

Limanowa, 17 marca 2023 r.

S p r a w o z d a n i e **z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana** **w Limanowej za 2022 rok**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w okresie od 01.01.2022 r. do – 31.12.2022 r. w składzie:

1. Pan Tadeusz Gawron – Prezes Zarządu Sp-ni,
2. Pan Piotr Zoń – Z-ca Prezesa Zarządu
3. Pan Jerzy Sierant – członek Zarządu.

Główną Księgową jest pani Agnieszka Woźniak.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 14 protokołowanych posiedzeń na których podjął 62 uchwał.

Zarząd w pełni realizował wszystkie zadania zgodnie ze Statutem Spółdzielni i innych obowiązujących przepisów i regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą Sp-ni.

Zadania te były realizowane w oparciu o plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz plan pracy przyjęty przez Zarząd.

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym administrowała 21 budynkami wielo-rodzinnymi, 2 domkami jednorodzinnymi, Bazą Usług, budynkami i lokalami użytkowymi, garażami oraz terenami i infrastrukturą służącą mieszkańcom.

Spółdzielnia zarządzała trzema Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Moniuszki 10, Kochanowskiego 5 i Mały Rynek 3 w Limanowej.

I. Informacje ogólne

| | |
|--|---------------------------|
| Ogółem w 2022 r. administrowaliśmy zasobami mieszkaniowymi o pow.- | 37.039,2 m ² |
| z tego - lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych o pow. | - 28.570,6 m ² |
| 3 wspólnoty mieszkaniowe – 29 mieszkań o pow. | - 1.430,4 m ² |
| domki jednorodzinne o pow. | - 215,8 m ² |
| lokale użytkowe | - 5.833,3 m ² |
| garaże o pow. | - 989,1 m ² |

Podział mieszkań wg tytułów prawnych do lokali według stanu na 31.12.2022 r:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| 7 mieszkań lokatorskich | 176 mieszkań własnościowych |
| 445 mieszkania z odrębną własnością | 36 garaży własnościowych |
| 25 garaży z odrębną własnością | 2 domki jedn. własnościowe |

Majątek wspólny Spółdzielni stanowią budynki i lokale użytkowe, garaże na wynajem, Baza Usług część budynku administracyjno-użytkowego, 16 kotłowni.

Ponadto posiadamy 13.848 m² terenów stanowiących własność Spółdzielni oraz 40.954 m² terenów w wieczystym użytkowaniu oraz tereny nieruchomości 3 wspólnot o pow. 4,363 m².

Ogółem zarządzamy gruntami o powierzchni 89.697 m² z tego tereny stanowiące procentowy udział członków wynikających z odrębnych własności 34.695 m².

Istnieje możliwość realizacji niewielkich inwestycji mieszkaniowych na działkach nr ew. 698/6 o pow. 0,1796 ha na osiedlu Działy, nr ew. 713 pow. 0,0582 ha oraz dz. nr ew. 459/21

o pow. 0,0771 ha na osiedlu Centrum.

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia liczyła 723 członków

z tego: 700 zamieszkałych w budynkach spółdzielczych

3 osoby prawne,

4 członków w domkach jednorodzinnych,

16 posiadających garaże lub lokale użytkowe

W budynkach wielorodzinnych właściciele 32 lokali z prawem odrębnej własności nie posiadają członkostwa w Spółdzielni, 8 lokali spółdzielczych własnościowych i 5 lokali z prawem odrębnej własności ma nieuregulowany stan prawny (sprawy spadkowe).

II. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

W roku 2022 wykonano zaplanowane roboty remontowe i konserwacyjne:

| Nr zlec. | NAZWA ZLECENIA | Wykonanie |
|--------------|--|------------------|
| 1. | Remonty bieżące, drobne naprawy i konserwacje budynków mieszkalnych łącznie z instalacjami we-wnętrznymi C. O. - w tym : bud. mieszkalne Sp-ni: 47.620 zł, Wspólnoty 2.380 zł. | 46 655,9 |
| 2. | Utrzymanie zieleni na osiedlach (bud. mieszkalne 37.100 zł, wspólnoty 1.900 zł, lokale użytkowe 26.000 zł) | 41 289,8 |
| 3. | Konserwacje i drobne remonty kotłowni. | 9 088,2 |
| 4. | Remonty bieżące lokale użytkowe – Osiedle Sowliny . | 16 570,4 |
| 5. | Remonty bieżące lokale użytkowe – ul. Jana Pawła II 19. | 3 611,7 |
| 6. | Remonty bieżące lokale użytkowe – Baza. | 2 766,6 |
| 7. | Remonty bieżące lokale użytkowe – Osiedle Działy. | 5 215,9 |
| 8. | Remonty bieżące lokale użytkowe – Jana Pawła II 3. | 633,7 |
| 9. | Prace wykończeniowe po wymianie drzwi na klatkach schodowych | 18 801,9 |
| 10. | Prace remontowe budynków mieszkalnych - Osiedle Działy oraz Osiedle Zygmunta Augusta | 7 925,9 |
| 11. | Prace remontowe budynków mieszkalnych – Osiedle Centrum i Jana Pawła II 3 | 8 007,7 |
| 12. | Prace remontowe budynków mieszkalnych – Osiedle Piłsudskiego I | 1 550,0 |
| 13. | Prace remontowe budynków mieszkalnych – Osiedle Piłsudskiego II | 15 455,7 |
| 14. | Wycinanie i przycinanie drzew przy budynkach mieszkalnych | 799,6 |
| 15. | Modernizacja piaskownicy oraz ścieżki do wiaty śmietnikowej ZA1A | 2 618,0 |
| 16. | Modernizacja placu zabaw oraz 2 piaskownic - Osiedle Piłsudskiego II. | 16 253,8 |
| 17. | Wykonanie przeglądów gazowych w budynkach mieszkalnych. | 0,0 |
| 18. | Wykonanie przeglądów elektrycznych w budynkach mieszkalnych. | 0,0 |
| 19. | Modernizacja terenu wokół budynku Jana Pawła II 19 | 4 502,0 |
| 20. | Modernizacja pionów gazowych | 24 111,0 |
| 21. | Remont lokali użytkowych i garaży przy ul. Piłsudskiego 84 | 24 764,5 |
| 22. | Remont kanalizacji przy ul. Zielona 2 | 7 592,7 |
| 23. | Montaż zaworów grzejnikowych na kl. schodowych – Osiedle Piłsudskiego II | 13 359,4 |
| Razem | | 271 574,3 |

W 2023 roku planujemy wykonać następujące roboty remontowe

| | |
|--|-------------------|
| Naprawy bieżące i konserwacje budynków wielorodzinnych | 50 000,00 |
| Koszty utrzymania zieleni | 70 000,00 |
| Drobne remonty i konserwacje bieżące kotłowni | 25 000,00 |
| Remonty bieżące – lokale użytkowe osiedle Sowliny | 10 000,00 |
| Remonty bieżące – lokale użytkowe ul. J. Pawła II 19 | 12 500,00 |
| Remonty bieżące – lokale użytkowe Baza | 20 000,00 |
| Remonty bieżące – lokale użytkowe Działy | 10 000,00 |
| Remonty bieżące – lokale użytkowe Jan Pawła II 3 | 5 000,00 |
| Prace wykończeniowe po wymianie drzwi na klatkach schodowych | 10 000,00 |
| Prace remontowe budynków mieszkalnych os. Działy | 6 000,00 |
| Prace remontowe budynków mieszkalnych os. Centrum | 15 000,00 |
| Prace remontowe budynków mieszkalnych os. Piłsudskiego I | 2 800,00 |
| Prace remontowe budynków mieszkalnych os. Piłsudskiego II | 15 000,00 |
| Prace remontowe budynków mieszkalnych os. Zyg. Augusta | 1 500,00 |
| Modernizacja placu zabaw oraz 2 piaskownic – os Piłsudskiego | 10 000,00 |
| Wymiana kaloryferów, zaworów na kl. Schodowych | 10 000,00 |
| Wykonanie drogi z kostki brukowej oraz drogi dojazdowej do śmietnika – Mickiewicza 24 | 15 000,00 |
| Przebudowa altany śmietnikowej oraz powiększenie parkingu przed budynkami - Kochanowskiego 7 i 9 | 15 000,00 |
| Powiększenie parkingu przy budynku Moniuszki 14 | 7 000,00 |
| Modernizacja oświetlenia na parkingu przy blokach Piłsudskiego 49 i 51 | 3 000,00 |
| Montaż oświetlenia na bloku Piłsudskiego 82 – oświetlenie schodów i terenu w str pawilonów | 5 000,00 |
| Naprawa tynków na ścianach przy wejściu do kotłowni – Blok J.Pawła II 3 | 5 000,00 |
| razem | 322 800,00 |

Ponadto, Spółdzielnia przeprowadziła w roku 2022 szereg prac przy wykorzystaniu firm zewnętrznych takich jak:

- montaż drzwi do klatek schodowych na wszystkich osiedlach,
- remont klatek schodowych w bloku przy ul. Piłsudskiego 82,
- remont, wymiana instalacji domofonowych na wszystkich osiedlach,
- modernizacja kotłowni przy ul. Piłsudskiego 84,
- budowa nowych kotłowni w blokach przy ul. ks. Kowalskiego 7 oraz ul. Zielona 2
- wymiana witryn sklepowych w pawilonie handlowym przy ul. Piłsudskiego 84.

III. Centralne Ogrzewanie

Spółdzielnia eksploatuje 16 zmodernizowanych własnych kotłowni opalanych gazem z pełną automatyką, o mocy 5,05 MW z których dostarczamy ciepło do budynków o pow. 28.618,8 m². Kotłownie były w pełni przygotowane do sezonu grzewczego i w sposób ciągły dostarczały ciepło do budynków. Wszystkie zaplanowane roboty remontowo - konserwacyjne wykonano przed sezonem zimowym.

Sprzedaż, koszty i wynik centralnego ogrzewania przedstawiają się następująco.

Centralne ogrzewanie – budynki mieszkalne

| Lp. | Adres: | Powierzchnia użytkowa | Ilość mieszkań | Koszty za 2022 rok | Przychody za 2022 rok | Wynik na C. O. Za 2022 rok |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|------------------------|------------------------|----------------------------|
| 1 | Piłsudskiego 49 | 1236 | 30 | 49 941,18 zł | 49 941,18 zł | 0,00 zł |
| 2 | Piłsudskiego 51 | 1236 | 30 | 49 941,14 zł | 49 941,14 zł | 0,00 zł |
| Razem os. Piłsudskiego | | 2472 | 60 | 99 882,32 zł | 99 882,32 zł | 0,00 zł |
| 3 | Piłsudskiego 68 | 2628 | 60 | 107 108,71 zł | 107 108,71 zł | 0,00 zł |
| 4 | Piłsudskiego 70 | 782 | 20 | 31 871,78 zł | 31 871,78 zł | 0,00 zł |
| 5 | Piłsudskiego 74 | 2628 | 60 | 107 108,72 zł | 107 108,72 zł | 0,00 zł |
| 6 | Piłsudskiego 76 | 782 | 20 | 31 871,77 zł | 31 871,77 zł | 0,00 zł |
| 7 | Piłsudskiego 78 | 2628 | 60 | 107 108,72 zł | 107 108,72 zł | 0,00 zł |
| 8 | Piłsudskiego 80 | 782 | 20 | 31 871,77 zł | 31 871,77 zł | 0,00 zł |
| 9 | Piłsudskiego 82 | 2628 | 60 | 107 108,72 zł | 107 108,72 zł | 0,00 zł |
| Razem os. Sowliny | | 12858 | 300 | 524 050,19 zł | 524 050,19 zł | 0,00 zł |
| 10 | Kowal. 5 Konop. 3 | 2435 | 45 | 103 061,84 zł | 103 061,84 zł | 0,00 zł |
| 11 | Konopnickiej 5 | 1436,9 | 27 | 60 494,10 zł | 60 494,10 zł | 0,00 zł |
| 12 | Kowalskiego 7 | 1450,4 | 26 | 66 681,89 zł | 66 681,89 zł | 0,00 zł |
| 13 | Zielona 2 | 2408,5 | 50 | 106 141,34 zł | 106 141,34 zł | 0,00 zł |
| Razem os. Centrum | | 7730,8 | 148 | 336 379,17 zł | 336 379,17 zł | 0,00 zł |
| 14 | Jana Pawła II 3 | 689,4 | 14 | 30 915,83 zł | 30 915,83 zł | 0,00 zł |
| 15 | Armińskiego 17 | 450,9 | 9 | 17 430,96 zł | 17 430,96 zł | 0,00 zł |
| 16 | Mickiewicza 24 | 500,9 | 11 | 17 964,08 zł | 17 964,08 zł | 0,00 zł |
| 17 | Moniuszki 14 | 500,2 | 10 | 22 093,26 zł | 22 093,26 zł | 0,00 zł |
| 18 | Kochanowskiego 7 | 868,2 | 18 | 33 664,07 zł | 33 664,07 zł | 0,00 zł |
| 19 | Kochanowskiego 9 | 862,2 | 18 | 31 975,09 zł | 31 975,09 zł | 0,00 zł |
| Razem os. Działy | | 3182,4 | 66 | 123 127,46 zł | 123 127,46 zł | 0,00 zł |
| 20 | Zyg. Augusta 1A | 819 | 20 | 30 798,01 zł | 30 798,01 zł | 0,00 zł |
| 21 | Zyg. Augusta 2A | 819 | 20 | 29 234,41 zł | 29 234,41 zł | 0,00 zł |
| Razem os. Zyg. Aug. | | 1638 | 40 | 60 032,42 zł | 60 032,42 zł | 0,00 zł |
| Ogółem | | 28570,6 | 628 | 1 174 387,39 zł | 1 174 387,39 zł | 0,00 zł |

Centralne ogrzewanie – lokale użytkowe

| Lp. | Adres: | Powierzchnia użytkowa | Koszty za 2022 rok | Przychody za 2022 rok | Wynik na C. O. Za 2022 rok |
|---------------|------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1. | Piłsudskiego 84 | 547,90 | 22 330,62 | 22 401,93 | 71,31 |
| 2. | Centrum | 120,40 | 3 163,03 | 3 521,70 | 358,67 |
| 3. | Kowalskiego 7 | 73,80 | 1 444,32 | 1 224,35 | -219,97 |
| 4. | Zielona 2 | 46,60 | 820,70 | 681,76 | -138,94 |
| 5. | Jana Pawła II 3 | 320,10 | 14 354,74 | 14 353,31 | -1,43 |
| 6. | Jana Pawła II 19 | 1 728,10 | 62 636,30 | 54 425,32 | -8 210,98 |
| 7. | Armińskiego 17 | 14,00 | 547,79 | 547,82 | 0,03 |
| Razem: | | 2 850,90 | 105 297,50 | 97 156,19 | -8 141,31 |

W 2022 roku Spółdzielnia zużyła 452 098 m³ gazu, natomiast roku poprzednim zużycie wyniosło 526 590 m³. Spadek zużycia gazu o 74 492 m³ spowodowany był łagodną zimą w 2022 roku.

IV. Informacje finansowe.

| | |
|--|---------------------|
| 1. Stan funduszy własnych na 31.12.2022 r.: | 7 369 506 zł |
| a) fundusz podstawowy | 1 836 394 zł |
| b) fundusz zasobowy | 5 443 587 zł |
| c) zysk/strata netto | 89 526 zł |
| 2. Stan funduszy remontowych ogółem na 31.12.2022 r.: | 1 708 517 zł |
| a) fundusz remontowy ogólnospółdzielczy | 429 468 zł |
| b) fundusz remontowy lokali użytkowych | 67 698 zł |
| c) fundusz remontowy podstawowy – budynki mieszkalne | 469 323 zł |
| d) fundusz remontowy dodatkowy – budowa kotłowni Działy | 0 zł |
| e) fundusz remontowy dodatkowy – sieć ciepłownicza Sowliny | 580 203 zł |
| f) fundusz remontowy dodatkowy – budowa kotłowni Centrum | 161 825 zł |

Bilans Spółdzielni po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą: **9 658 445,85 zł.**

| AKTYWA (zł) | | PASYWA (zł) | |
|---|---------------------|---------------------------------|---------------------|
| 1. Rzeczowy majątek trwały | 7 259 620,43 | 1. Fundusze własne | 7 369 506,39 |
| 2. Należności długoterminowe | 0,00 | 2. Zobowiązania długoterminowe | 0,00 |
| 3. Należności krótkoterminowe | 181 439,42 | 3. Zobowiązania krótkoterminowe | 477 015,87 |
| 4. Inwestycje krótkoterminowe | 2 178 123,56 | 4. Fundusze specjalne | 1 743 114,55 |
| 5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 39 262,44 | 5. Rozliczenia międzyokresowe | 68 809,04 |
| Razem: | 9 658 445,85 | Razem: | 9 658 445,85 |

Stan zadłużenia z tytułu opłat czynszowych ogółem na 31 grudnia 2022 roku wyniósł 123 214,59 zł, w tym z tytułu opłat za lokale mieszkalne 80 133,56 zł, natomiast z tytułu opłat za lokale użytkowe 43 081,03 zł. Stosunek zadłużenia do naliczeń czynszowych za rok 2022 wyniósł 2,47%. Porównując zadłużenie w stosunku do roku 2021 wykazujemy spadek wskaźnika zadłużenia ogółem z 2,71% do 2,47% czyli spadek o 0,24%. Zadłużenie ogółem w roku 2021 wyniosło 129 741,99 zł w tym dotyczące opłat za lokale mieszkalne 88 016,20 zł, natomiast z tytułu opłat za lokale użytkowe 41 725,79 zł. Windykacje zadłużeń prowadzone są poprzez wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty, a w razie braku rezultatów kierujemy sprawy do sądu i do komornika. Dłużnicy mają możliwość umówienia spotkania z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni w celu omówienia sposobu regulowania powstałych zadłużeń.

V. Zestawienie wyników Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r.

| Lp. | Działalność | Sprzedaż (zł) | Koszty (zł) | Wyniki (zł) |
|-------------------------------------|--|---------------------|---------------------|------------------|
| 1. | Eksploatacja zasobów budynki wielorodzinne | 2 516 673,66 | 2 529 134,64 | -12 460,98 |
| 2. | C.O budynki wielorodzinne | 1 174 387,39 | 1 174 387,39 | 0,00 |
| 3. | Eksploatacja garaże własnościowe nieopodatkowane | 7 414,45 | 7 431,73 | -17,28 |
| 4. | Eksploatacja domy jednorodzinne | 2 691,24 | 2 741,40 | -50,16 |
| 5. | Pożytki z bud. wielorodzinnych nieopodatkowane | 2 142,00 | 0,00 | 2 142,00 |
| 6. | Eksploatacja garaże do opodatkowania | 1 522,79 | 1 693,94 | -171,15 |
| 7. | Eksploatacja lokale użytkowe | 790 188,13 | 731 558,22 | 58 629,91 |
| 8. | C.O. lokale użytkowe | 97 156,19 | 105 297,50 | -8 141,31 |
| 9. | Pożytki z bud. wielorodzinnych opodatkowane | 28 379,61 | 13 235,77 | 15 143,84 |
| Razem działalność podstawowa | | 4 620 555,46 | 4 565 480,59 | 55 074,87 |
| 10. | Pozostałe usługi - wspólnoty | 36 017,11 | 36 017,11 | 0,00 |
| 11. | Operacje finansowe - opodatkowane | 21 853,73 | 0,00 | 21 853,73 |
| 12. | Operacje finansowe-nieopodatkowane | 5 977,77 | 0,00 | 5 977,77 |
| 13. | Pozostała działalność operacyjna | 18 933,20 | 3 119,64 | 15 813,56 |
| | w tym: Sprzedaż środków trwałych | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 14. | Sprzedaż materiałów | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Razem działalność pozostała | | 82 781,81 | 39 136,75 | 43 645,06 |
| Ogółem działalność sp-ni | | 4 703 337,27 | 4 604 617,34 | 98 719,93 |

Na zakończenie Zarząd Spółdzielni informuje, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, mimo kryzysu energetycznego oraz inflacyjnego, który powstał wraz z inwazją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. O tym świadczy dodatni wynik na działalności, który wyniósł 98 719,93 zł. Spółdzielnia utrzymywała płynność finansową przy jednoczesnym

terminowym regulowaniu wszystkich zobowiązań tj. kosztów wody i kanalizacji, gazu czy energii. Podatki oraz zobowiązania wobec ZUS, również regulowano terminowo.

W 2022 roku Spółdzielnia nie zaciągała kredytów, ponieważ nie było takiej potrzeby, natomiast corocznie podejmowana uchwała Walnego Zgromadzenia w zakresie możliwości zaciągnięcia kredytu bez konieczności zwoływania nadzwyczajnego zebrania, będzie stanowić zabezpieczenie Spółdzielni na wypadek nieprzewidzianych wydatków.