

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM

ZA 2023 ROK



Grodzisk Wlkp. 28.03.2024 r.

Wykaz zagadnień objętych sprawozdaniem.

Wprowadzenie.

- I. Stan organizacyjny.
 - 1. Wykaz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.
 - 2. Zarząd.
 - 3. Zatrudnienie i fundusz płac.
- II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
- III. Działalność inwestycyjna.
 - 1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.
 - A. W realizacji
 - B. Planowane
- IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
 - 1. Zasoby mieszkaniowe.
 - 2. Zadłużenie czynszowe.
 - 3. Koszty i przychody GZM.
 - 4. Działalność remontowa.
 - 5. Zespół konserwatorów.
 - 6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu.
- V. Działalność społeczno-wychowawcza.
- VI. Zakład Ciepłowniczy.
- VII. Zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych na 31.12.2023r.

WPROWADZENIE

Rok 2023 to ostatni rok walki z pandemią COVID-19. Pomimo zmiany obrazu przebiegu epidemii, staraliśmy się zachowywać daleko posuniętą ostrożność i postępować zgodnie z obowiązującymi zaleceniami i komunikatami. Nadal funkcjonowało bezpieczne stanowisko do obsługi interesantów w naszej siedzibie, które przez cały rok ułatwiało udzielanie pomocy i załatwianie spraw przez naszych mieszkańców.

24 lutego 2022r. zbrojna napaść Rosji na Ukrainę zmieniła sytuację zarówno w kraju i całej Europie. Spółdzielnia, pracownicy i mieszkańcy od pierwszych dni mocno zaangażowali się w bezpośrednią pomoc uchodźcom z Ukrainy, w większości matkom z dziećmi, za co pragniemy serdecznie podziękować. Wojna również znacząco wpłynęła na rynki gospodarcze w skali całego świata i pogłębiła kryzys wywołany pandemią. Sytuacja ekonomiczna w kraju pogorszyła się oraz gwałtownie wzrósł poziom inflacji - do prawie 20% na koniec 2022r.

Biorąc to wszystko pod uwagę wzrosły koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych, na które Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu. Powstało ogromne zamieszanie na rynku paliw i energii, które w ciągu roku były łagodzone doraźnymi decyzjami rządowo-politycznymi. Niestety przepisy, uchwalane w trybie pilnym, zawsze zawierają luki i nie przewidują wszystkich rozwiązań, co wywołuje szereg komplikacji w normalnym funkcjonowaniu spółdzielni i powoduje zwiększenie nakładu pracy na ciągłe wyjaśnienia, składanie dodatkowych oświadczeń itp. dokumentów.

Pomimo niesprzyjających warunków zewnętrznych Spółdzielnia realizowała swoje statutowe obowiązki – terminowo:

- zrealizowała budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Winnej 22A, uzyskała pozwolenie na użytkowanie, rozliczyła koszty i przygotowała umowy notarialne,
- zrealizowała budowę 19 instalacji fotowoltaicznych z pompami ciepła, podgrzewaczami pojemnościowymi oraz rozliczyła z Urzędem Marszałkowskim otrzymaną dotację,
- zlikwidowała w trzech budynkach gazowe podgrzewacze ciepłej wody.

W kolejnych latach Spółdzielnia zamierza kontynuować zadania z zakresu poprawy bezpieczeństwa i oszczędności zużycia ciepła w naszych lokalach mieszkalnych.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni

1. Wykaz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej znajdują się na terenie miasta Grodziska Wlkp. i zlokalizowane są na dwóch osiedlach tj. ul. Chopina i os. Wojska Polskiego oraz najnowsze przy ul. Winnej.

Osiedle	Ilość mieszkań	Lokale mieszkalne m ² p.u.m	Lokale użytkowe m ² p.u.m	Garaże	Razem	Udział %
Chopina	266	11.414,56	493,00	108,0	12.015,56	16,80
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	86	3.642,90	-	-	3.642,90	
b/mieszkania niewyodrębnione	180	7.771,66	493,00	-	8.264,66	
Wojska Polskiego	940	50.451,44	1.753,85	-	52.205,29	73,00
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	672	35.905,58	215,85	-	36.121,43	

b/mieszkania niewyodrębnione	268	14.545,86	1.538,00	-	16.083,86	
Winna	133	7.119,31	174,72	-	7.294,03	10,20
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	131	7.017,61	58,00	-	7.075,61	
b/mieszkania niewyodrębnione	2	101,70	116,72	-	218,42	
Ogółem:	1.339	68.985,31	2.421,57	108,0	71.514,88	100,00

Zasoby mieszkaniowe na 31.12.2023r. zwiększyły się w stosunku do roku 2022.

2. Zarząd Spółdzielni

W 2023r. Zarząd Spółdzielni działał w niezmienionym składzie:

- Grzegorz Pełko – Prezes Zarządu,
- Marcin Wojciechowski - V-ce Prezes ds. technicznych,
- Dorota Bajstok – Członek Zarządu – Główny Księgowy.

3. Zatrudnienie i fundusz płac.

		Zatrudnienie		Fundusz płac		%
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1.	Zarząd i kom. funkcyjne	13,75	13,75	1.923.800,00	1.815.776,95	94,38
2.	Konserwacja	13,58	13,56	1.155.099,00	1.088.853,56	94,26
a.	ogrodnicy, sprzątacze, dozorczy	10,58	10,56	860.539,00	831.340,65	96,61
b.	konserwatorzy	3,00	3,00	294.560,00	257.512,91	87,42
3.	Ciepłownictwo	7,00	6,83	643.450,00	622.728,19	96,78
a.	nie będący robotnikami	1,00	1,00	126.000,00	124.456,87	98,78
b.	palacze i konserwatorzy	6,00	5,83	517.450,00	498.271,32	96,29
4.	Koszty obce OWP 12, Lasówki	0,00	0,00	36.225,00	28.069,35	77,49
	RAZEM:	34,33	34,14	3.758.574,00	3.555.428,05	94,60

Wykonanie funduszu płac było niższe od planowanego o 203.145,95zł tj. o 5,40 %.

Niewykonanie planu zatrudnienia i wynagrodzeń wystąpiło we wszystkich grupach i związane było długotrwałymi chorobami.

II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

1. Ilość członków – ogółem 31.12.2023r. – 1.906 oczekujących - 0
2. Zmiany w ilości członków w ciągu roku
 - a) przyjęto – 60
 - b) skreślono – 26
 - c) wykluczono - 0
3. Obroty mieszkaniowe:
 - a) zrealizowane z nowych inwestycji – 24
 - b) przydziały mieszkań z ruchu ludności – 0
 - c) zamiany mieszkań – 0
 - d) nabycie praw do mieszkań na podstawie aktów notarialnych – 44
 - e) przekształcenie na odrębną własność - 5

W latach 2007-2023 tj. od momentu wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /31.07.2007r./, przekształcono spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do 556 mieszkań w prawo odrębnej własności, z czego:

- na Osiedlu Chopina - 86 mieszkań,
- na Osiedlu Wojska Polskiego – 470 mieszkań.

Na dzień 31.12.2023r.w Spółdzielni jest 889 mieszkań z prawem odrębnej własności, z tego:

- przekształcone spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo -555 mieszkań
- z nowo zrealizowanych inwestycji -334 mieszkań

1. Działalność inwestycyjna.

1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.

A. REALIZOWANE

Spółdzielnia jest w posiadaniu gruntu budowlanego o powierzchni około 1,1 ha przylegającego od północnej strony do skrzyżowania ulicy Winnej z łącznikiem prowadzącym do ulicy Nowotomyskiej, dla którego Burmistrz Grodziska Wlkp. wydał decyzję o warunkach zabudowy w związku z inwestycją polegającą na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków.



W roku sprawozdawczym kontynuowaliśmy rozpoczętą w 2022 roku realizację pierwszego spośród pięciu zaplanowanych budynków, zlokalizowanego przy ul. Winnej 22A.

Inwestycja przy ul. Winnej 22A to budynek mieszkalny wielorodzinny 5-kondygnacyjny z 24 mieszkaniami dwu- i trzypokojowymi o powierzchni użytkowej od 39,53 m² do 63,45 m² oraz jednym lokalem usługowym. W budynku zaprojektowano 1 klatkę schodową wyposażoną w dźwig osobowy, a cały obiekt został wykonany z zachowaniem warunku dostępności dla osób niepełnosprawnych. W nadbudówce ponad dachem zlokalizowana została suszarnia, pomieszczenie techniczne oraz kotłownia gazowa z urządzeniami i instalacjami systemów do produkcji energii elektrycznej z paneli słonecznych zainstalowanych na dachu budynku oraz pompą ciepła do produkcji ciepłej wody. W oknach na parterze w ramach standardu zamontowane zostały rolety, na wyższych kondygnacjach stolarka okienna została wyposażona w puste skrzynki roletowe, umożliwiające zainteresowanym lokatorom montaż rolet we własnym zakresie. Wszystkie mieszkania mają balkony lub tarasy. Na każdym piętrze zaprojektowano komórki lokatorskie. Mieszkania zostały wyposażone we wszystkie instalacje techniczne (bez instalacji gazowej). W miejsce kuchenek gazowych przygotowano zasilanie niezbędne do montażu kuchenek elektrycznych.

Budynek został oddany do użytku w sierpniu 2023 roku. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokalu usługowego wynosi 1.315,13 m². Wartość inwestycji w systemie deweloperskim wyniosła 7.860.567,92 zł (plan 7.888.971,26 zł) brutto, a ostateczny członkowski koszt budowy 1 m² mieszkania w systemie deweloperskim 5.977,03 zł (plan 5.999,00 zł) brutto.

Podpisane zostały 24 akty notarialne o ustanowienie i przeniesienie własności lokali.

W marcu 2024 roku przystąpiliśmy do realizacji kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w rejonie ulicy Winnej, tym razem zlokalizowanego przy ul. Winnej 22B.

Inwestycja przy ul. Winnej 22B to budynek 5-kondygnacyjny z 28 mieszkaniami dwu- i trzypokojowymi o powierzchni użytkowej od 43,32 m² do 55,72 m² oraz jednym lokalem usługowym. W budynku zaprojektowano 1 klatkę schodową wyposażoną w dźwig osobowy, a cały obiekt zostanie wykonany z zachowaniem warunku dostępności dla osób niepełnosprawnych. Podobnie jak w przypadku poprzedniego budynku, w nadbudówce ponad dachem zlokalizowana zostanie suszarnia, pomieszczenie techniczne oraz kotłownia gazowa z urządzeniami i instalacjami systemów do produkcji energii elektrycznej z paneli słonecznych zainstalowanych na dachu budynku oraz pompą ciepła do produkcji ciepłej wody. W oknach na parterze w ramach standardu zamontowane zostaną rolety, na wyższych kondygnacjach stolarka okienna będzie wyposażona w puste skrzynki roletowe, umożliwiające zainteresowanym lokatorom montaż rolet we własnym zakresie. Wszystkie mieszkania mieć będą balkony lub tarasy. Na każdym piętrze zaprojektowano komórki lokatorskie. Mieszkania będą wyposażone we wszystkie instalacje techniczne (bez instalacji gazowej). W miejsce kuchenek gazowych przygotowane zostanie zasilanie niezbędne do montażu kuchenek elektrycznych.

Budynek zostanie oddany do użytku w czerwcu 2025 roku. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokalu usługowego wyniesie 1.405,40 m². Wartość inwestycji w systemie deweloperskim planowana jest na 9.485.237,97 zł brutto, a wstępny członkowski koszt budowy 1 m² mieszkania w systemie deweloperskim wynosi 6.750,00 zł brutto.

Generalnym Wykonawcą inwestycji, podobnie jak przy wcześniejszej realizacji, jest Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „DANA- BUD” z Wolsztyna.

B. PLANOWANE

Jesienią 2024 roku planujemy przystąpić do realizacji trzeciego spośród docelowych pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w nowej lokalizacji przy ulicy Winnej, określonego w ramach zadania inwestycyjnego numerem D3. Będzie to budynek 5-kondygnacyjny z 24 mieszkaniami dwu- i trzypokojowymi oraz jednym lokalem usługowym. W budynku znajdować się będzie 1 klatka schodowa wyposażona w dźwig osobowy, a cały obiekt zostanie wykonany z zachowaniem warunku dostępności dla osób niepełnosprawnych.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Zasoby mieszkaniowe.

WŁASNE

W 2023 roku zasoby mieszkaniowe zwiększyły się o 24 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.271,91m² i jeden lokal użytkowy o powierzchni 43,22m². Osiągnęliśmy poziom 1.339 mieszkań i 68.985,31m² powierzchni użytkowej.

W 2023r. odczuwaliśmy już w niewielkim stopniu niedogodności związane z pandemią, która została ostatecznie odwołana w połowie roku.

Jak się wydaje „przywykliśmy” już do informacji związanych z konfliktem w Ukrainie oraz komunikatów o bardzo wysokim poziomie inflacji w naszym kraju, Spółdzielnia pomimo tego starała się funkcjonować w sposób niezakłócony obsługując swoich mieszkańców.

W związku z konfliktem w Ukrainie Spółdzielnia udostępniła dwa swoje lokale mieszkalne, które do dnia dzisiejszego zajmowane są przez uchodźców z Ukrainy. Korzystamy również z ustawy o pomocy w zakwaterowaniu i utrzymaniu osobom z Ukrainy.

W tym miejscu pragniemy podziękować naszym pracownikom i wszystkim osobom, które bezinteresownie pomagały i pomagają osobom uciekającym przed wojną z Ukrainy.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami w oparciu o przepisy ustawy prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut i regulaminy wewnętrzne – zasobami własnymi i mieszkaniami z prawem odrębnej własności oraz w oparciu o ustawę o własności lokali – wspólnotami mieszkaniowymi.

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostaje racjonalna gospodarka środkami przeznaczonymi na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonego, przeciwdziałanie i zabezpieczenie nieruchomości przed nadmiernym zużyciem.

Nadal borykamy się z problemem związanym z brakiem poszanowania spółdzielczego mienia wspólnego. W dalszym ciągu w mniejszym czy większym stopniu dewastowana jest mała architektura, place zabaw, boiska i urządzenia sportowe, zieleń oraz klatki schodowe i elewacje.

Zgodnie z wnioskami z Walnego Zebrania, Spółdzielnia rozpoczęła montaż kamer monitoringu osiedlowego, aktualnie zainstalowanych jest 10 kamer i w przygotowaniu są kolejne.

Pomimo wyżej opisanych problemów Spółdzielnia dokłada wszelkich starań aby osiedla stawały się pod względem estetyki coraz ładniejsze i jak najbardziej funkcjonalne.

Montowane są nowe stojaki do rowerów, ławki, kosze na śmieci, w miejsce zniszczonych lub zużytych elementów małej architektury osiedlowej.

Na bieżąco na terenie całej Spółdzielni remontowano/uzupełniano deski w ławkach parkowych, w wiatach śmietnikowych pojawiają się nowe pojemniki lub następuje rotacja w celu optymalnego dopasowania do ilości gromadzonych odpadów.

Systematycznie odnawiamy trawniki, kontynuowano malowanie na niebiesko miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

W trakcie roku przeprowadzano szereg prac naprawczych, zabezpieczających i konserwacyjnych, które zgłaszane były przez mieszkańców naszych osiedli.

Na terenie całej Spółdzielni usuwano drzewa i krzewy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu, a w ich miejsce wykonanych zostało wiele nowych nasadzeń.

WYNIKI FINANSOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

1. Działalność ogólna Spółdzielni przedstawia się następująco:

– lokale mieszkalne	+	75.768,20
– lokale użytkowe	+	1.386,67
– wywóz odpadów		0
– społeczno-wychowawcza	+	8.902,35
– pozostałe koszty i przychody operacyjne	+	135.609,58
– koszty i przychody finansowe	+	51.340,17
– lokale mieszkalne na wynajem	+	109.629,10
– legalizacja wodomierzy	+	20.958,59
– rozliczenie gazu	+	627,21
– konserwacja anten zbiorczych	+	7.974,72
– zarządzanie wspólnotami	-	6.455,03
– eksploatacja obca	+	4.047,58
– pozostała sprzedaż	+	66.326,12
– pomoc uchodźcom z Ukrainy	+	21.723,29

2. Rozliczenie wyniku spółdzielni „rachunek zysków i strat”:

– na lokalach mieszkalnych – zysk	+	75.768,20
– pozostała działalność operacyjna -zysk brutto	+	138.955,24
– podatek dochodowy	-	129.544,00
– zysk netto	+	9.411,24

Koszty jednostkowe eksploatacji 2023 :

– plan	5,36 zł/m ² p.u.
– wykonanie	5,28 zł/m ² p.u.

w tym odpis na fundusz remontowy /przy odpisie w czynszu 1,30 – 3,00/

- odpis 1,89 zł/m²
- wykonanie 2,04 zł/m²
- wykonanie środka własne 100%.

ZASOBY OBCE

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nadal administrowała 13 budynkami wspólnot mieszkaniowych ze 192 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej 11.319,81m² p.u

- budynek nr 2 Os. Wojska Polskiego - 978,24m²
- budynek nr 12 Os. Wojska Polskiego - 1.800,00m²
- budynek nr 13 Os. Wojska Polskiego - 1.440,00m²
- budynek nr 14 Os. Wojska Polskiego - 1.276,00m²
- budynek nr 1 ul. Mossego - 398,70m²
- budynki nr 4-8 Lasówek - 2.963,60m²
- budynek nr 2 Chopina - 783,90m²
- budynek nr 14 ul. 27 Stycznia - 512,73m²
- budynek nr 21 ul. Mossego - 1.166,64m²

Spółdzielnia wypełniając obowiązki zarządcy nieruchomości, a w przypadku wspólnoty w Lasówkach i Os. Wojska Polskiego 14 jako Zarząd Wspólnoty, kieruje się przede wszystkim zasadą dbałości o interes właścicieli nieruchomości.

Nasze działania obejmują:

- bieżącą administrację nieruchomości,
- analizę i kontrolę wymagań finansowych nieruchomości,
- przygotowywanie rocznych budżetów, analizę kosztów i uzgadnianie stawek czynszu, zaliczek i odpisu na fundusz remontowy,
- podejmowanie wszystkich czynności, które mają na celu opiekę, utrzymanie i ochronę nieruchomości,
- zawieranie umów o świadczenie usług na rzecz wspólnoty,
- określanie i analizowanie alternatywnych sposobów wykorzystania nieruchomości celem zwiększenia jej wartości lub zmniejszenia kosztów jej utrzymania.

Przez 10 lat funkcjonowała uchwała wspólnoty w Lasówkach, która umożliwiała przystąpienie do realizacji nadbudowy 3-ciej kondygnacji w kolejnych budynkach nr 5, 6, 7.

Poprzez nadbudowę dodatkowej kondygnacji budynki powiększyły by się o 4 mieszkania o powierzchni użytkowej od 50 do 73m² p.u.m.

Realizacja tej inwestycji pozwalałaby osiągnąć wiele dodatkowych celów:

- zwiększy się powierzchnia mieszkań całej wspólnoty,
- wyremontowany zużyty dach,
- zlikwidowane niebezpieczne pokrycie z eternitu,
- wyremontowane klatki schodowe i chodniki.

Trudna sytuacja na rynku budowlanym mogła być problemem w realizacji tego zamierzenia.

Jednostronna decyzja Nadleśnictwa Grodzisk o zakończeniu, z dniem 31 maja 2018 roku eksploatacji lokalnej oczyszczalni ścieków – wymusiła przeprowadzenie modernizacji tej oczyszczalni i zmusiła nas do odłożenia planów inwestycyjnych na jakiś czas.

Ostatecznie na zebraniu rocznym w 2023r. wspólnota podjęła decyzję o rezygnacji z nadbudowy i remoncie dachów trzech budynków, dachy budynków nr 5 i 6 zostały już wyremontowane.

Spółdzielnia Mieszkaniowa jako administrator wspólnot mieszkaniowych pobiera wynagrodzenie za prowadzenie administracji i zarządzania gospodarką tych wspólnot w wysokości 1,35zł/m² m-c, co w ciągu roku pozwoliło uzyskać przychody w kwocie **213.626,51zł.**

2. Zadłużenie czynszowe na 31.12.2023r

Zadłużenie z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych bez lokali mieszkalnych powiernictwa na dzień 31.12.2023r. wyniosło 284.656,04zł co stanowi 2,77% w stosunku do rocznego naliczenia czynszu i zwiększyło się o 5.906,93zł, w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2022r., które wynosiło 278.749,11zł i stanowiło 3,03%.

Spółdzielnia może pochwalić się jednym z najniższych wskaźników zaległości dla spółdzielni o podobnej wielkości zasobów.

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali mieszkalnych

W 208 mieszkaniach czyli w 15,53% ogółu mieszkań występowały zaległości w tym:

- < 1 miesiąca	w 81 mieszkaniach	na kwotę	7.752,14 zł
- 1 miesięczne	w 66 mieszkaniach	na kwotę	47.178,23 zł
- 2 miesięczne	w 24 mieszkaniach	na kwotę	38.199,20 zł
- 3 miesięczne	w 15 mieszkaniach	na kwotę	27.707,70 zł
- 4 miesięczne	w 6 mieszkaniach	na kwotę	16.441,21 zł
- ponad 4 miesięcy	w 13 mieszkaniach	na kwotę	147.377,56 zł

Najwyższy wzrost w grupach ponad 4m-ca o ok. 44.000zł i mieszkanie SM 18.000zł.

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali użytkowych

Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych lokali użytkowych własnych na dzień 31.12.2023 roku wynosi 37.841,42 zł co stanowi 5,41% w stosunku rocznym do naliczonego czynszu i zwiększyło się o 5.125,23 zł, w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2022 roku, które wynosiło 32.716,19zł i stanowiło 5,76 % w stosunku rocznym do naliczonego czynszu.

W 18 lokalach użytkowych występowały zaległości w tym:

- < 1 miesiąca	w 3 lokalach	na kwotę	347,08 zł
- 1 miesięczne	w 4 lokalach	na kwotę	3.587,15 zł
- 2 miesięczne	w 5 lokalach	na kwotę	16.413,95 zł
- 3 miesięczne	w 4 lokalach	na kwotę	12.307,34 zł
- ponad 4 m-ce	w 1 lokalach	na kwotę	5.185,90 zł

Na zadłużenie wpływa rozliczenie c.o. i gaz w cenie wolnorynkowej.

Zadłużenie wg lokali i osiedli

osiedle	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	Razem
ul. Chopina	38.849,48	12.968,07	51.817,55
os. Wojska Polskiego	225.248,44	24.873,35	250.121,79
ul. Winna	20.558,12	0,00	20.558,12
RAZEM:	284.656,04	37.841,42	322.497,46

W stosunku do 2022 roku ilość mieszkań zalegających z opłatami eksploatacyjnymi zmniejszyła się o 222 mieszkania.

W ciągu 2023 roku podjęto następujące czynności windykacyjne :

- wysłano 193 wezwań do zapłaty		
- skierowano 9 spraw do sądu	na kwotę	44.009,63 zł
- uzyskano 3 wyroki	na kwotę	21.008,12 zł
- skierowano 4 wyroki do Komornika	na kwotę	17.833,81 zł
- zapłacono 2 wyroki	na kwotę	6.083,52 zł
- w 23 przypadkach rozłożono spłatę na raty,	na kwotę	69.271,92 zł

Każdorazowo Spółdzielnia stara się o ugodowe ustalenie zasad spłaty zaległości.

W wypadku niedotrzymania warunków uzgodnionych z dłużnikami podejmowane są wszelkie działania określone prawem i Statutem w celu odzyskania należności. W latach poprzednich w kilku przypadkach Zarząd wyraził zgodę na odrobienie zaległości czynszowych poprzez wykonywanie prac na rzecz Spółdzielni /sprzątanie, wygrabianie trawników, prace przy zieleni/.

W 2023 r. Gmina Grodzisk Wlkp. poprzez Ośrodek Pomocy Społecznej przyznawała dodatki mieszkaniowe 84 mieszkańcom mieszkającym w naszych zasobach, którzy spełniali warunki określone ustawą o dodatkach mieszkaniowych, na łączną kwotę 310.475,77 zł.

3. Koszty i przychody GZM.

Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni za rok 2023	10.338.468,77
--	----------------------

Pozostałe koszty operacyjne opłaty sądowe, koszty sądowe,	
zastępstwo procesowe	59.406,95

Koszty finansowe	3.348,89
------------------	----------

Przychody ze sprzedaży robót i usług	10.345.037,24
---	----------------------

– zarządzanie wspólnotami	213.626,51
– przychody – gospodarka odpadami komunalnymi	1.189.545,00
– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych	4.445.930,95
– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach usługowych	369.130,07
– wynajem lokali mieszkalnych	142.528,00
– wpływy z tyt. wnoszonych opłat za c.o. i c.w.	3.153.488,07
– sprzedaż usług w administracji zleconej	44.657,00
– sprzedaż energii cieplnej dla odbiorców zewnętrznych	340.328,80
– sprzedaż pozostałych usług eksploatacyjnych (wynajem świetlicy, pośrednictwo ubezpieczeniowe, reklamy, pojemniki)	32.540,82
– przychody społeczno – wychowawcze	25.557,05
– zaliczka na gaz	23.702,00
– sprzedaż konserwatorów	5.421,52
– sprzedaż wewnętrzna	112.000,00
– legalizacja wodomierzy	68.641,45
– sprzątanie klatek schodowych	158.500,00
– konserwacja anten zbiorczych	14.040,00
– dzierżawa miejsc parkingowych (OWP 8)	5.400,00

Pozostałe przychody operacyjne :

– PFRON, zwrot opłat sądowych, zastępstwo procesowe,	191.877,73
– przychód ze sprzedaży majątku – grunt przy przekształceniach	4.308,75
– przychody finansowe :	
a/ odsetki od zaległości czynszowych	7.490,73
b/ odsetki od lokat	47.226,21

Działalność związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką w kwocie 75.768,20 zł z tego: 32 nieruchomości zamknęły się wynikiem dodatnim na kwotę 113.705,31zł, a 10 nieruchomości wynikiem ujemnym na kwotę 37.937,11zł, natomiast na działalności gospodarczej powstał zysk netto w kwocie 9.411,24 zł.

Zarząd Spółdzielni złoży wniosek do Walnego Zgromadzenia aby zysk netto w kwocie 9.411,24 zł, powstały na działalności gospodarczej przeznaczyć na fundusz zasobowy.

4. Działalność remontowa.

Spółdzielnia kontynuuje współpracę z firmą EXE-HOUSE z Poznania w sprawie poszukiwania możliwości skorzystania z dofinansowania zewnętrznego w zakresie energooszczędności gospodarowania ciepłem w naszej Spółdzielni. Rezultatem podjętych działań jest m.in. realizowany w latach 2022-2023 wniosek pt. *Wykorzystanie potencjału energii odnawialnej na rzecz społeczności zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp.*, obejmujący działanie 3.1. - wytwarzanie i dystrybucja energii ze źródeł odnawialnych – montaż pomp ciepła i paneli fotowoltaicznych w celu produkcji energii elektrycznej do wykorzystania w podgrzewaniu wody użytkowej, planowany koszt 2.031.816,00 zł – dofinansowanie do 70% kosztów kwalifikowanych (1.020.630,00 zł).

Wykonawcą zadania była firma Opal House Sp. z o.o. ze Skórzewa, a wartość robót w wyniku przeprowadzonego przetargu oraz rozszerzenia zamówienia o niezbędne roboty uzupełniające wyniosła 2.253.039,03 zł brutto.

Zamówienie polegało na opracowaniu dokumentacji projektowej oraz wykonaniu instalacji systemów energii odnawialnej w postaci instalacji fotowoltaicznych, zestawów zasobników c.w.u. z grzałkami oraz pomp ciepła. W 2023 roku w ramach zadania zrealizowano:

- etap III - 5 instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków wielorodzinnych ul. Chopina 14, 16, 20, 22 oraz kotłowni Chopina
- etap IV - 5 zestawów zasobników c.w.u. z grzałkami w kotłowniach ul. Chopina, os. Wojska Polskiego 18A, 727 oraz Tropico, w tym w kotłowniach 727 i Tropico dodatkowo z gruntowymi pompami ciepła
- etap V - 3 zestawy zasobników c.w.u. z grzałkami w węzłach cieplnych os. Wojska Polskiego 5, 9 i 11

Roboty remontowe realizowano w oparciu o plan remontów na rok 2023, zatwierdzony uchwałą nr 9/2022 Rady Nadzorczej z dnia 15 grudnia 2022 r., z późniejszymi zmianami wynikającymi z aktualizacji przyjętych wartości o rezultaty przetargów. Zakres rzeczowy robót remontowych został przygotowany na podstawie opracowanego planu potrzeb remontowych oraz w oparciu o przewidywane środki finansowe na funduszu remontowym.

Środki na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych pochodziły z opłat wnoszonych przez mieszkańców Spółdzielni (w ramach odpisu na fundusz remontowy) oraz z dofinansowania projektu pt. *Wykorzystanie potencjału energii odnawialnej na rzecz społeczności zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp.* uzyskanego od Zarządu Województwa Wielkopolskiego.

W 2023 roku wykonano roboty remontowe o łącznej wartości: 2.705.746,41 zł (w tym: ze środków własnych 1.685.116,42 zł, z dofinansowania uzyskanego od Zarządu Województwa Wielkopolskiego 1.020.629,99 zł).

**Wykonanie finansowe ze środków własnych planu remontów zasobów mieszkaniowych
oraz mienia wspólnego na poszczególnych osiedlach**

Osiedle	Plan	Wykonanie	% wykonania
Zasoby mieszkaniowe			
ul. Chopina	147.958,64	363.916,34	245,96
os. Woj. Polskiego / ul. Winna	737.125,32	1.269.569,55	172,23
Mienie wspólne	128.575,00	51.630,53	40,16
Ogółem:	1.013.658,96	1.685.116,42	166,24

Wyraźnie wyższe wykonanie robót remontowych w stosunku do założonego poziomu, spowodowane było przesunięciem odbiorów końcowych prac związanych z modernizacją systemu produkcji c.w.u. (ul. Chopina i os. Wojska Polskiego) oraz likwidacją gazowych podgrzewaczy wody (os. Wojska Polskiego 9) z ostatniego kwartału 2022 roku na I półrocze 2023 roku.

Głównym zadaniem remontowym realizowanym w roku sprawozdawczym było opisywane wcześniej opracowanie dokumentacji projektowej oraz wykonanie instalacji systemów energii odnawialnej w postaci instalacji fotowoltaicznych wraz z zasobnikami c.w.u., grzałkami i pompami ciepła, obejmujące swym zakresem znaczną część spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

Z myślą o bezpieczeństwie administrowanych przez nas obiektów zrealizowano roboty polegające na likwidacji gazowych przepływowych podgrzewaczy wody (tzw. „Junkersów”) i centralnym doprowadzeniu c.w.u. – całość w budynkach os. Wojska Polskiego 7, 8 oraz 9. Analogiczny zakres robót Zarząd planuje realizować w nadchodzących latach w kolejnych budynkach, dążąc do całkowitego wyeliminowania gazowych podgrzewaczy wody z zasobów spółdzielczych.

Istotnym zadaniem było także malowanie klatek schodowych w budynkach ul. Chopina 6 i os. Wojska Polskiego 26 oraz wewnątrz wiatrołapów w budynkach os. Wojska Polskiego 5 i 15. W zakresie mienia wspólnego zrealizowano modernizację urządzeń stanowiących wyposażenie placu zabaw sąsiadującego z budynkiem os. Wojska Polskiego 24, a także dokończono remont opłotowania placu zabaw przy ul. Kraszewskiego.

W 2023 roku Zarząd przy planowaniu remontów nieruchomości budynkowych, oprócz wymienionych wcześniej robót, szczególną uwagę zwracał na prace poprawiające trwałość, estetykę oraz funkcjonalność budynków i osiedli, polegające między innymi na: wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, naprawie uszkodzonych fragmentów elewacji, remontach podestów i schodów wejściowych, naprawie izolacji ścian piwnic oraz przebudowie odprowadzenia wody opadowej z zadaszeń nad wejściami do budynków. Prace te będą kontynuowane w roku bieżącym oraz latach następnych.

Na większość prac remontowych zostały ogłoszone i przeprowadzone przetargi lub zapytania ofertowe, co pozwoliło nam oszczędnie i racjonalnie dysponować środkami finansowymi zgromadzonymi na funduszu remontowym.

<u>Koszty i dochody Funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej</u>	
Dochody na 2023	
1) BO	-6 125 150,22
2) Dochody roku	1 564 099,28
RAZEM DOCHODY	-4 561 050,94
<u>Nieruchomości budynkowe</u>	
1) BO	-6 189 817,95
2) Dochody roku	1 482 434,40
RAZEM DOCHODY	-4 707 383,55
KOSZTY	1 633 485,89
SALDO	-6 340 869,44
<u>Mienie wspólne/ogólne</u>	
1) BO	64 667,73
2) Odpis na fundusz remontowy	81 664,88
RAZEM DOCHODY	146 332,61
KOSZTY	51 630,53
SALDO	94 702,08
SALDO OGÓŁEM	-6 246 167,36
POŻYCZKA JESSICA DO 31.12.2023	7 268 812,88
KREDYT REMONTOWY BS	500 000,00
KREDYT BS (OZE)	600 000,00
SPŁATA KAPITAŁU JESSICA DO 31.12.2023	-1 606 894,88
SPŁATA KAPITAŁU BS DO 31.12.2023	-216 277,95
SPŁATA KAPITAŁU BS (OZE) DO 31.12.2023	-25 210,86
<u>RAZEM FINANSOWANIE ZEWNĘTRZE</u>	6 520 429,19
REZERWA	274 261,83

Wykonanie rzeczowe planu remontów za rok 2023 z podziałem na nieruchomości – w załączniku do Sprawozdania Zarządu.

PLAN REMONTÓW NA ROK 2024

W nadchodzącym roku głównym zadaniem realizowanym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej będzie kontynuacja likwidacji gazowych przepływowych podgrzewaczy wody (tzw. „Junkersów”), która tym razem obejmie budynki ul. Chopina 20 i os. Wojska Polskiego 10, a polegać będzie na przebudowie sieci preizolowanej pomiędzy budynkiem os. Wojska Polskiego 10 a węzłem cieplnym w budynku os. Wojska Polskiego 9 oraz centralnym doprowadzeniu c.w.u. do poszczególnych lokali mieszkalnych.

Istotnym zadaniem będzie także remont pokrycia dachowego nad 10 i 11 segmentem budynku os. Wojska Polskiego 18A, dzięki któremu uzyskamy pełne pokrycie naszego największego budynku estetyczną i trwałą blachodachówką.

Mając na uwadze walory estetyczne administrowanych przez nas obiektów, planujemy m.in. wykonać malowanie klatek schodowych w budynkach os. Wojska Polskiego 8 i 11.

W ramach mienia wspólnego zamierzamy zmodernizować urządzenia na placach zabaw sąsiadujących z budynkami os. Wojska Polskiego 7-8 oraz os. Wojska Polskiego 16, a także przeprowadzić remont nawierzchni boiska przy ul. Staszica / Kraszewskiego.

<u>Planowane koszty i dochody Funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej</u>	
Dochody na 2024	
1) BO	-6 246 167,36
2) Dochody roku	1 623 404,62
RAZEM DOCHODY	-4 622 762,74
<u>Nieruchomości budynkowe</u>	
1) BO	-6 340 869,44
2) Dochody roku	1 524 080,94
RAZEM DOCHODY	-4 816 788,50
KOSZTY	1 139 337,75
SALDO	-5 956 126,25
<u>Mienie wspólne/ogólne</u>	
1) BO	94 702,08
2) Odpis na fundusz remontowy	99 323,68
RAZEM DOCHODY	194 025,76
KOSZTY	183 176,01
SALDO	10 849,75
SALDO OGÓŁEM	-5 945 276,50
POŻYCZKA JESSICA	7 268 812,88
KREDYT REMONTOWY BS	500 000,00
KREDYT BS (OZE)	600 000,00
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU JESSICA DO 31.12.2024	-2 011 463,80
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU BS DO 31.12.2024	-266 317,95
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU BS (OZE) DO 31.12.2024	-85 714,98
RAZEM FINANSOWANIE ZEWNĘTRZE	6 005 316,15
REZERWA	60 039,65

Szczegółowy plan remontów na rok 2024 z podziałem na nieruchomości – w załączniku do Sprawozdania Zarządu.

5. Zespół konserwatorów w 2023 roku.

Lp	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
1	2	3	4
1.	Zatrudnienie – pracownicy umysłowi - konserwatorzy	0,00 13,58	0,00 13,56
2.	Fundusz płac	1.155.099,00	1.088.853,56
3.	Koszty	1.303.800,00	1.291.015,13
4.	Zapasy magazynowe		10.416,37

Nawiązując do powyższego zestawienia należy wyjaśnić że:

- fundusz płac został niewykorzystany w kwocie – 66.245,44zł –5,73%,
- koszty konserwacji w GZM mniejsze od zaplanowanych o 12.784,87 zł.

6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu w 2023r.

	<u>Rozksięgowanie kosztów</u>	<u>Plan na 2023r.</u>	<u>Wykonanie 2023r.</u>
1.	GZM w tym :	1.174.900,00	1.169.303,15
	- nieruchomości budynkowe	822.400,00	828.112,19
	- mienie wspólne	352.500,00	341.190,96
2.	ciepłownictwo	380.000,00	367.929,50
3.	wspólnoty mieszkaniowe	67.000,00	64.831,78
4.	lokale użytkowe	270.000,00	261.341,65
5.	inwestycje	160.000,00	112.000,00
6.	wynajem mieszkań	96.000,00	109.629,10
7.	przychody finansowe	22.000,00	54.689,06
8.	PFRON	96.000,00	107.150,00
	<u>Koszty ogółem</u>	<u>2.265.900,00</u>	<u>2.246.874,24</u>

Koszty ogólne Zarządu są rozliczane w stosunku do planu.

Koszty te zostały wykonane w 99,16% - były niższe od zaplanowanych o 19.025,76zł.

V. Działalność społeczno – wychowawcza.

W związku z brakiem bazy lokalowej oraz ze względu na niewielkie środki finansowe jakimi dysponujemy (odpis na działalność społeczno–wychowawczą wynosi 0,03zł/m²) Spółdzielnia prowadzi ograniczoną działalność społeczno–wychowawczą. Zarząd dokłada jednak wszelkich starań, aby chociaż w minimalnym stopniu spełnić oczekiwania członków w zakresie działalności kulturalnej, sportowej i rozrywkowej.

Zgodnie z wnioskami Walnego Zgromadzenia – Spółdzielnia w ramach działalności społeczno-wychowawczej rozpoczęła montaż kamer monitoringu. Aktualnie mamy zamontowanych 10 kamer, podgląd na żywo i rejestrator.

Kamery zainstalowane zostały:

- wejście do SM – widok na schody i parking przed siedzibą,
- 2 kamery ul. Winna 33A – widok na wiatę rowerową, plac zabaw i parkingi,
- OWP 30 – widok na wiatę śmietnikową, parking i wzdłuż budynków 29 i 28,

- OWP 24 – widok na wiatę śmietnikową, parking,
- OWP 5 – widok wzdłuż ul. Winnej budynku 15 i 16,
- Winna 22A – widok na parking i stację ładowania samochodów elektrycznych,
- ul. Chopina 8 – widok na wiatę śmietnikową i wzdłuż ul. Kraszewskiego,
- ul. Chopina 20 – widok na plac zabaw
- ul. Chopina 22 – śmietnik i parking.

Przy Spółdzielni Mieszkaniowej działa Grodzkie Stowarzyszenie Sportowe. W tej chwili w pięciu drużynach trenuje ok. 90 dziewcząt. Drużyny te biorą udział w turniejach ogólnopolskich. Zespół senierek bierze udział w rozgrywkach II ligi piłki nożnej kobiet organizowanych przez PZPN. Zespoły młodzieżowe biorą udział w rozgrywkach organizowanych przez WZPN. Po przerwie związanej z pandemią w lutym 2023r. zorganizowany został największy w Polsce halowy turniej piłki nożnej dziewcząt „Grodzisk Cup 2023”. Turniej zorganizowano w trzech kategoriach wiekowych. Wzięło w nim udział ponad 200 zawodniczek.

Spółdzielnia Mieszkaniowa pomagała w organizacji imprez ogólno-miejskich m.in. WOŚP, Półmaraton Słowaka, czy coroczna pielgrzymka mieszkańców do Lubinia.

Poza tym nasza Spółdzielnia współpracuje z filią Biblioteki Publicznej, która znajduje się na os. Wojska Polskiego. Wspieramy Przedszkole Gminne (filia OWP i Przedszkole Chatka Puchatka), stowarzyszenia i instytucje pozarządowe czy placówki oświatowe. Wspieramy również działalność Parafii p.w. św. Faustyny na os. Wojska Polskiego.

VI. Zakład Ciepłowniczy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodzisku Wlkp. jako jedna z nielicznych w kraju samodzielnie prowadzi działalność związaną z dostawą ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Eksploatujemy kotłownie, które zostały nam przekazane przez miasto oraz te które zrealizowaliśmy sami w ramach budowy kolejnych budynków wielorodzinnych, jak również takie, które zasilają w ciepło indywidualne Wspólnoty Mieszkaniowe.

Aktualnie dostarczamy ciepło z 25 kotłowni i 6 węzłów, 17 kotłowni i 4 węzłów ciepłych w zasobach Spółdzielni oraz 8 kotłowni i 2 węzłów ciepłych wspólnot mieszkaniowych.

- | | | |
|--|------------------------|----------|
| 1. Ceny ciepła w 2023 roku | | |
| cena ciepła bez podatku VAT (zmiana od 01.10.2022) | <u>od 01.01.2024r.</u> | |
| – opłata stała: 12.801,21 zł/MW/ m-c | 13.922,52 zł/MW | (8,76%) |
| – opłata zmienna : 84,34 zł/GJ | 101,09 zł/GJ | (19,86%) |
| 2. Produkcja w 2023r.: | | |
| – sprzedaż ciepła na potrzeby c.o. – 17.674,02 GJ / 18.346,00 – 2022 r. | | |
| – <u>sprzedaż ciepła na potrzeby c.w.u. – 9.809,00 GJ / 9.694,13 – 2022 r.</u> | | |
| razem: 27.483,02 GJ/ 28.040,13 - 2022 r. | | |

W stosunku do 2022 roku produkcja ciepła spadła o **1,99 %**

Średnia temperatura okresu grzewczego w 2023 roku wyniosła +5,37°C (2022 rok +5,26°C), a średnia wieloletnia wynosi 3,76 °C

Sezon grzewczy w 2023 roku zakończyliśmy **19.05.** a sezon w 2022 roku 09.05.

3. Nowe inwestycje.

W sierpniu 2023r. oddano do użytku nową kotłownię gazową przy ul. Winnej 22A wyposażoną w dwa kotły kondensacyjne firmy ELCO o łącznej mocy 130 kW z automatyką pogodową, pompami elektronicznymi, zasobnikami ciepłej wody oraz monoblokową pompą ciepła powietrze-woda firmy Panasonic o mocy 12 kW wspomagającą podgrzew ciepłej wody użytkowej wraz z zasilającymi ją w energią elektryczną zestawem 33 paneli fotowoltaicznych.

W 2023 roku nastąpiła rozbudowa sieci ciepłej wody od węzła cieplnego w budynku os. Wojska Polskiego 9 do budynków OWP 7,8, w 2024 roku planuje się budowę oraz dostawę ciepłej wody do budynków OWP 10 i przy ul. Chopina 20 (likwidacja gazowych podgrzewaczy ciepłej wody – tzw. Junkersów).

W połowie 2023 r. zakończyliśmy ogromne zadanie związane z montażem 19 instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków wraz z 2 zestawami głębinowych pomp ciepła oraz zasobnikami z grzałkami w celu wspierania podgrzewu ciepłej wody co obniży koszty produkcji.

Od 2007 roku zakład ciepłowniczy rozlicza się w ramach dostawy ciepła do własnych zasobów mieszkaniowych bezwynikowo tzn. po poniesionych kosztach.

KOSZTY ZUŻYCIA CIEPŁA NA CENTRALNE OGRZEWANIE sezon 2022/23

Lp.	osiedle /sezon grzewczy	powierzchnia w m ²	koszt ogrzewania w zł	suma przedpłat w zł	nadpłat/ dopłat w zł	śr. koszt/ m ² /m-c/ m ² /rok
1.	Os. Chopina 01.07.-30.06.	11.379,78	536.930,54	654.652,71	143.517,53 30.960,25	3,93 47,18
2.	OWP 3-15 01.10.-30.09.	15.357,95	740.923,02	842.619,10	148.372,32 53.232,45	4,02 48,24
3.	OWP 16 i 17 j.w.	3.987,10	157.419,42	190.930,26	36.384,52 4.567,64	3,29 39,48
4.	OWP 18A+B j.w.	8.279,85	324.317,36	370.825,14	44.237,66 26.193,81	3,26 39,17
5.	OWP 19-25 j.w.	12.592,96	612.885,77	667.489,32	94.695,16 45.739,95	4,06 48,67
6.	OWP 26 j.w.	1.708,90	59.618,76	77.966,97	14.998,71 490,48	2,91 34,89
7.	OWP 27 j.w.	1.577,00	51.920,96	73.087,67	17.775,42 448,71	2,74 32,92
8.	OWP 28 j.w.	1.577,00	54.018,72	75.366,19	12.240,17 2.252,76	2,85 34,25
9.	OWP 29 j.w.	1.614,20	61.998,35	84.529,10	19.498,25 807,48	3,20 38,41
10.	OWP 30 j.w.	784,20	33.009,16	43.428,11	10.225,78 1726,82	3,51 42,09
11.	OWP 31 j.w.	1.921,30	68.446,44	104.160,04	31.383,51 229,89	2,97 35,63
12.	OWP 32 j.w.	1.431,80	66.754,38	75.360,35	7.638,15 2.392,15	3,89 46,62
13.	ul. Winna 33 01.07.-30.06.	1.277,80	29.368,85	50.383,54	12.818,11 323,44	1,92 22,98
14.	ul. Winna 33C j.w.	1.100,60	28.981,21	46.324,98	14.943,78 0,00	2,19 26,33
15.	ul. Winna 33A j.w.	1.866,30	47.273,78	78.977,67	27.966,16 342,19	2,11 25,33
16.	ul. Winna 33B j.w.	1.602,70	37.784,38	62.858,26	21.353,87 149,64	1,96 23,58
16.	RAZEM:	68.059,44	2.911.651,10	3.498.959,41	488.341,07	3,57 42,78

Od sezonu grzewczego 2008/2009 do rozliczeń za ciepło zastosowanie mają podzielniki elektroniczne zamontowane na grzejnikach, aktualnie stosowane są najnowocześniejsze podzielniki z radiowym odczytem danych, które dają precyzyjnie odczyty, mogące dodatkowo uwzględniać temperaturę w pomieszczeniu /przenikanie ciepła od sąsiadów/.

VII. Zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych na 31 grudnia 2023r.

	<u>31.12.2022r.</u>	<u>31.12.2023r.</u>
• wartość środków trwałych netto	15.380.639,32	17.353.984,73
• kredyty inwestycyjne długoterminowe	9.852.212,72	9.386.350,01
• fundusz zasobowy	2.974.750,54	2.889.429,07
• suma bilansowa	28.552.617,72	28.553.751,03
• kwota zaległości czynszowych	311.465,30	322.497,46
• wskaźnik procentowy do naliczeń rocznych	3,19	2,77
• średni poziom zatrudnienia	34,33	34,14
• zysk/strata netto	-78.536,44	9.411,24

Wartość środków trwałych uległa zwiększeniu (montaż fotowoltaiki).

Suma bilansowa uległa nieznacznemu zwiększeniu.

Z porównania poszczególnych pozycji powyższych danych jak również z treści całego sprawozdania za rok 2023 wynika, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest nadal stabilna i nie powinna budzić żadnych obaw.

Zarząd Spółdzielni