadzeniu kampanii informacyjnej wśród członków o możliwości i warunkach uzyskania wsparcia z ośrodka pomocy społecznej, w tym dodatku mieszkaniowego,
- wspólnego poszukiwania sposobu spłaty zobowiązań.

Kierowanie spraw przez Spółdzielnię na drogę postępowania sądowego jest ostatecznością i stosowane jest w sytuacji wyczerpania wszystkich środków zmierzających do polubownego odzyskania wierzytelności.

Istotną pomoc dla rodzin o niskich dochodach w realizowaniu zobowiązań z tytułu opłat mieszkaniowych mają dodatki mieszkaniowe przyznawane przez Urząd Miasta na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 1335).

W 2023 roku z dodatku mieszkaniowego z organu gminnego korzystało miesięcznie średnio 75 osób zamieszkałych w budynkach Spółdzielni, co stanowiło 2,33 % ogólnej liczby lokali mieszkalnych. Łączna kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła 316.024,77 zł, co stanowiło 1,20 % ogółu opłat naliczonych za 2023 rok, przy czym średnia kwota dodatku mieszkaniowego przyznana na jedno mieszkanie miesięcznie wynosiła około 351,53zł/os/m-c.

Tak niski udział dodatków mieszkaniowych wynika z tego, iż niewiele osób kwalifikuje się do tej pomocy, pomimo trudnej sytuacji materialnej (utrata pracy, choroba, zajęcia komornicze itp.), ze względu na kryterium powierzchni lokalu i dochodowości.

Należy podkreślić, że Spółdzielnia nie zalega z płatnościami tak wobec dostawców, jak i pracowników, a także organów podatkowych i ZUS-u, co świadczy o właściwym zarządzaniu finansami członków Spółdzielni.

#### **Sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni:**

### **III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE**

|                                                                                     | <b>Stan na</b>       | <b>Stan na</b>       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                     | <b>31.12.2022 r.</b> | <b>31.12.2023 r.</b> |
| 1. Liczba członków ogółem:                                                          | 3 767                | 3 733                |
| 2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym:                        | 1 598                | 1 577                |
| • mieszkania lokatorskie                                                            | 222                  | 206                  |
| • mieszkania własnościowe                                                           | 1 362                | 1 357                |
| • domy jednorodzinne własnościowe                                                   | 6                    | 6                    |
| • mieszkania w najmie                                                               | 5                    | 5                    |
| • mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego                                          | 3                    | 3                    |
| • mieszkania, do których wygasł tytuł prawny, przekazane do dyspozycji Spółdzielni  | 0                    | 0                    |
| 3. Lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię niebędące jej własnością, w tym: | 1 666                | 1 687                |
| - mieszkania stanowiące odrębną własność                                            | 1 619                | 1 640                |
| • CHEMIK A                                                                          | 397                  | 400                  |
| • CHEMIK B                                                                          | 563                  | 564                  |
| • DĄBRÓWKA                                                                          | 242                  | 243                  |
| • NOWE ZASOBY+BUDOWNICTWO KFM                                                       | 359                  | 373                  |

|                                                                                                                    |    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| • STARE MIASTO                                                                                                     | 58 | 60 |
| - wspólnota mieszkaniowa ul. Pułaskiego 2-10                                                                       | 47 | 47 |
| 4. Zawarte umowy przeniesienia na odrębną własność na członków, którzy nabyli lokale w trybie przetargu            | 0  | 0  |
| 5. Zawarte umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wynikające z roszczenia | 0  | 2  |

#### IV. ROSZCZENIA SPORNE

##### 1. Sprawy wniesione przez Spółdzielnię do sądu w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023r.

W okresie jak wyżej Spółdzielnia wniosła do sądu 8 pozwów, w tym:

- 6 o zapłatę należności z tytułu używania lokali mieszkalnych,
- 1 o eksmisję,
- 1 o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

W sprawach tych w trakcie roku sprawozdawczego sąd wydał:

4 tytuły wykonawcze zasądzające na rzecz Spółdzielni zapłatę należności,

Nie zakończyły się postępowania w 4 sprawach – sprawy te pozostają w toku.

Z wydanych rozstrzygnięć (4)

- 2 znajdują się w trakcie windykacji tzn.: wystawiono wezwanie do zapłaty,
- 2 zawarto porozumienia o dobrowolnej spłacie zadłużenia w ratach.

##### 2. Sprawy wniesione przez Spółdzielnię do sądu do 31.12.2022r.

- w 1 sprawie (z 2022r.) sąd nadal nie wydał rozstrzygnięcia,
- w 1 sprawie sąd wydał rozstrzygnięcie – dłużnik zadeklarował spłatę zadłużenia w ratach.

Spośród wszystkich spraw, w których zapadły prawomocne orzeczenia w 2023 r. zakończono windykację:

- 4 orzeczeń w zakresie zapłaty należności za używanie lokali mieszkalnych.

##### 3. Sprawy z powództwa Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Policach przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Odra” w Policach o zapłatę:

- kwoty 2.215,50 zł z tytułu kosztów usunięcia przecieku na przyłączy zimnej wody w budynku przy ul. Wyszyńskiego 47 w Policach - postanowieniem z dnia 21.06.2023r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie XI Wydział Gospodarczy zatwierdził ugodę zawartą przed mediatorem, polegającą na ustaleniu, że Spółdzielnia zapłaci na rzecz ZWiK Police kwotę 1.107,75 zł;

- kwoty 21.398,15 zł z tytułu korekty faktur za wodę i odprowadzanie ścieków – w dniu 19.09.2022 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie X Wydział Gospodarczy wydał wyrok, mocą którego oddalił powództwo ZWiK-u Police; w 2023 r. sprawa toczyła się przed sądem II instancji - postępowanie do końca 2023 r. nie zostało zakończone.

## **V. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

### **1. INWESTYCJE ZREALIZOWANE ORAZ W TOKU REALIZACJI**

#### **1.1. Urządzenie monitorowanego, zamkniętego parkingu (bez dozoru) przy ul. Wyszyńskiego 44a – montaż monitoringu wraz z systemem alarmowym.**

W II kwartale 2023 r. Zarząd dokonał wyboru realizatora zadania nr 1 z Ramowego Planu Zamierzeń Inwestycyjnych na lata 2023-2025 - firmę Alkon ACC Sp. z o.o. ze Szczecina, która za kwotę 22.675,05 zł brutto dokonała montażu monitoringu wraz z systemem alarmowym. Zadanie w całości zrealizowane i rozliczone w 2023 r.

### **2. INWESTYCJE PRZYGOTOWYWANE DO REALIZACJI**

#### **2.1. Modernizacja budynku administracyjnego Spółdzielni obejmująca docieplenie ścian budynku, przebudowę wejścia do budynku wraz z wykonaniem podjazdu dla osób niepełnosprawnych i montażem dźwigu osobowego.**

Zadanie ze względu na duży koszt nie zostało zrealizowane w poprzednich latach. W roku 2018 została sporządzona dokumentacja projektowa na przebudowę wejścia i docieplenie budynku – koszt dokumentacji -15.375,00 zł. Kosztorys inwestorski na realizację zadania opiewał na kwotę – 575.550,21 zł.

W 2023 r. firma KONE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie złożyła ofertę na wykonanie dźwigu osobowego na kwotę 521.904,37 zł.

Zgodnie z Ramowym Planem Zamierzeń Inwestycyjnych na lata 2023-2025 realizacja zadania przewidziana jest na IV kwartał 2025 r.

## **VI. DZIAŁALNOŚĆ TECHNICZNO - ADMINISTRACYJNA**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

Działania obejmujące całokształt prac mieszczących się w szeroko rozumianym pojęciu utrzymania zasobów, prowadzone były w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane, rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych i administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.



Podstawowym zagadnieniem było ustalenie zakresu prac remontowych i konserwacyjnych koniecznych do wykonania. W tym celu przeprowadzony został coroczny przegląd wszystkich budynków Spółdzielni. Przygotowany na jego podstawie projekt Planu Remontów, do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, obejmował zadania do zrealizowania w roku 2023 oraz w latach następnych.

Z kolei wykonywanie poszczególnych prac, tak konserwacyjnych jak i remontowych, odbywało się na podstawie stałych umów z poszczególnymi kontrahentami, specjalizującymi się w danych rodzajach robót. Wybór wykonawców nie objętych stałymi umowami dokonywany był na podstawie Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Odra”.

## **2. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA.**

### **2.1. Realizacja prac Remontowych**

Plan remontów zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 4/2023 z dnia 28.02.2023 r., z późniejszymi zmianami dokonanymi uchwałami nr: 7/2023, 10/2023, 16/2023, 18/2023, 21/2023, 22/2023, 27/2023.

Zgodnie z planem zrealizowano zakres rzeczowy prac remontowych, który obejmuje:

#### **STARE MIASTO**

- **nieruchomość nr 011 – ul. Wojska Polskiego 44-44A:**
  - wykonano przemalowanie konserwacyjne wszystkich stalowych barierek galerii, na każdym piętrze budynku;
  - sporządzono kilka opinii kominiarskich, usunięto nieprawidłowości oraz zrealizowano zalecenia wynikające z tych opinii;
- **nieruchomość nr 027 – ul. Wojska Polskiego 58-62; H. Kołłątaja 2 i 4:**
  - wykonano remont suszarni budynku H. Kołłątaja 2.
  - wykonano zadaszenie skrzynki energetycznej budynku H. Kołłątaja 2 mając na uwadze ochronę ściany zewnętrznej budynku przed zamakaniem;
  - zmodernizowano instalację domofonową wszystkich 3 budynków na instalacje cyfrową;
  - wykonano drobne naprawy nieszczelności połączeń dachowej budynku Woj. Polskiego 58-62 oraz H. Kołłątaja 2;
- **nieruchomość nr 035 – ul. Rycerska 5-7:**
  - sporządzono dokumentację projektową modernizacji instalacji elektrycznej WLZ budynku;
  - całość zgromadzonych w 2023 r. środków przeznaczona jest na remont instalacji elektrycznej WLZ zaplanowany na 2024 r.

#### **DĄBRÓWKA**

- **nieruchomość nr 037 – ul. Grzybowa 3-3C, ul. Grzybowa 5-5A, ul. Piaskowa 28-28C, ul. Mieszka I 5-6E, ul. Mieszka I 7-7C:**
  - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 4.700 zł;

- wykonano remont 28 ekranów balkonowych budynku Mieszka I 5-6E;
  - wykonano przemalowanie konserwacyjne 6 klatek schodowych budynków Piaskowa 28C, Grzybowa 3A-3C i Grzybowa 5-5A;
  - wykonano remont daszka nad wejściem do klatki Grzybowa 3C;
  - wykonano wymianę 12 pionów wodno-kanalizacyjnych budynku Mieszka I 5-6E;
  - wykonano wymiany wyłazu dachowego nad klatką Mieszka I 5;
- **nieruchomość nr 038 – ul. Mieszka I 8-8f:**
    - wykonano remont chodnika w pobliżu wiaty śmietnikowej;
    - wykonano modernizację oświetlenia wszystkich klatek schodowych na LED;
    - wykonano remont nawierzchni chodnikowej przed wejściami do klatki schodowej 8D i 8E;
- **nieruchomość nr 039 – ul. Mieszka I 1-1F, 2-2F, 3-3F, 4A-4G:**
    - wykonano modernizację instalacji elektrycznej WLZ wszystkich klatek budynku Mieszka I 4A-4G;
    - wykonano doświetlenie LED ciągów pieszych przed każdym z budynków;
    - wykonano remont nawierzchni chodnikowej z regulacją spadku przed wejściem do klatek schodowych ul. Mieszka I 3B i 3E;
    - wykonano remont izolacji przeciwwodnej daszka nad gankiem wejściowym do klatki schodowej Mieszka I 3E.

## **CHEMIK B**

- **nieruchomość nr 022 - ul. Wyszyńskiego 2-10:**
  - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 6.500 zł;
  - wykonano zabudowę okien 2 klatek schodowych nr 8 i 10 z wymianą okien i dociepleniem ściany zewnętrznej budynku;
  - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 6 i 8;
  - wykonano malowanie konserwacyjne kilku pomieszczeń piwnicznych użytku ogólnego;
  - wykonano remont cząstkowy nawierzchni drogi dojazdowej;
  - wykonano remont pionu kanalizacji sanitarnej w klatce nr 4 pion mieszkań nr 4 i powyżej;
- **nieruchomość nr 023 – ul. Wyszyńskiego 12-20:**
  - wykonano remont cząstkowy nawierzchni chodnikowej łączącej klatkę nr 14 z klatką nr 30;
  - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 18, 20;
  - wykonano malowanie konserwacyjne kilku pomieszczeń piwnicznych użytku ogólnego;
- **nieruchomość nr 024 – ul. Wyszyńskiego 22-30:**
  - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 1.011,19 zł;
  - wykonano malowanie konserwacyjne kilku pomieszczeń piwnicznych użytku ogólnego;
  - wykonano remont cząstkowy nawierzchni drogi dojazdowej;
  - wykonano remont lewej części daszku byłego boksu śmietnikowego zlokalizowanego przy Wyszyńskiego 30;
  - wykonano remont pionu kanalizacji sanitarnej w klatce nr 22 pion mieszkań nr 1 i powyżej oraz w klatce nr 28 pion mieszkań nr 4 i powyżej;
- **nieruchomość nr 025 – ul. Wyszyńskiego 42-50:**
  - wykonano malowanie konserwacyjne kilku pomieszczeń piwnicznych użytku ogólnego;
  - wykonano oświetlenie altany śmietnikowej przy ul. Wyszyńskiego 42;

- wykonano remont poziomu kanalizacji sanitarnej w klatce nr 42 do pierwszej studni;
- **nieruchomość nr 026 – ul. Wyszyńskiego 52-60:**
  - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 2.400 zł;
  - wykonano malowanie konserwacyjne kilku pomieszczeń piwnicznych użytku ogólnego;
  - wykonano zjazd do punktu gromadzenia odpadów przy ul. Wyszyńskiego 60;
  - wykonano remont pionu kanalizacji sanitarnej w klatce nr 60 pion mieszkań nr 1 i powyżej oraz remont poziomu kanalizacji sanitarnej w klatce nr 60 do ściany zewnętrznej budynku.

## **CHEMIK A**

- **nieruchomość nr 029 - ul. Wyszyńskiego 33-45 i 47-59:**
  - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 1.011,71 zł;
  - sporządzono 1 opinię kominiarską, usunięto nieprawidłowości oraz zrealizowano zalecenia wynikające z tej opinii;
  - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 55 i 57;
  - wykonano malowanie konserwacyjne kilku pomieszczeń piwnicznych użytku ogólnego oraz remont pomieszczenia gospodarza domu w klatce schodowej nr 49;
  - przebudowano instalację c.o. na system zamknięty, zlikwidowano naczynie wzbiórcze Wyszyńskiego 41;
  - wykonano remont częściowy nawierzchni drogi dojazdowej;
  - wykonano remont częściowy instalacji c.o. w poziomie piwnic wraz z przeniesieniem zaworów podpionowych na korytarz w budynku przy Wyszyńskiego 33;
  - wymieniono odcinek instalacji deszczowej od wpustu dachowego poprzez międzystropie do pionu instalacyjnego przy Wyszyńskiego 33;
- **nieruchomość nr 030 - ul. Wyszyńskiego 61-73 i 75-89 i Piaskowa 106-106:**
  - sporządzono 1 opinię kominiarską, usunięto nieprawidłowości oraz zrealizowano zalecenia wynikające z tej opinii;
  - wykonano montaż 1 zbiorczego zespołu wspomagającego ciąg komina w klatce przy Piaskowa 87;
  - wykonano modernizację instalacji domofonowej klatek schodowych Wyszyńskiego 67, 69, 71 i 73;
  - wykonano remont instalacji sanitarnej z.w., c.w.u., kanalizacji 18 pionów mieszkań Wyszyńskiego 61-73;
  - wykonano remont instalacji sanitarnej z.w., c.w.u., kanalizacji 12 pionów mieszkań Piaskowa 106-110.
  - przebudowano instalację c.o. na system zamknięty, zlikwidowano naczynie wzbiórcze Wyszyńskiego 61 i Piaskowa 108;
  - wykonano remont izolacji przeciwwodnej daszków nad gankami wejściowymi do klatek schodowych Wyszyńskiego 69, 73;
  - przeprowadzono czyszczenie poziomów kanalizacji metodą chemiczno-mechaniczną w budynku przy Piaskowej 106-110;
  - wykonano remont odcinka instalacji deszczowej w klatce Wyszyńskiego 85;
- **nieruchomość nr 031 - ul. Bankowa 2-2D, ul. Wyszyńskiego 1-9, 15-29A:**
  - wykonano montaż 1 zbiorczego zespołu wspomagającego ciąg komina w klatce Wyszyńskiego 23;

- wykonano naprawę tynku attykowej części 3 ganków wejściowych do klatek schodowych Wyszyńskiego 5-9;
  - wykonano remont dachu papowego budynku ul. Wyszyńskiego 1, 3;
  - wykonano modernizację instalację domofonowej przy Wyszyńskiego 25, 27, 29;
  - przebudowano instalację c.o. na system zamknięty, zlikwidowano naczynie wzbiornicze Wyszyńskiego 21;
  - urządzono punkt zbiórki odpadów segregowanych przy Bankowej 2D - współfinansowany ze Spółdzielnią Mieszkaniową CHEMIK w Policach;
  - urządzono punktu zbiórki odpadów segregowanych przy Wyszyńskiego 5 - wykonanie nawierzchni chodnikowej wokół pojemników;
  - zmodernizowano instalację domofonową w budynku przy ul. Bankowej 2-2D;
- **nieruchomość nr 032 - ul. Piaskowa 72-80, 82-84, 86-90, 92-104:**
- wykonano montaż 2 zbiorczych zespołów wspomagających ciąg kominów w klatce Piaskowa 78 i 82;
  - wykonano remont płyt stropowych i osłonowych 30 balkonów przy ul. Piaskowej 72-80;
  - wykonano malowanie konserwacyjnie klatek schodowych Piaskowa 76, 78, 80, 82;
  - wykonano remont podestów wejściowych do klatek schodowych nr 94 i 96;
  - wykonano remont częściowy nawierzchni chodnikowej przed klatką Piaskowa 104;
  - wykonano remont instalacji sanitarnej z.w., c.w.u., kanalizacji 8 pionów mieszkań Piaskowa 72-80.

## **NOWE ZASOBY**

- **nieruchomość nr 006 - ul. Piłsudskiego 2-2B, 4-4B, PCK 2-2B, 4-4A:**
- wykonano wymianę 10 pionów instalacji kanalizacji sanitarnej, w.z., c.w.u.z cyrkulacją pionów sanitarnych mieszkań budynku PCK 2-4A;
  - usunięto przeciek daszka nad gankiem wejściowym do klatki PCK 4;
  - wykonanie 5 nowych gazonów w systemie murowanym z bloczków betonowych typu Joniec;
- **nieruchomość nr 007 - ul. Piaskowa 5A-5D i 7A-7G:**
- wykonano naprawy pokrycia dachu budynku ul. Piaskowa 5A-5D nad 2 mieszkaniami;
  - wykonano remont pochyłych wjazdów do garaży wbudowanych;
  - wykonano zalecenia wynikające z opinii technicznej dotyczącej nieprawidłowości w lokalu mieszkalnym przy ul. Piaskowej 5B/1: montaż 2 drzwi klatki, docieplenie parteru klatki schodowej;
  - zmodernizowano instalację domofonową klatek Piaskowa 5D, 7D, 7E i 7G;
  - wykonano remont tynkarski i konstrukcji filarków balkonowych budynku Piaskowa 7A-7G – dwa piony klatki 7G;
  - wykonano remont ścian zewnętrznych 2 klatek schodowych Piaskowa 7C i 7D z wymianą stolarki okiennej wg dokumentacji projektowej;
  - wykonano remont-docieplenie przejścia komunikacyjnego pomiędzy klatkami Piaskowa 7D a 7E;
- **nieruchomość nr 008 - ul. Grzybowa 3E-3H:**
- uzupełniono 11 brakujących kratki wentylacyjnych w poddaszowej części budynku;

- **nieruchomość nr 009 - ul. Kos. Gdyńskich 2-6:**
  - wykonano naprawę połączeń dachowej i instalacji odwodnienia dachu nad klatką i mieszkaniem Kos. Gdyńskich 6/15;
  - wykonano remont 1 pionu balkonów;
  - wymieniono przewód zasilający lampę parkową pomiędzy budynkami przy ul. Kos. Gdyńskich 6, a ul. Mieszka I;
- **nieruchomość nr 012 - ul. Przybora 1-5, ul. Bankowa 51-57, ul. Piłsudskiego 22-24:**
  - zmodernizowano instalację domofonową klatek Przybora 3, 5, Bankowa 57;
  - wykonano remonty pokrycia dachu nad klatkami Bankowa 51, 53 i 55, nad tarasem lokalu Przybora 3/10, uzupełniono dziury w podbitce dachowej nad klatką Przybora 3;
  - zagospodarowano nawierzchnię utwardzoną z kostki betonowej punkt zbiórki odpadów komunalnych segregowanych w okolicy klatki Bankowa 55.
  - wyremontowano fragment połączeń dachowej mający na celu eliminację potencjalnych miejsc gniazdowania ptaków nieopodal mieszkania ul. Przybora 5/9;
- **nieruchomość nr 036 - ul. Piłsudskiego 26-32:**
  - usunięto nieszczelność połączeń dachowej stromego dachu budynku nad klatką nr 28;
  - wykonano nawierzchnię utwardzoną z kostki betonowej dla punktu zbiórki odpadów komunalnych segregowanych w okolicy klatki Piłsudskiego 30.

## **BUDYNKI KFM**

- **nieruchomość nr 001 - ul. Piłsudskiego 34-38:**
  - usunięto 6 nieszczelności połączeń dachowej nad kilkoma mieszkaniami budynku;
  - wykonano remont tynkarski czółek krawędzi płyt balkonowych - 3 pionów balkonowe;
  - wykonano przeróbkę sposobu odwodnienia daszków boksów wejściowych do 3 klatek;
- **nieruchomość nr 003 - ul. Piłsudskiego 40:**
  - usunięto 1 nieszczelność połączeń dachowej nad 1 mieszkaniem klatki 34;
  - wykonano obowiązek wynikających z Postanowienia PINB w Policach z dnia 26.10.2022r w sprawie wykonania niezależnej oceny technicznej stanu technicznego pokrycia dachu budynku - wymieniono cały pas podgąsiorowy połączeń budynku;
  - wykonano remont tynkarski czółek krawędzi płyt balkonowych - 4 pionów balkonowe;
  - wykonano nawierzchnię utwardzoną z kostki betonowej dla punktu zbiórki odpadów komunalnych segregowanych w okolicy klatki Piłsudskiego 40;
- **nieruchomość nr 004 - ul. Piłsudskiego 42-44:**
  - wykonano remont tynkarski czółek krawędzi płyt balkonowych - 3 pionów balkonowe;
  - wykonano przeróbkę sposobu odwodnienia daszków boksów wejściowych do 2 klatek;
- **nieruchomość nr 043 - ul. Wyszyńskiego 6A- 6J:**
  - wykonano remont tynkarski czółek krawędzi płyt balkonowych - 3 pionów balkonowe;
  - wykonano przegląd i konserwację instalacji wentylacji mechanicznej w garażu podziemnym (serwis silnika i badania elektryczne);
- **nieruchomość nr 044 - ul. Wyszyńskiego 4A-4C i Roweckiego 1, 3:**
  - wykonano miejscową naprawę osiatkowania przeciw ptakom na balkonach użytkowych i nieużytkowych 3 mieszkań poddaszowych budynku;
  - wykonano przegląd i konserwację instalacji wentylacji mechanicznej w garażu podziemnym (serwis silnika i badania elektryczne);

- **nieruchomość nr 048 - ul. Piłsudskiego 46-50:**
  - wykonano remont chodnika na wejściu do klatki Piłsudskiego 48 z likwidacją zapadliska pod płytą fundamentową ganka wejściowego do klatki, remont odwodnienia i przerobienie instalacji deszczowej z daszków na 3 boksach wejściowych;
- **nieruchomość nr 050 – ul. Sikorskiego 13, 15:**
  - wykonano remont częściowy pokrycia dachu nad 1 mieszkaniem budynku;
- **nieruchomość nr 053 – ul. Piaskowa 3A, 3B, 3C, 3D, 3E:**
  - wykonano czyszczenie poziomów kanalizacji sanitarnej metodą chemiczno-mechaniczną;
  - zamontowano lustro drogowe na wyjeździe z pobliskiego parkingu;
- **nieruchomość nr 054 – ul. Piaskowa 9A, 9B, 9C, 9D:**
  - wykonano remont połaci dachowej w 2 miejscach klatki Piaskowa 9B;

## **ZESPÓŁ GARAŻY**

- **nieruchomość nr 49 - ul. Mieszka I 1-4:**
  - wykonano remont częściowy nawierzchni komunikacyjnej w częściach wspólnych - na wyjeździe do zespołu;
- **nieruchomość nr 46 – ul. Mieszka I 8:**
  - wykonano remont częściowy 100 m<sup>2</sup> nawierzchni komunikacyjnej w częściach wspólnych;
- **nieruchomość nr 45 – ul. Piłsudskiego 42:**
  - brak potrzeb remontowych;
- **nieruchomość nr 52 – ul. Pułaskiego:**
  - brak potrzeb remontowych.

## **LOKALE UŻYTKOWE**

- **nieruchomość nr 51 - budynek administracyjny, budynek ZBR, lokale użytkowe:**
  - wymieniono drzwi lokalu użytkowego KSIĘGARNIA Orszula Anna Gezella przy ul. Wyszyńskiego 45A;
  - przystosowano parking przy ul. Piaskowej 101 do działalności gospodarczej Spółdzielni w zakresie wynajmowania miejsc postojowych: wymieniono kabel zasilający 1 lampę oświetlenia terenu + oświetlenie stróżówki, wyremontowano 364 m<sup>2</sup> nawierzchni komunikacyjnej, przemalowano stróżówkę;
  - przystosowano parking przy ul. Przybora 1 do działalności gospodarczej Spółdzielni w zakresie wynajmowania miejsc postojowych: utwardzono wjazd na parking, wyremontowano rozdzielnię elektryczną;
  - zmodernizowano parking przy ul. Wyszyńskiego 44A: zamontowano automatyczną bramę wjazdową na teren parkingu, wykonano elektryczne zasilanie automatyki bramy, wymieniono 1 słup oświetleniowy;
  - wykonano remont urządzeń zabawowych na poszczególnych placach zabaw;
- **nieruchomość nr 55 - lokal użytkowy przy ul. Grzybowej 3D:**
  - brak potrzeb remontowych.

Całkowita wartość wykonanych w 2023r. nakładów remontowych wyniosła:  
**3.154.423,39 zł**

### **3. POMIARY INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ**

Zgodnie z wymogami prawa budowlanego w 2023 r. powinny zostać wykonane 5-letnie pomiary elektryczne dotyczące większości budynków Spółdzielni. Część badań ze względu na ich obszerność będzie kontynuowana w 2024 r. Badania elektryczne na nieruchomościach Spółdzielni wykonał i będzie nadal wykonywał w 2024 r. przedsiębiorca „RENOVACIÓN” Anna Ewa Nowak z Polic, ul. Roweckiego 63/6.

Na wszystkich 25 dźwigach typu „KONE” pomiary skuteczności zerowania i rezystancji wykonała firma KONE Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie w ramach umowy konserwacyjnej.

### **4. PRACE KONSERWACYJNE.**

Prace konserwacyjne, obejmujące konserwację bieżącą oraz prowadzenie pogotowia lokatorskiego były realizowane przez firmę KJM-BISS Sp. z o.o. z Polic, z którą Spółdzielnia posiada zawartą stałą umowę od 1.01.1994 r.

Zakres konserwacji bieżącej obejmuje m. in. prace ślusarskie, szklarskie, elektryczne, murarsko - malarskie, dekarские, spawalnicze, przeglądy instalacji gazowej w pomieszczeniach ogólnych.

Realizacja w/w prac odbywała się zarówno w godzinach przedpołudniowych jak i popołudniowych oraz w ramach utrzymania pogotowia lokatorskiego.

### **5. KONSERWACJA DOMOFONÓW**

Zgodnie z umową zawartą z firmą "Konserwacja i Montaż Domofonów" Krzysztofa Przerwy ze Szczecina w sprawie konserwacji domofonów i samozamykaczy firma prowadziła naprawy, konserwację oraz wymianę zużytych i wyeksploatowanych elementów urządzeń domofonowych oraz samozamykaczy.

### **6. KONSERWACJA URZĄDZEŃ DŹWIGOWYCH.**

Nadzór nad eksploatacją nowych dźwigów produkcji „KONE” sprawowany jest przez firmę KONE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie dotychczasowej umowy serwisowej.

### **7. USŁUGI KOMINIARSKIE.**

Zgodnie z umową zawartą, z firmą Usługi Kominiarskie Adam Orell ze Szczecina w sprawie czyszczenia i przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz okresowej kontroli, firma ta wykonywała prace zgodnie z załączonym do umowy zakresem i wiosenno-jesiennym harmonogramem prac. Zakres prac, ukierunkowany był w szczególności na ujawnienie nieprawidłowości stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika.

### **8. PRZEGLĄD SZCZELNOŚCI INSTALACJI GAZOWEJ**

W oparciu o umowę na przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych z firmą Instalatorstwo Gazowe i Pomiary Szczelności Instalacji Gazowej Mariusz Gałązka ze Szczecina dokonano przeglądu i pomiarów szczelności instalacji gazowej w całych zasobach mieszkalnych wyposażonych w gaz. W mieszkaniach, w których nie dokonano przeglądu w wyznaczonym terminie, wezwano mieszkańców do kontaktu osobistego.

W wyniku kontroli ujawniano przecieki na:

- instalacji rozprowadzającej i zaworach odcinających,
- gazomierzach,
- kuchenkach i piecykach gazowych.

Przecieki na instalacji i gazomierzach usuwano niezwłocznie przez Spółdzielnię lub Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie, natomiast przecieki na kuchenkach, piecykach i instalacjach poza gazomierzami nakazywano usuwać lokatorom w terminie 14 dni.

#### **9. PRZEGLĄD SYSTEMU ZABEZPIECZEŃ OCHRONNYCH W PARKINGACH PODZIEMNYCH WIELOSTANOWISKOWYCH zlokalizowanych w budynku przy ul. Wyszyńskiego 4A-4C - ul. Roweckiego 1 - 3 oraz budynku przy ul. Wyszyńskiego 6A-6E.**

Wykonano przegląd serwisowy związany z systemem wentylacji mechanicznej 2 garażowisk podziemnych w obydwu budynkach w zakresie oceny stanu technicznego wentylatorów wyciągowych na dachu budynków, badań elektrycznych instalacji sterującej ich pracą, sprawności funkcjonalnej automatyki systemu mechanicznego wentylowania i oświetlenia przestrzeni komunikacyjnych parkingów. Przegląd wykonał przedsiębiorca AWOJGA Wojciech Liput z Tanowa.

#### **10. ADMINISTROWANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

|                                                  |   |                                     |
|--------------------------------------------------|---|-------------------------------------|
| <b>Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych</b> | - | <b>170.641,14 m<sup>2</sup></b>     |
| w tym:                                           |   |                                     |
| ▪ CHEMIK A                                       | - | 42.059,07 m <sup>2</sup>            |
| ▪ CHEMIK B                                       | - | 46.823,85 m <sup>2</sup>            |
| ▪ DĄBROWKA                                       | - | 30.346,39 m <sup>2</sup>            |
| ▪ NOWE ZASOBY                                    | - | 26.589,43 m <sup>2</sup>            |
| ▪ STARE MIASTO                                   | - | 6.338,91 m <sup>2</sup>             |
| ▪ DOMKI JEDNORODZINNE                            | - | 1.023,48 m <sup>2</sup>             |
| ▪ KFM                                            | - | 17.460,01 m <sup>2</sup>            |
| <b>Powierzchnia użytkowa terenów zielonych</b>   | - | <b>112.228 m<sup>2</sup> w tym:</b> |
| ▪ CHEMIK A                                       | - | 35.875 m <sup>2</sup>               |
| ▪ CHEMIK B                                       | - | 25.974 m <sup>2</sup>               |
| ▪ DĄBROWKA                                       | - | 19.976 m <sup>2</sup>               |
| ▪ NOWE ZASOBY                                    | - | 20.905 m <sup>2</sup>               |
| ▪ STARE MIASTO                                   | - | 3.111 m <sup>2</sup>                |
| ▪ KFM                                            | - | 3.108 m <sup>2</sup>                |
| ▪ BIUROWIEC                                      | - | 499 m <sup>2</sup>                  |
| ▪ PARKINGI                                       | - | 2.780 m <sup>2</sup>                |
| <b>Długość żywopłotów ogółem</b>                 | - | <b>5874 mb.</b>                     |



**Ogólna ilość klatek** - **240 szt.**

w tym:

|                |   |         |
|----------------|---|---------|
| ▪ CHEMIK A     | - | 77 szt. |
| ▪ CHEMIK B     | - | 25 szt. |
| ▪ DABRÓWKA     | - | 57 szt. |
| ▪ NOWE ZASOBY  | - | 42 szt. |
| ▪ KFM          | - | 30 szt. |
| ▪ STARE MIASTO | - | 9 szt.  |

Osiedla były administrowane przez trzech administratorów nieruchomości, którym podlegało 12 gospodarzy domów.

Koszenie trawników, cięcie i modelowanie żywopłotów w roku 2023 wykonywało Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej „Trans – Net” S.A. z Polic.

Usługi w zakresie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji wykonywane były przez Policki Zakład Dezynfekcji Dezynsekcji Deratyzacji i Sprzątania Andrzej Stęczniewski.

W okresie zimowym prace związane z odśnieżaniem, posypywaniem piaskiem, usuwaniem skutków gołoledzi na drogach wewnątrz osiedlowych wykonywane były przez Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej „Trans – Net” S.A. z Polic.

Ośnieżanie chodników, posypywanie ich piaskiem i usuwanie skutków gołoledzi należało do obowiązków gospodarzy domów i firm sprzątających.

Ponadto, Sąd Rejonowy w Szczecinie, skierował 37 osób do wykonania nieodpłatnej pracy na cele społeczne na rzecz Spółdzielni. W związku z powyższym dział administracji w okresie sprawozdawczym prowadził nadzór nad skazanymi i stosowną dokumentację.

## **11. ADMINISTROWANIE LOKALAMI UŻYTKOWYMI I WYDZIERŻAWIANYMI GRUNTAMI**

|                                     |   |                               |
|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Powierzchnia użytkowa lokali</b> | - | <b>3.771,11 m<sup>2</sup></b> |
| ▪ CHEMIK A                          | - | 1.032,81 m <sup>2</sup>       |
| ▪ BIUROWIEC                         | - | 715,31 m <sup>2</sup>         |
| ▪ CHEMIK B                          | - | 397,12 m <sup>2</sup>         |
| ▪ DĄBRÓWKA                          | - | 261,80 m <sup>2</sup>         |
| ▪ STARE MIASTO                      | - | 276,98 m <sup>2</sup>         |
| ▪ NOWE ZASOBY                       | - | 182,18 m <sup>2</sup>         |
| ▪ KFM                               | - | 904,91 m <sup>2</sup>         |

**Ogólna ilość lokali użytkowych** - **64 szt.,**

w tym: 52 - wynajmowanych, 9 - własnościowych, 3 - odrębna własność.

### **Struktura lokali na osiedlach:**

|             |   |         |                                                           |
|-------------|---|---------|-----------------------------------------------------------|
| ▪ CHEMIK A  | - | 9 szt.  | w tym: 5 własnościowych,<br>1 odrębna własność<br>3 najem |
| ▪ BIUROWIEC | - | 25 szt. | najem                                                     |
| ▪ CHEMIK B  | - | 7 szt.  | najem                                                     |

|                |   |         |                                                         |
|----------------|---|---------|---------------------------------------------------------|
| ▪ DĄBRÓWKA     | - | 3 szt.  | w tym: 1 własnościowy<br>2 najem                        |
| ▪ STARE MIASTO | - | 4 szt.  | w tym: 1 własnościowe,<br>1 odrębna własność<br>2 najem |
| ▪ NOWE ZASOBY  | - | 3 szt.  | w tym: 2 własnościowe<br>1 odrębna własność             |
| ▪ KFM          | - | 13 szt. | najem                                                   |

**Pomieszczenia piwniczne pod działalność gospodarczą – 5 szt. powierzchnia – 89,04 m<sup>2</sup>.**

|                                                              |   |                               |
|--------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Powierzchnia garaży w zasobach</b>                        | - | <b>6.286,75 m<sup>2</sup></b> |
| Ilość garaży w zasobach                                      | - | 365 szt.                      |
| Ilość miejsc postojowych w 2-ch garażach wielostanowiskowych | - | 43 szt.                       |

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>Parkingi monitorowane</b> | <b>3 lokalizacje</b> |
| ▪ ul. Piaskowa 101           | - 96 stanowisk       |
| ▪ ul. Wyszyńskiego 44A       | - 119 stanowisk      |
| ▪ ul. Przybora 1             | - 82 stanowiska      |

|                                                      |   |                               |
|------------------------------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Powierzchnia wydzierżawianych gruntów</b>         | - | <b>4.302,03 m<sup>2</sup></b> |
| <b>w tym:</b>                                        |   |                               |
| ▪ pod garaże (47 sztuk)                              | - | 854,20 m <sup>2</sup>         |
| ▪ pod pawilony handlowe stałe<br>(22 szt. pawilonów) | - | 590,19 m <sup>2</sup>         |
| ▪ ogródki przydomowe                                 | - | 2.857,64 m <sup>2</sup>       |

Ponadto spółdzielnia okazjonalnie wydierżawia tereny przy pasażu na osiedlu Chemik B (ul. Wyszyńskiego), na cele handlowe, usługowe i rekreacyjne (cyrk, place zabaw dla dzieci, organizowanie kiermaszów handlowych), a także dzierżawi miejsca pod reklamy na budynkach i terenach nieruchomości.

Wszelkie dochody z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, reklam itp., są przeznaczane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w SM „ODRA” w Policach na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym zasilenie funduszu remontowego.

Uchwałą w tym zakresie podjęli Członkowie Walnego Zgromadzenia.

## VII. SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

### 1. ANALIZA FINANSOWA NA PODSTAWIE BILANSU

Wykazana w bilansie za 2023 rok suma w kwocie 56.108.509,80 zł oznacza po stronie aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, a po stronie pasywów źródła jego pokrycia w postaci funduszy własnych, kredytów i innych zobowiązań.

Aktywa trwałe wykazano w bilansie na kwotę 42.645.740,91 zł, co stanowi 76,01% całego majątku Spółdzielni. Wynika to ze specyfiki jej działania, w której głównym majątkiem są nieruchomości. Wartość środków trwałych (w tym: nieruchomości) zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego o 2.307.608,67 i na koniec 2023 r. wynosiła 39.693.878,71 zł, z czego przypada:

- 1) na budynki i budowle - 34.854.946,46 zł,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania - 3.289.928,71 zł,
- 3) pozostałe środki trwałe - 1.549.003,54 zł.

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe oraz umorzenia środków trwałych. W roku 2023 majątek Spółdzielni z tego tytułu zmniejszył się:

- z tytułu umorzenia - o kwotę 1.357.700,22 zł.
- z tytułu wykupu (przeniesienia własności lokali) - o kwotę 915.367,53 zł.

Poza wymienionym elementem majątku w aktywach występują należności z tytułu kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę lokali mieszkalnych na kwotę 1.650.853,77 zł, które zostały zaliczone członkom na poczet wkładów mieszkaniowych i są spłacane wraz z odsetkami w ramach miesięcznych opłat za lokale mieszkalne.

**Tabela 1. Należności od członków z tytułu kredytów mieszkaniowych, spłacanych do BGK**

| Wyszczególnienie                              | Stan na<br>31.12.2021 r. | Stan na<br>31.12.2022 r. | Stan na<br>31.12.2023 r. |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Budynek: ul. Piłsudskiego 34-38            | 215 873 zł               | 130 610 zł               | 62 587 zł                |
| 2. Budynek: ul. Piłsudskiego 40               | 151 790 zł               | 144 487 zł               | 135 591 zł               |
| 3. Budynek: ul. Piłsudskiego 42-44            | 442 942 zł               | 311 086 zł               | 252 876 zł               |
| 4. Budynek: ul. Wyszyńskiego 6a - 6e          | 229 435 zł               | 175 702 zł               | 108 199 zł               |
| 5. Bud.: ul. Wyszyńskiego 4a-c/Roweckiego 1-3 | 534 068 zł               | 354 285 zł               | 203 752 zł               |
| 6. Budynek: ul. Piłsudskiego 46-50            | 396 941 zł               | 275 758 zł               | 174 197 zł               |
| 7. Budynek: ul. Sikorskiego 13-15             | 218 010 zł               | 183 921 zł               | 143 602 zł               |
| 8. Budynek: ul. Piaskowa 3a-3e                | 924 393 zł               | 764 317 zł               | 570 050 zł               |
| <b>RAZEM</b>                                  | <b>3 113 451 zł</b>      | <b>2 340 166 zł</b>      | <b>1 650 854 zł</b>      |
| <b>w tym:</b>                                 |                          |                          |                          |
| a) kredyt                                     | 3 109 110 zł             | 2 332 657 zł             | 1 646 046 zł             |
| b) odsetki                                    | 4 341 zł                 | 6 790 zł                 | 4 808 zł                 |
| <b>Liczba lokali obciążonych kredytem</b>     | <b>147</b>               | <b>134</b>               | <b>126</b>               |

Analizując strukturę **majątku obrotowego**, należy zwrócić uwagę na nieznaczny jego udział w aktywach Spółdzielni, który w 2023 r. stanowił 23,99%. W ramach tej grupy na szczególną uwagę zasługują należności czynszowe. Zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, należności te w bilansie pomniejszono o równowartość odpisów aktualizujących, których stan na koniec roku wynosił 307.295,31 zł (w roku poprzednim – 221.286,57 zł).

Należy podkreślić, że zadłużenia z tytułu opłat za lokale nie są składnikiem kalkulacyjnym opłat. Problem zadłużeń dotyczy wyłącznie relacji spółdzielnia – dłużnik i nie obciąża w bezpośredni sposób mieszkańców regularnie wnoszących opłaty.

Informacje liczbowe dotyczące należności czynszowych, rocznego wymiaru opłat oraz wskaźniki zadłużenia pokazuje: dla lokali mieszkalnych tab. 2, dla lokali użytkowych tab. 3.

**Tabela 2. Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne**

| Wyszczególnienie                             | 2021 r.       | 2022 r.       | 2023 r.       |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1. Roczny wymiar opłat                       | 22 796 002 zł | 23 529 584 zł | 26 447 018 zł |
| 2. Stan należności na koniec roku,<br>w tym: | 554 114 zł    | 554 911 zł    | 687 448 zł    |
| - odpis aktualizujący                        | 216 530 zł    | 193 116 zł    | 251 439 zł    |
| 3. Wskaźnik należności (2 : 1)               | 2,43%         | 2,36%         | 2,60%         |
| 4. Liczba lokali z należnością               | 1 722         | 1 830         | 1 580         |

\*) W ramach należności wykazanych w tabeli występują należne opłaty z tytułu kwartalnego rozliczenia zużycia wody, z terminem płatności styczeń roku następnego.

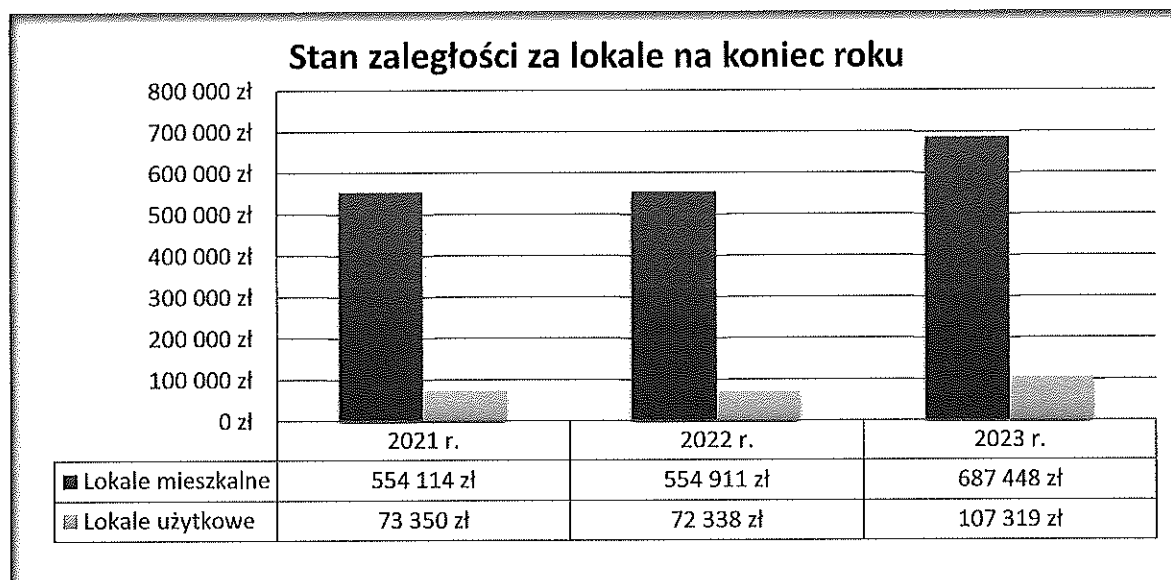
Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik należności dla lokali mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru przychodów z opłat w latach 2021 - 2023 wynosił odpowiednio 2,43%, 2,36%, 2,60%. Powyższe dane świadczą o skuteczności prowadzonych, szeroko rozwiniętych działań windykacyjnych.

Oprócz opłat za użytkowanie lokali, mieszkańcy zasobów, obciążonych kredytem BGK z dofinansowaniem z KFM, dokonują spłaty rat kredytów mieszkaniowych, wnoszonych wraz z opłatą za lokal mieszkalny. Stan zadłużenia na koniec roku obrotowego z tego tytułu wyniósł 8.835,00 zł (w poprzednim roku – 5.502,30 zł), co w stosunku do całości rocznej spłaty w wysokości 756.509,09 zł wynosi 1,16%.

**Tabela 3. Należności z tytułu opłat za lokale użytkowe, garaże oraz dzierżawy**

|                                               |              |              |              |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. Roczny wymiar opłat                        | 2 377 120 zł | 2 498 986 zł | 2 822 698 zł |
| 2. Stan należności w opłatach na koniec roku: | 73 350 zł    | 72 338 zł    | 107 319 zł   |
| - w tym: odpis aktualizujący                  | 17 738 zł    | 28 170 zł    | 55 856 zł    |
| 3. Wskaźnik należności (2:1)                  | 3,09%        | 2,89%        | 3,80%        |
| 4. Liczba lokali (dzierżaw) z należnością     | 306          | 279          | 280          |

Z tytułu opłat za lokale użytkowe, należności na koniec roku obrotowego wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 34.981,00 zł, co wpłynęło na wzrost wskaźnika zadłużenia z 2,89% w 2022 r. do 3,80 % w 2023 r.



Stan należności za lokale mieszkalne i użytkowego wzrósł w stosunku do poprzedniego roku o 167.518 zł. Jest to skutkiem pogarszającej się sytuacji gospodarczej w Polsce między innymi w wyniku wzrostu wskaźnika cen towarów i usług w latach 2022 – 2023 odpowiednio o 14,4%, 11,4% w stosunku do poprzedniego roku. Przełożyło się to na spadek konsumpcji gospodarstw domowych (dynamika w 2023 roku -1%) oraz spadek realnej siły nabywczej wynagrodzeń (podwyżki płac poniżej inflacji). Inflacja, wzrost płacy minimalnej (o 19,6% w 2023 roku w stosunku do poprzedniego roku), dodatkowe obciążenia podatkowo-składkowe (Polski Ład), wzrost kosztów mediów (ponad stawkę inflacji) spowodowały że w 2023 roku 400 firm ogłosiło upadłość, 372.500 zawiesiło działalność oraz 220.000 zamknęło działalność (money.pl).

W pasywach bilansu największy udział procentowy ma fundusz własny, który na koniec roku obrachunkowego wynosił 44.549.172,26 zł, co stanowi 79,40 % wszystkich zobowiązań Spółdzielni. Pokrycie finansowania majątku przedstawia tabela 4.

**Tabela 4. Pokrycie finansowania majątku Spółdzielni**

| Lata | Majątek spółdzielni | Fundusz (kapitał) własny | Kapitał obcy     | Pokrycie finansowania majątku (w %) |              |        |
|------|---------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------|--------|
|      |                     |                          |                  | Kapitał własny                      | Kapitał obcy | RAZEM  |
| 2021 | 60 539 843,50 zł    | 48 860 186,18 zł         | 11 679 657,32 zł | 80,71                               | 19,29        | 100,00 |
| 2022 | 58 915 969,50 zł    | 46 531 974,31 zł         | 12 383 995,19 zł | 78,98                               | 21,02        | 100,00 |
| 2023 | 56 108 509,80 zł    | 44 549 172,26 zł         | 11 559 337,54 zł | 79,40                               | 20,60        | 100,00 |

Jak wynika z tabeli 4 z roku na rok utrzymuje się na podobnym poziomie procentowy udział zaangażowania środków własnych spółdzielni, zauważalny jest jednak spadek wartości funduszy własnych wyrażony w liczbach bezwzględnych. Kapitał własny spadł w stosunku do poprzedniego roku o 1.982.802,05 zł. Spowodowane jest to m.in. procesem wyodrębniania własności lokali przez członków spółdzielni, czemu towarzyszy jednocześnie spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych. Jest to zjawisko niezależne od Spółdzielni.

W celu pogłębienia oceny sytuacji finansowej w krótkim okresie wykorzystuje się **wskaźniki płynności finansowej**, które obrazuje tabela 5.

**Tabela 5. Wskaźniki płynności**

| Lata | ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (zobowiązania do 12 m-cy + rmk) | AKTYWA OBROTOWE                       |                                            |                                          | WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI |            |             |
|------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|------------|-------------|
|      |                                                              | I stopnia (aktywa obrotowe > 12 m-cy) | II stopnia (I stopnia- zapasy -rmk czynne) | III stopnia (inwestycje krótkoterminowe) | I stopnia           | II stopnia | III stopnia |
| 2021 | 6 821 216,10 zł                                              | 11 492 647,51 zł                      | 10 575 054,35 zł                           | 9 399 486,88 zł                          | 1,68                | 1,55       | 1,38        |
| 2022 | 8 296 396,62 zł                                              | 13 132 476,08 zł                      | 11 826 302,51 zł                           | 10 596 467,06 zł                         | 1,58                | 1,43       | 1,28        |
| 2023 | 8 206 023,30 zł                                              | 13 462 768,89 zł                      | 12 009 543,99 zł                           | 10 719 679,55 zł                         | 1,64                | 1,46       | 1,31        |

Przedstawione w tabeli wskaźniki płynności będące relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, kształtują się na poziomie bezpiecznym i pozwalają na terminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań Spółdzielni.

## 2. ANALIZA FINANSOWA NA PODSTAWIE ZYSKÓW I STRAT

SM „ODRA” prezentuje w rachunku zysków i strat wynik zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wymienione przepisy obligują do rozliczania działalności spółdzielni w dwóch obszarach, tj. w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z tytułu własnej działalności gospodarczej (działalność opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych). Dodatkowo w 2023 roku ujęto w ogólnej kwocie zysku pożytki z nieruchomości wspólnej jako element działalności o charakterze zarobkowym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 grudnia 2015 roku, sygnatura akt. IACa 574/15). Jednak stosownie do treści art.5 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych nie podlegają one podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków i służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla poszczególnych nieruchomości.

Co do zasady spółdzielnia mieszkaniowa nie jest podmiotem nastawionym na osiągnięcie zysku jednak jego osiągnięcie z pozostałej działalności gospodarczej innej niż GZM pozwala na wykorzystanie wypracowanych środków na rozwój Spółdzielni. Osiągany zysk jest przeznaczany głównie na działalność remontową oraz pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM), a także może być skierowany na fundusz zasobowy, w celu finansowania inwestycji.

W rachunku zysków i strat zaprezentowano wyniki w/w działalności. Wynik z własnej działalności gospodarczej (zysk netto) wykazano jako nadwyżkę bilansową w kwocie 947.005,13 zł, w tym wynik na pożytkach 82.085,95 zł, natomiast wynik GZM wykazano w odrębnej pozycji jako nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 796.316,16 zł, która przechodzi do rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty na rok następny. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni (w ujęciu kalkulacyjnym) wynosi 150.688,97 zł. Analizę wyniku finansowego przedstawia tabela 6. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni spadł w 2023 roku o 41,53% w stosunku do poprzedniego roku.

**Tabela 6. Prezentacja wyników z całokształtu działalności**

| LATA | KOSZTY        | PRZYCHODY     | WYNIK FINANSOWY BRUTTO | PODATEK DOCHODOWY | WYNIK ZA ROK OBROTOWY NETTO |
|------|---------------|---------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 2021 | 24 592 861 zł | 25 151 807 zł | 558 946 zł             | 164 222 zł        | 394 724 zł                  |
| 2022 | 25 265 409 zł | 25 718 466 zł | 453 057 zł             | 195 306 zł        | 257 751 zł                  |
| 2023 | 28 774 826 zł | 29 164 334 zł | 389 508 zł             | 238 819 zł        | 150 689 zł                  |

W tabeli 7 zaprezentowano elementy składające się na wynik finansowy Spółdzielni w podziale na GZM i własną działalność gospodarczą, w przekroju na poszczególne rodzaje wskazanych działalności.

Tabela 7. Wyniki finansowe za 2023 r. wg rodzajów działalności

|            | Wyszczególnienie                                                                                                  | Koszty                  | Przychody               | Wynik                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>I.</b>  | <b>DZIAŁALNOŚĆ GZM</b><br>(lokale mieszkalne i użytkowe na prawach spółdzielczych oraz będące odrębną własnością) |                         |                         |                       |
| 1.         | Stan na początek roku (nadwyżka z roku poprzedniego)                                                              |                         |                         | -387 641,05 zł        |
| 2.         | Dochody z podziału zysku za 2022 r.                                                                               |                         |                         | 503 161,23 zł         |
| 3.         | Obroty roczne wg typów lokali:                                                                                    |                         |                         |                       |
| a)         | lokale mieszkalne                                                                                                 | 26 978 527,99 zł        | 26 209 600,48 zł        | -768 927,51 zł        |
| b)         | lokale użytkowe                                                                                                   | 168 569,51 zł           | 155 333,74 zł           | -13 235,77 zł         |
| c)         | garaże                                                                                                            | 214 567,39 zł           | 200 414,51 zł           | -14 152,88 zł         |
|            | <b>Razem pozycja 3 (roczny wynik GZM)</b>                                                                         | <b>27 361 664,89 zł</b> | <b>26 565 348,73 zł</b> | <b>-796 316,16 zł</b> |
|            | <b>WYNIK GZM NARASTAJĄCO (1+2+3)</b>                                                                              | <b>27 361 664,89 zł</b> | <b>26 565 348,73 zł</b> | <b>-680 795,98 zł</b> |
| 4.         | <b>POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ</b>                                                                           |                         |                         |                       |
| a)         | pożytki z nieruchomości wspólnej                                                                                  | 22 315,56 zł            | 115 775,51 zł           | 93 459,95 zł          |
| b)         | podatek dochodowy obciążający wynik GZM                                                                           |                         |                         | -11 374,00 zł         |
|            | <b>Razem pozycja 4</b>                                                                                            | <b>22 315,56</b>        | <b>115 775,51</b>       | <b>82 085,95 zł</b>   |
|            | <b>Razem pozycja 3+4 (roczny wynik GZM pomniejszony o pożytki)</b>                                                | <b>27 383 980,45 zł</b> | <b>26 681 124,24 zł</b> | <b>-714 230,21 zł</b> |
| <b>II.</b> | <b>POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA (DOCHODOWA)</b>                                                              |                         |                         |                       |
| 1.         | <b>NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ</b>                                                                      |                         |                         |                       |
| a)         | lokale mieszkalne                                                                                                 | 47 531,85 zł            | 95 158,28 zł            | 47 626,43 zł          |
| b)         | lokale użytkowe                                                                                                   | 639 258,42 zł           | 1 169 496,76 zł         | 530 238,34 zł         |
| c)         | garaże                                                                                                            | 39 682,92 zł            | 67 200,96 zł            | 27 518,04 zł          |
| d)         | boksy garażowe                                                                                                    | 82 214,88 zł            | 104 567,76 zł           | 22 352,88 zł          |
| e)         | parkingi                                                                                                          | 106 244,36 zł           | 214 081,26 zł           | 107 836,90 zł         |
| f)         | dzierżawy gruntu                                                                                                  | 67 328,34 zł            | 257 265,53 zł           | 189 937,19 zł         |
| g)         | dzierżawa miejsc na reklamy                                                                                       | 2 661,52 zł             | 20 490,00 zł            | 17 828,48 zł          |
| h)         | zarządzanie wspólnotami                                                                                           | 72 323,13 zł            | 91 714,63 zł            | 19 391,50 zł          |
| i)         | usługi rozliczenia c.o. w lokalach mieszkalnych                                                                   | 1 753,98 zł             | 1 753,98 zł             | 0,00 zł               |
| j)         | utrzymanie mienia spółdzielni i pozostała sprzedaż                                                                | 69 306,99 zł            | 59 382,56 zł            | -9 924,43 zł          |
|            | <b>RAZEM NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ</b>                                                                | <b>1 128 306,39 zł</b>  | <b>2 081 111,72 zł</b>  | <b>952 805,33 zł</b>  |
| 2.         | <b>POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>                                                                           | <b>261 184,42 zł</b>    | <b>113 728,33 zł</b>    | <b>-147 456,09 zł</b> |
| 3.         | <b>PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE</b>                                                                               | <b>1 354,67 zł</b>      | <b>288 369,61 zł</b>    | <b>287 014,94 zł</b>  |
| 4.         | Podatek dochodowy obciążający wynik działalność gospodarczej                                                      |                         |                         | -227 445,00 zł        |
| <b>II.</b> | <b>WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NETTO</b><br>(1+2+3+4)                                                       |                         |                         | <b>864 919,18 zł</b>  |
|            | <b>OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA (OBROTY ROCZNE)</b>                                                                        | <b>28 774 825,93 zł</b> | <b>29 164 333,90 zł</b> | <b>389 507,97 zł</b>  |



W tabeli 8 zaprezentowano koszty ogółem Spółdzielni, w przekroju na poszczególne rodzaje wydatków.

**Tabela 8. Struktura kosztów działalności w układzie kalkulacyjnym**

| Wyszczególnienie                              | 2022 r.              |                | 2023r.               |                | Dynamika zmian |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|
|                                               | Koszty               | Struk.         | Koszty               | Struk.         |                |
| <b>I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA</b>            | <b>14 099 226 zł</b> | <b>55,38%</b>  | <b>16 699 462 zł</b> | <b>57,56%</b>  | <b>118,44%</b> |
| 1. Centralne ogrzewanie                       | 5 874 135 zł         | 23,07%         | 7 561 811 zł         | 26,06%         | 128,73%        |
| 2. Ciepła woda (podgrzanie)                   | 2 285 927 zł         | 8,98%          | 2 897 923 zł         | 9,99%          | 126,77%        |
| 3. Zużycie wody                               | 3 176 551 zł         | 12,48%         | 3 095 678 zł         | 10,67%         | 97,45%         |
| 4. Podatek za odpady komunalne                | 2 098 354 zł         | 8,24%          | 2 190 732 zł         | 7,55%          | 104,40%        |
| 5. Podatek i opłata od nieruchomości          | 464 913 zł           | 1,83%          | 462 493 zł           | 1,59%          | 99,48%         |
| 6. Odczyt, dzierżawa i wymiana wodomierzy     | 199 346 zł           | 0,78%          | 490 825 zł           | 1,69%          | 246,22%        |
| <b>II. KOSZTY EKSPLOATACYJNE</b>              | <b>7 369 893 zł</b>  | <b>28,95%</b>  | <b>8 338 671 zł</b>  | <b>28,74%</b>  | <b>113,15%</b> |
| 1. Amortyzacja                                | 114 842 zł           | 0,45%          | 114 877 zł           | 0,40%          | 100,03%        |
| 2. Zużycie materiałów                         | 148 436 zł           | 0,58%          | 172 616 zł           | 0,59%          | 116,29%        |
| 3. Zużycie energii elektrycznej               | 239 775 zł           | 0,94%          | 385 525 zł           | 1,33%          | 160,79%        |
| 4. Konserwacje, remonty, przeglądy            | 1 747 897 zł         | 6,87%          | 1 854 467 zł         | 6,39%          | 106,10%        |
| 5. Pielęgnacja terenów zielonych              | 277 569 zł           | 1,09%          | 306 107 zł           | 1,06%          | 110,28%        |
| 6. Utrzymanie zimowe zasobów                  | 23 797 zł            | 0,09%          | 56 316 zł            | 0,19%          | 236,66%        |
| 7. Utrzymanie czystości (sprzątanie, ddd.)    | 792 455 zł           | 3,11%          | 854 898 zł           | 2,95%          | 107,88%        |
| 9. Pozostałe usługi                           | 257 810 zł           | 1,01%          | 317 776 zł           | 1,10%          | 123,26%        |
| 10. Wynagrodzenia i świadczenia z narzutami   | 3 542 917 zł         | 13,92%         | 4 028 778 zł         | 13,89%         | 113,71%        |
| 11. Podatki i opłaty pozostałe                | 49 142 zł            | 0,19%          | 55 730 zł            | 0,19%          | 113,41%        |
| 12. Ubezpieczenia majątkowe                   | 149 631 zł           | 0,59%          | 159 923 zł           | 0,55%          | 106,88%        |
| 13. Pozostałe koszty niematerialne            | 25 622 zł            | 0,10%          | 31 656 zł            | 0,11%          | 123,55%        |
| <b>II.a w tym: koszty zarządu</b>             | <b>3 267 897 zł</b>  | <b>12,84%</b>  | <b>3 728 339 zł</b>  | <b>12,85%</b>  | <b>114,09%</b> |
| <b>III. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY</b>        | <b>3 441 584 zł</b>  | <b>13,52%</b>  | <b>3 474 154 zł</b>  | <b>11,97%</b>  | <b>100,95%</b> |
| <b>IV. POZOSTAŁE KOSZTY</b>                   | <b>550 012 zł</b>    | <b>2,16%</b>   | <b>501 358 zł</b>    | <b>1,73%</b>   | <b>91,15%</b>  |
| 1. Koszty finansowe                           | 1 777 zł             | 0,01%          | 1 355 zł             | 0,00%          | 76,24%         |
| 2. Koszty pozostałej działalności operacyjnej | 352 929 zł           | 1,39%          | 261 184 zł           | 0,90%          | 74,00%         |
| 3. Podatek dochodowy                          | 195 306 zł           | 0,77%          | 238 819 zł           | 0,82%          | 122,28%        |
| <b>OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA</b>                    | <b>25 460 715 zł</b> | <b>100,00%</b> | <b>29 013 645 zł</b> | <b>100,00%</b> | <b>113,95%</b> |

Roczne koszty działalności Spółdzielni osiągnęły kwotę 29.013.645 zł i wzrosły w porównaniu do roku 2022 o 3.552.930 zł (13,95%).

Najwyższy wzrost wydatków w wartościach bezwzględnych odnotowano:

- w poz. I „media i inne świadczenia”, które stanowią 57,56 % wszystkich kosztów Spółdzielni i wzrosły w 2023 r. w porównaniu do 2022 r. o 2.600.236 zł (18,44%),
- w poz. II „koszty eksploatacyjne”, które stanowią 28,74 % wszystkich kosztów Spółdzielni i wzrosły w 2023 r. w porównaniu do 2022 r. o 968.778 zł (13,15%).

Obrazowe zilustrowanie struktury kosztów Spółdzielni przedstawia wykres, który znajduje się na kolejnej stronie.

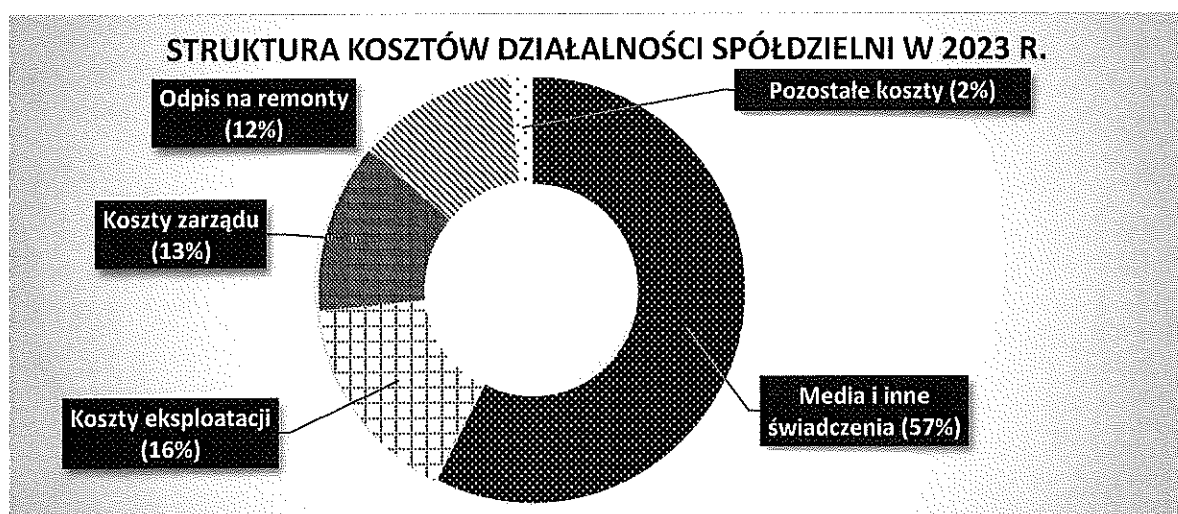
Wykazane w tabeli 8 (poz. II. a) koszty zarządu, są kosztami pośrednimi i dotyczą całokształtu działalności Spółdzielni. Koszty zarządu w roku 2023 wyniosły 3.728.339 zł i były wyższe o 460.442 zł od kosztów ubiegłorocznych (wzrost o 14,09 %). W wyniku ich podziału

(przy zastosowaniu klucza przychodowego i powierzchni użytkowej lokali), gospodarkę zasobami mieszkaniowymi obciążono kwotą 3.450.663 zł, a różnicą w kwocie 277.676 zł, obciążono pożytki z nieruchomości wspólnej i pozostałą działalność gospodarczą spółdzielni.

Koszty zarządu w 2023 r. stanowiły 12,85% kosztów ogółem Spółdzielni.

Narzut kosztów zarządu przypadających na GZM, wzrósł w 2023 w stosunku do roku poprzedniego dla lokali mieszkalnych i użytkowych z 1,46 zł do 1,66 zł/m<sup>2</sup>p.u./mies., dla garaży w budynkach wielorodzinnych z 0,73 zł do 0,83 zł/m<sup>2</sup>p.u./mies. Dla garaży wolnostojących narzut kosztów zarządu w 2023 r. wynosił od 0,52 zł do 0,57 zł/m<sup>2</sup>p.u./miesiąc (w poprzednim roku od 0,45 zł do 0,48 zł/m<sup>2</sup>p.u./miesiąc).

#### **Graficzne ujęcie struktury kosztów Spółdzielni wykazanych w tabeli 8**



#### **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Do oceny wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy brać pod uwagę różnice z rozliczenia kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości z roku poprzedniego oraz wypracowany zysk na własnej działalności gospodarczej, który uchwałą Walnego Zgromadzenia jest przeznaczany m.in. na GZM. Analizę wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w w/w ujęciu, ilustruje tab. 9.

**Tabela 9. Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2021-2023 (w zł)**

| LATA | Stan na początek roku | Odpis z zysku za rok ubiegły | Wynik po podziale zysku | Koszty GZM | Przychody GZM | Wynik roczny GZM | Wynik na pożytkach | Wynik narastająco GZM plus wynik na pożytkach | Wynik narastająco GZM bez wyniku na pożytkach |
|------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|------------|---------------|------------------|--------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1    | 2                     | 3                            | 4=2+3                   | 5          | 6             | 7=6-5            | 8                  | 9=4+7+8                                       | 10=4+7                                        |
| 2021 | -329 820              | 403 878                      | 74 058                  | 23 476 024 | 23 099 441    | -376 583         | 77 184             | -225 341                                      |                                               |
| 2022 | -225 342              | 362 835                      | 137 493                 | 23 811 315 | 23 204 624    | -606 691         | 81 557             | -387 641                                      |                                               |
| 2023 | -387 641              | 503 161                      | 115 520                 | 27 361 665 | 26 565 349    | -796 316         | 82 086             | -598 710                                      | -680 796                                      |

Na koniec 2023 r. wynik z GZM zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 680.796 zł.

Z danych wykazanych w tabeli 9 wynika, że koszty eksploatacyjne wzrosły w 2023 r. w porównaniu do 2022 r. wzrosły o 3.550.350 zł (14,91%). Spowodowane to jest stale rosnącymi kosztami zatrudniania pracowników (wzrost płacy minimalnej o 19,6% w stosunku do 2022 roku), co ma bezpośredni wpływ na koszty stałych serwisów budynków – głównie sprzątania, utrzymania terenów zielonych i konserwacji budynków. W sposób drastyczny rosną też ceny mediów oraz energii elektrycznej. Wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów przekłada się bezpośrednio na podwyżki opłat eksploatacyjnych za lokale. Zarząd Spółdzielni podejmuje liczne działania mające na celu optymalizację kosztów, między innymi poniesiono wydatki w wysokości 123.348,60 zł w okresie od 10.2022 roku do 02.2023 roku na montaż paneli fotowoltaicznych w budynku administracyjnym. Efektem tej inwestycji jest zużycie energii elektrycznej w budynku administracyjnym w wysokości 33502 kWh (w 2022 roku – 60.955 kWh), które spadło w stosunku do poprzedniego roku o 45,04 %.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy rozpatrywać w dwóch obszarach działalności, to jest w zakresie mediów i dodatkowych świadczeń oraz w zakresie eksploatacji podstawowej - wg faktycznie realizowanych tytułów opłat za lokale (tabela 10).

**Tabela 10. Koszty i przychody GZM – plan na 2023 r. i jego wykonanie (w zł)**

| Wyszczególnienie                                                                                                | Stan na<br>początek<br>roku | Przychody  |            |                | Koszty     |            |                | Wynik na<br>koniec<br>roku |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|------------|----------------|------------|------------|----------------|----------------------------|
|                                                                                                                 |                             | Plan       | Wykonanie  | Wsk. wyk.<br>% | Plan       | Wykonanie  | Wsk. wyk.<br>% |                            |
| I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA                                                                                     |                             |            |            |                |            |            |                |                            |
| Centralne ogrzewanie                                                                                            | 0                           | 7 759 650  | 7 400 527  | 95,37          | 7 759 650  | 7 400 527  | 95,37          | 0                          |
| Podgrzanie wody                                                                                                 | 122 632                     | 2 939 285  | 2 718 043  | 92,47          | 3 061 917  | 2 851 073  | 93,11          | -10 398                    |
| Zużycie wody                                                                                                    | 0                           | 3 511 543  | 3 003 961  | 85,55          | 3 511 543  | 3 003 961  | 85,55          | 0                          |
| Opłata za odpady komunalne                                                                                      | 0                           | 2 204 860  | 2 166 186  | 98,25          | 2 204 860  | 2 166 186  | 98,25          | 0                          |
| Podatek i opłaty gruntowe                                                                                       | 0                           | 194 328    | 191 693    | 98,64          | 194 328    | 191 693    | 98,64          | 0                          |
| Opłata za odczyty wodomierzy                                                                                    | 0                           | 40 861     | 40 055     | 98,03          | 40 861     | 31 034     | 75,95          | 9 021                      |
| Wymiana wodomierzy                                                                                              | -4 169                      | 460 307    | 463 583    | 100,71         | 456 138    | 457 755    | 100,35         | 1 658                      |
| Pozostałe koszty i opłaty*                                                                                      | 390                         | 10 004     | 8 652      | 86,48          | 10 394     | 8 931      | 85,92          | 111                        |
| I. RAZEM                                                                                                        | 118 852                     | 17 120 837 | 15 992 700 | 93,41          | 17 239 690 | 16 111 161 | 93,45          | 391                        |
| II. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA (koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, finansowane stawką eksploatacyjną) |                             |            |            |                |            |            |                |                            |
| Eksploatacja                                                                                                    | -506 493                    | 7 112 634  | 7 098 495  | 99,80          | 7 917 283  | 7 776 350  | 98,22          | -1 184 349                 |
| Odpis na fundusz remontowy                                                                                      | 0                           | 3 414 070  | 3 474 154  | 101,76         | 3 414 070  | 3 474 154  | 101,76         | 0                          |
| Odpis z zysku za 2022 r.                                                                                        | 503 161                     |            |            |                |            |            |                | 503 161                    |
| II. RAZEM                                                                                                       | -3 332                      | 10 526 703 | 10 572 649 | 100,44         | 11 331 353 | 11 250 504 | 99,29          | -681 187                   |
| RAZEM GZM (I+II)                                                                                                | 115 520                     | 27 647 541 | 26 565 349 | 96,09          | 28 571 042 | 27 361 665 | 95,77          | -680 796                   |
|                                                                                                                 |                             |            |            |                |            |            |                |                            |
| Pożytki z nieruchomości                                                                                         |                             | 114 274    | 115 776    | 101,31         | 35 259     | 33 690     | 95,55          | 82 086                     |

Jak wynika z tabeli, na koniec 2023 roku nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie eksploatacji podstawowej (poz. II), wyniosła 680.796 zł i zostanie pokryta dochodami wypracowanymi w tym okresie na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz pożytkami z nieruchomości wspólnej w wysokości 82.086 zł. Dodać należy, że Zarząd już na etapie konstrukcji planu finansowego na 2023 r. założył częściowe pokrycie stawek eksploatacyjnych dla członków spółdzielni dochodami z w/w działalności. Natomiast zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wynik na pożytkach z nieruchomości wspólnej pomniejszony o podatek dochodowy pokrywa wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym właścicieli lokali.

W planie na 2023 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi założono przychody łączne z opłat na poziomie 27.647.541 zł, uzyskano 26.565,349 zł (96,09%), koszty zaplanowano na kwotę 28.571.042 zł, uzyskano 27.361.665 zł (95,77%).

Łączny jednostkowy koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości w przeliczeniu na powierzchnie użytkową lokali, prezentuje tabela 11.

**Tabela 11. Koszty GZM w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową**

| Wyszczególnienie             | 2022 r.              |                                 |                        | 2023 r.              |                                 |                        |
|------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|
|                              | Koszty               | Pow. użytk.<br>w m <sup>2</sup> | zł/m <sup>2</sup> /m-c | Koszty               | Pow. użytk.<br>w m <sup>2</sup> | zł/m <sup>2</sup> /m-c |
| Lokale mieszkalne            | 23 463 026 zł        | 170 333                         | <b>11,48</b>           | 26 978 528 zł        | 169 992                         | <b>13,23</b>           |
| Lokale użytkowe<br>(bez VAT) | 153 063 zł           | 1 128                           | <b>11,31</b>           | 168 570 zł           | 1 128                           | <b>12,45</b>           |
| Garaże (bez VAT)             | 195 226 zł           | 5 850                           | <b>2,78</b>            | 214 567 zł           | 5 850                           | <b>3,06</b>            |
| <b>RAZEM</b>                 | <b>23 811 315 zł</b> | <b>177 311</b>                  | <b>11,19</b>           | <b>27 361 665 zł</b> | <b>176 970</b>                  | <b>12,88</b>           |

Największą pozycją składającą się na koszty obciążające mieszkańców naszej Spółdzielni, jest energia cieplna zużywana na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania. Koszty energii cieplnej, w podziale na osiedla prezentuje tabela 12 i 13.

**Tabela 12. Koszty ciepła na potrzeby podgrzania wody w ramach GZM**

| OSIEDLA      | 2022 r.                       |                        |                          | 2023 r.                       |                        |                          | Dynamika zmian |                |
|--------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|----------------|
|              | Zużycie wody w m <sup>3</sup> | Koszty energii ciepłej | Koszty zł/m <sup>3</sup> | Zużycie wody w m <sup>3</sup> | Koszty energii ciepłej | Koszty zł/m <sup>3</sup> | w zużyciu wody | w kosztach     |
| CHEMIK A     | 17 573                        | 750 873 zł             | 42,73                    | 17 379                        | 895 851 zł             | 51,55                    | 98,90%         | 119,31%        |
| CHEMIK B     | 21 809                        | 537 021 zł             | 24,62                    | 20 963                        | 647 887 zł             | 30,91                    | 96,12%         | 120,64%        |
| DĄBRÓWKA     | 6 592                         | 239 269 zł             | 36,30                    | 8 141                         | 367 932 zł             | 45,19                    | 123,50%        | 153,77%        |
| STARE MIASTO | 2 166                         | 60 270 zł              | 27,83                    | 2 172                         | 80 135 zł              | 36,89                    | 100,28%        | 132,96%        |
| NOWE ZASOBY  | 9 899                         | 411 885 zł             | 41,61                    | 9 922                         | 524 693 zł             | 52,88                    | 100,23%        | 127,39%        |
| BUDYNKI KFM  | 10 227                        | 250 720 zł             | 24,52                    | 10 011                        | 334 574 zł             | 33,42                    | 97,89%         | 133,45%        |
| <b>RAZEM</b> | <b>68 266</b>                 | <b>2 250 038 zł</b>    | <b>32,96</b>             | <b>68 588</b>                 | <b>2 851 072 zł</b>    | <b>41,57</b>             | <b>100,47%</b> | <b>126,71%</b> |

W 2023 roku koszty zużycia energii ciepłej na podgrzanie wody wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 601.034 zł (26,71 %), Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt podgrzania wody w skali całej Spółdzielni jest wyższy o 26,71% od kosztu z roku 2022 i wynosi 41,57 zł/m<sup>3</sup> zużytej wody (w 2022 r. – 32,96 zł/m<sup>3</sup>).

Najwyższy miesięczny koszt zużycia ciepła do podgrzania wody w 2023 r. w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> zużytej wody w nieruchomości wystąpił na osiedlu Nowe Zasoby – 52,88 zł, a najniższy odnotowano na osiedlu Chemik B – 30,91 zł. Niskie koszty zużycia energii ciepłej do podgrzania wody w budynkach Chemik B, Stare Miasto i KFM wynikają głównie z tego, iż budynki te posiadają nowoczesne rozwiązania w nowo wybudowanych węzłach cieplnych.

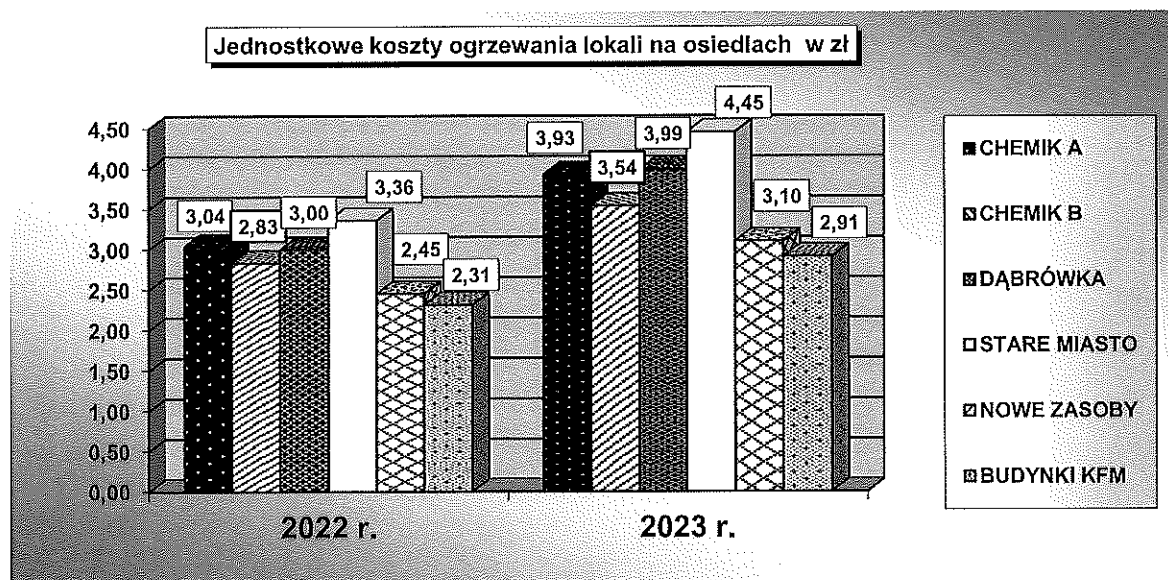
**Tabela 13. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ramach GZM**

| OSIEDLA      | 2022 r.                                |                        |                                   | 2023 r.                                |                        |                                   | Dynamika zmian |
|--------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------|
|              | Powierzchnia grzewcza w m <sup>2</sup> | Koszty energii ciepłej | Koszty na m <sup>2</sup> /p.u/m-c | Powierzchnia grzewcza w m <sup>2</sup> | Koszty energii ciepłej | Koszty na m <sup>2</sup> /p.u/m-c |                |
| CHEMIK A     | 42 528                                 | 1 549 092 zł           | 3,04                              | 42 528                                 | 2 008 047 zł           | 3,93                              | 129,63%        |
| CHEMIK B     | 46 732                                 | 1 588 669 zł           | 2,83                              | 46 732                                 | 1 986 764 zł           | 3,54                              | 125,06%        |
| DĄBRÓWKA     | 30 442                                 | 1 095 027 zł           | 3,00                              | 30 442                                 | 1 457 246 zł           | 3,99                              | 133,08%        |
| STARE MIASTO | 6 521                                  | 262 928 zł             | 3,36                              | 6 521                                  | 348 138 zł             | 4,45                              | 132,41%        |
| NOWE ZASOBY  | 26 705                                 | 785 599 zł             | 2,45                              | 26 705                                 | 994 652 zł             | 3,10                              | 126,61%        |
| BUDYNKI KFM  | 17 365                                 | 480 768 zł             | 2,31                              | 17 365                                 | 606 573 zł             | 2,91                              | 126,17%        |
| <b>RAZEM</b> | <b>170 293</b>                         | <b>5 762 083 zł</b>    | <b>2,82</b>                       | <b>170 293</b>                         | <b>7 401 420 zł</b>    | <b>3,62</b>                       | <b>128,45%</b> |

W 2023 roku koszty centralnego ogrzewania w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 1.639.337 zł (28,45%). Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt centralnego ogrzewania wzrósł z 2,82 zł/m<sup>2</sup> w roku ubiegłym do 3,62 zł/m<sup>2</sup> w 2023 r. Najwyższy miesięczny koszt

zużycia ciepła w 2023 r. wystąpił na osiedlu Stare Miasto – 4,45 zł/m<sup>2</sup>/p.u., a najniższy odnotowano w budynkach KFM – 2,91 zł/m<sup>2</sup>/p.u.

Niski koszt ogrzewania lokali w budynkach KFM wynika głównie z tego, iż budynki te są wybudowane w nowocześniejszym standardzie technologicznym: zwiększona izolacyjność ścian oraz nowoczesne rozwiązania w węźle cieplnym i w instalacji rozpraszającej.



## **Działalność gospodarcza**

Na własną działalność gospodarczą Spółdzielni, inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, składają się w szczególności:

- 1) dochody z najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, dzierżawy terenów i reklam,
- 2) dochody z pozostałej działalności operacyjnej,
- 3) dochody z operacji finansowych.

Wypracowane zyski na działalności gospodarczej służą m.in. pokrywaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Analizę wyników własnej działalności gospodarczej Spółdzielni za lata 2021-2023 ilustruje tabela 14.

**Tabela 14. Wyniki działalności gospodarczej**

| LATA | Koszty       | Przychody    | Podatek dochodowy | Zysk netto |
|------|--------------|--------------|-------------------|------------|
| 2021 | 1 094 095 zł | 1 940 978 zł | 152 759 zł        | 694 124 zł |
| 2022 | 1 429 775 zł | 2 395 867 zł | 183 206 zł        | 782 886 zł |
| 2023 | 1 390 846 zł | 2 483 209 zł | 227 445 zł        | 864 919 zł |

Dla zobrazowania i porównania efektywności gospodarowania w/w zasobami, w tabeli 15 przedstawiono wskaźniki rentowności uzyskane na najmie i dzierżawach za lata 2021-2023, wyrażone jako relacja pomiędzy zyskiem operacyjnym netto (po opodatkowaniu) a kwotą przychodów ze sprzedaży.

**Tabela 15. Wskaźniki rentowności sprzedaży**

| Wyszczególnienie            | Przychody ze sprzedaży usług |                     | Zysk ze sprzedaży po opodatkowaniu |                   | Wskaźniki rentowności |               |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|
|                             | 2022 r.                      | 2023 r.             | 2022 r.                            | 2023 r.           | 2022 r.               | 2023 r.       |
| Wynajem lokali użytkowych   | 1 093 535 zł                 | 1 169 497 zł        | 427 919 zł                         | 429 493 zł        | 39,13%                | 36,72%        |
| Wynajem lokali mieszkalnych | 82 282 zł                    | 95 158 zł           | 32 985 zł                          | 47 626 zł         | 40,09%                | 50,05%        |
| Wynajem garaży i boksów     | 170 242 zł                   | 171 769 zł          | 45 095 zł                          | 40 395 zł         | 26,49%                | 23,52%        |
| Dzierżawa parkingów         | 90 385 zł                    | 214 081 zł          | 12 555 zł                          | 87 348 zł         | 13,89%                | 40,80%        |
| Dzierżawa gruntów           | 250 563 zł                   | 257 266 zł          | 153 352 zł                         | 153 849 zł        | 61,20%                | 59,80%        |
| Dzierżawa miejsc na reklamę | 20 400 zł                    | 20 490 zł           | 14 374 zł                          | 14 441 zł         | 70,46%                | 70,48%        |
| Zarządzanie wspólnotami     | 87 237 zł                    | 91 715 zł           | 16 342 zł                          | 15 707 zł         | 18,73%                | 17,13%        |
| <b>RAZEM</b>                | <b>1 794 644 zł</b>          | <b>2 019 975 zł</b> | <b>702 620 zł</b>                  | <b>788 860 zł</b> | <b>39,15%</b>         | <b>39,05%</b> |

Z przedstawionych danych wynika, że w 2023 roku wzrosły obroty ze sprzedaży o 225.331 zł. Wskaźnik rentowności ogółem wykazuje tendencję zniżkową i spadł w stosunku do 2022 o 0,10 %.

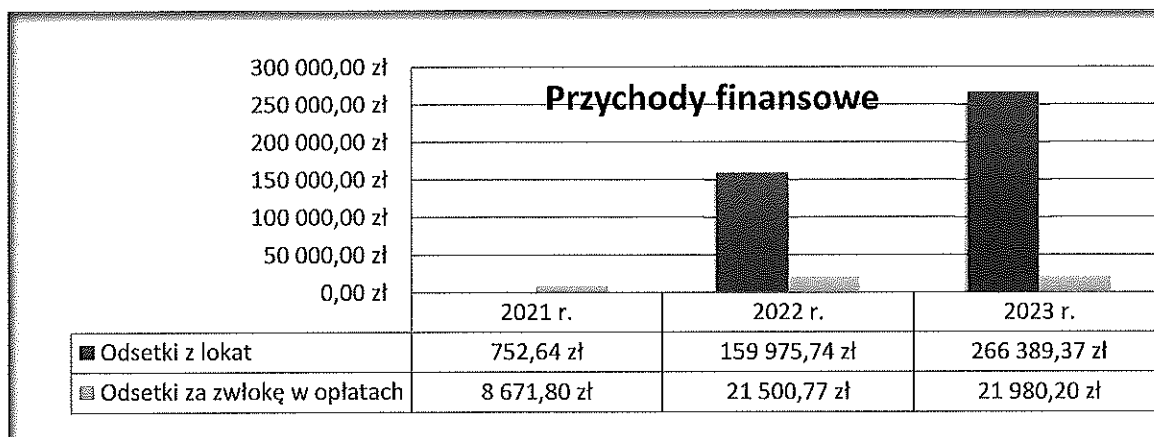
Wskaźnik rentowności najwyżej wzrósł w pozycji „dzierżawa parkingów” o 26,91 % w stosunku do poprzedniego roku. Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o rozszerzeniu działalności gospodarczej o prowadzenie parkingów monitorowanych i najmie miejsc postojowych

od 1 stycznia 2023 roku na działkach położonych w Policach: nr 2197/1 i 289/9 przy ul. Piaskowej 101 oraz nr 2247/14 przy ul. Przybora 1. W związku z tym, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” Uchwałą nr 1/2022 z dnia 28.12.2022 roku uszczegółowiło przedmiot działalności Spółdzielni, wprowadzając zmiany do Statutu. Dodatkowo od 1 listopada 2023 roku taka działalność została prowadzona na działce nr 2066/24 położonej w Policach przy ul. Wyszyńskiego 44 a.

Pozostałą działalność operacyjną tworzą głównie przychody i koszty, które są związane pośrednio z działalnością podstawową (statutową) Spółdzielni, są to zwłaszcza: koszty i przychody związane ze sprzedażą i likwidacją środków trwałych, opłaty sądowe i komornicze, odpisy aktualizujące wartość niezaspokojonych należności, odpisane i przedawnione lub umorzone należności, a także otrzymane lub zapłacone odszkodowania. W 2023 r. na tej działalności przychody uzyskano w kwocie 113.728 zł, poniesiono koszty na kwotę 261.184 zł.

Koszty i przychody finansowe wynikają z dokonywanych przez Spółdzielnię operacji finansowych, w wyniku których uzyskuje się przede wszystkim odsetki z oprocentowania środków pieniężnych na lokatach oraz z tytułu zwłoki w zapłacie należności lub ponosi koszty w postaci odsetek naliczonych od zobowiązań.

Spółdzielnia w wyniku prowadzonych działań, uzyskała w 2023 r. przychody z operacji finansowych w kwocie 288.370 zł, koszty poniesiono na kwotę 1.355 zł.



Spółdzielnia uzyskała w 2023 roku o 106.413,63 zł odsetek z lokat więcej w stosunku do poprzedniego roku.

### 3. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2023 roku w przeliczeniu na pełne etaty 37 osób. Struktura zatrudnienia w etatach przedstawia się następująco:

**Tabela 16. Zatrudnienie w etatach**

| LATA | Umysłowi | Fizyczni | Razem |
|------|----------|----------|-------|
| 2021 | 27       | 12       | 39    |
| 2022 | 26       | 12       | 38    |
| 2023 | 25       | 12       | 37    |

**Tabela 17. Wynagrodzenia**

| LATA | Wynagrodzenia z umów o pracę (w zł) | Liczba zatrudnionych | Przeciętna płaca (zł/mies.) | Wynagrodzenia z umów zleceń i pozostałe (w zł) | Fundusz płac razem (w zł) | Indeks zmian (t/r ) |
|------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| 2021 | 2 320 534                           | 39                   | 4 976,3                     | 248 148                                        | 2 568 682                 | 105,51 %            |
| 2022 | 2 676 124                           | 38                   | 5 915,4                     | 276 575                                        | 2 952 699                 | 114,95 %            |
| 2023 | 2 997 205                           | 37                   | 6 765,0                     | 287 759                                        | 3 284 964                 | 111,25 %            |

W 2023 roku średnia płaca (łącznie z nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalnymi) obciążająca koszty kalkulacyjne Spółdzielni wyniosła 6 765,0 zł i stanowiła 90,89% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku, ogłoszonego przez GUS za 2023 rok (7 443,3 zł).



#### 4. FUNDUSZ REMONTOWY SPÓŁDZIELNI

Gospodarka remontowa w 2023 r. prowadzona była w oparciu o plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i obowiązujący regulamin funduszu remontowego. Zgodnie z regulaminem, Spółdzielnia tworzy fundusz na pokrycie bieżących remontów oraz fundusz remontowy celowy, na poczet realizacji przedsięwzięć wymagających znacznych nakładów finansowych i realizowanych w dłuższym czasie, takich jak wymiana dźwigów, wymiana instalacji, termomodernizacje itp.

W 2023 roku rozszerzono zakres wydatków finansowanych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni. Fundusz ten przeznaczony jest na finansowanie remontów i modernizacji zasobów stanowiących mienie Spółdzielni, w szczególności: budynku administracyjnego, parkingów, na których prowadzona jest działalność gospodarcza w zakresie wynajmu miejsc postojowych, placów zabaw usytuowanych na działkach stanowiących mienie Spółdzielni, lokali użytkowych oraz garaży stanowiących mienie Spółdzielni, a zasilany dochodami uzyskiwanymi z działalności gospodarczej na podstawie Uchwał Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie podziału nadwyżek bilansowych.

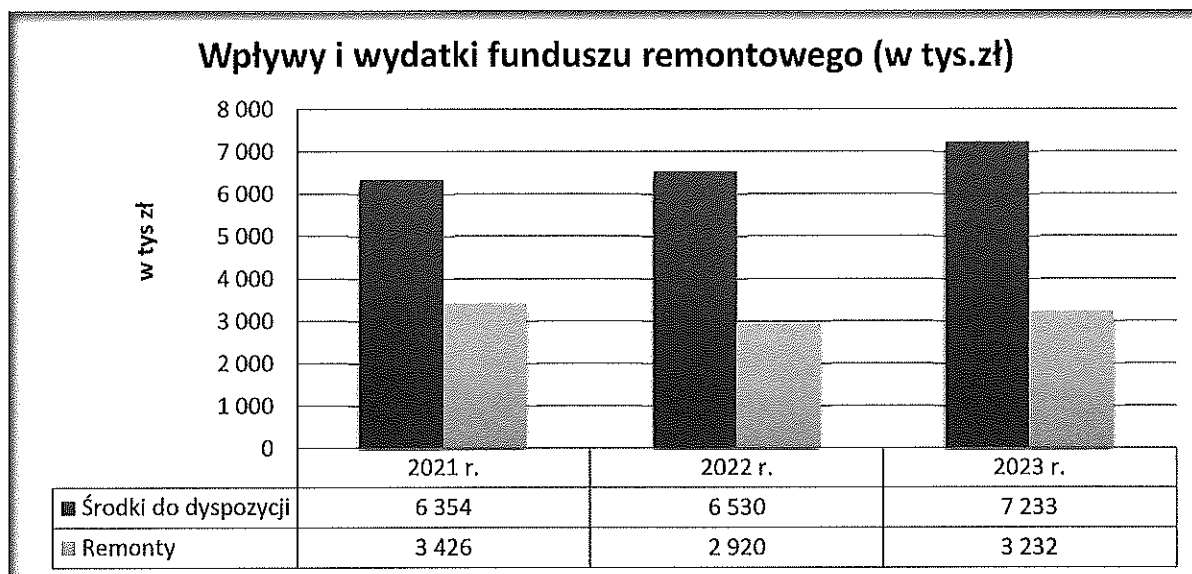
Wpływy i wydatki funduszu remontowego w ujęciu syntetycznym przedstawia tabela 18.

**Tabela 18. Wpływy i wydatki funduszu remontowego**

| Wyszczególnienie                        | 2021 r.                | 2022 r.                | 2023 r.                |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>I. Stan na początek roku, z tego</b> | <b>2 909 993,13 zł</b> | <b>2 928 196,31 zł</b> | <b>3 609 308,84 zł</b> |
| 1) fundusz remontowy podstawowy         | 2 031 578,02 zł        | 2 534 289,81 zł        | 3 226 098,17 zł        |
| 2) fundusz remontowy celowy             | 878 415,11 zł          | 393 906,50 zł          | 383 210,67 zł          |
| <b>II. Zwiększenia</b>                  | <b>3 444 090,72 zł</b> | <b>3 601 583,56 zł</b> | <b>3 624 154,11 zł</b> |
| 1) Wpłaty (odpis) na fundusz remontowy  | 3 444 090,72 zł        | 3 441 583,56 zł        | 3 474 154,11 zł        |
| 2) Odpis z zysku                        | 0 zł                   | 160 000,00 zł          | 150 000,00 zł          |
| <b>III. Zmniejszenia</b>                | <b>3 425 887,54 zł</b> | <b>2 920 471,03 zł</b> | <b>3 231 998,97 zł</b> |
| 1) Remonty                              | 3 425 887,54 zł        | 2 920 471,03 zł        | 3 231 998,97 zł        |
| <b>IV. Stan na 31.12.</b>               | <b>2 928 196,31 zł</b> | <b>3 609 308,84 zł</b> | <b>4 001 463,98 zł</b> |
| z tego:                                 |                        |                        |                        |
| 1) fundusz remontowy podstawowy         | 2 534 289,81 zł        | 3 226 098,17 zł        | 3 198 043,68 zł        |
| 2) fundusz remontowy celowy             | 393 906,50 zł          | 383 210,67 zł          | 803 420,30 zł          |

Dodatni wynik funduszu na koniec każdego roku obrachunkowego przechodzi do wykorzystania w kolejnych latach. Jest to zjawisko pozytywne, gdyż fundusz remontowy ze swej istoty polega na wcześniejszym gromadzeniu środków, tak aby w sytuacji przeprowadzenia remontu jego koszt nie był zbyt dużym obciążeniem finansowym dla mieszkańców.

Rzeczowy zakres wykonanych remontów w zasobach Spółdzielni, w tym zrealizowanych w ramach funduszu remontowego, przedstawiono w Dziale VI niniejszego sprawozdania, natomiast bilans wpływów i wydatków funduszu remontowego za 2023 r., z podziałem na nieruchomości ujęto w Dodatkowej Informacji i Objasnieniach do sprawozdania finansowego.



## 5. CZYNNIKI RYZYKA I OPIS ZAGROŻEŃ

Celem zarządzania ryzykiem w Spółdzielni jest identyfikacja potencjalnych zagrożeń oraz ryzyk mogących wywrzeć wpływ na jej działalność finansową oraz inwestycyjną. Jest to podejmowanie decyzji i realizacja działań mających na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych oraz minimalizację odchyśleń od założonych w planach gospodarczych.

Główne rodzaje ryzyka wynikające z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:

- ryzyko gospodarcze – związane z uzyskaniem gorszych wyników finansowych (średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 roku w stosunku do 2022 roku wzrósł o 11,4%, sytuacja polityczna na świecie: wojna na Ukrainie, wojna w Strefie Gazy),
- ryzyko finansowe polegające na nieterminowej spłacie należności Spółdzielni. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje stan zaległości i prowadzi windykację należności,
- ryzyko ogólnogospodarcze, utrata kluczowych klientów (np. na najem lokali użytkowych), którego konsekwencją byłoby zmniejszenie przychodów i wyników finansowych. Negatywny wpływ na sytuację finansową przedsiębiorców mają między innymi takie czynniki jak wzrost płacy minimalnej w 2023 roku o 19,6% w stosunku do poprzedniego roku, dodatkowe obciążenia podatkowo-składkowe (Polski Ład), wzrost kosztów mediów ponad stawkę inflacji,
- ryzyko związane z płynnością finansową - spadek realnych dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych będzie negatywnie wpływał na regulowanie bieżących zobowiązań,
- ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych,
- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy rynkowej (zmienność stóp procentowych wprowadzanych przez Radę Polityki Pieniężnej).

## OGÓLNA OCENA

Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty i wskaźniki ekonomiczne potwierdzają utrzymującą się od wielu lat bardzo dobrą kondycję Spółdzielni oraz brak zagrożeń dla dalszej kontynuacji działalności Spółdzielni.

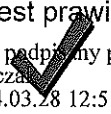
W 2023 r. Zarząd Spółdzielni w całości zrealizował zadania wynikające z planów rzeczowo-finansowych spółdzielni i wymogów statutowych. Poprawność wyników świadczy zarówno o tym, że plany zostały skonstruowane prawidłowo jak i o tym, że wydatki były kontrolowane.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza przedstawicielom Rady Nadzorczej, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni, ale również wspierali naszą pracę odpowiednimi inicjatywami. Dziękujemy również pracownikom za zaangażowanie w wykonywaniu codziennych obowiązków, jak również mieszkańcom za składane wnioski i uwagi w zakresie eksploatacji i utrzymania ich nieruchomości, co przełożyło się na poprawę całości świadczonych usług na rzecz Spółdzielców.

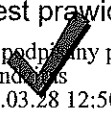
Podpis jest prawidłowy

 Dokument podpisany przez  
Stanisław Franciszek Nazar  
Data: 2024.03.28 12:52:36 CET

Podpis jest prawidłowy

 Dokument podpisany przez  
Lidia Walczak  
Data: 2024.03.28 12:51:39 CET

Podpis jest prawidłowy

 Dokument podpisany przez  
Tomasz Cindrus  
Data: 2024.03.28 12:50:25 CET

UCHWAŁA NR 13/2024

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH**

**z dnia 23 kwietnia 2024 r.**

**w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności SM „ODRA” w Policach za okres  
sprawozdawczy 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.**

Działając na podstawie § 51 pkt 4 lit. a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach uchwala się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się sprawozdanie roczne Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach za 2023 rok z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach i wnioskuje się o zatwierdzenie sprawozdania przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 8 osób  
Przeciw uchwale głosowało ... osób  
Wstrzymało się od głosu ... osób.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

.....  
Bogusława Szulc

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

.....  
Sebastian Staszkiwicz

Radca Prawny

mgr Wiesława Ciechanowski