

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM

ZA 2022 ROK



Grodzisk Wlkp. 24.03.2023 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 31.12.2022r.

WPROWADZENIE

Rok 2022 to kolejny 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 funkcjonuje bezpieczne stanowisko do obsługi interesantów w naszej siedzibie, które przez cały rok ułatwiało udzielanie pomocy i załatwianie spraw przez naszych mieszkańców. Mamy nadzieję że kolejny rok walki z pandemią będzie już ostatnim i wkrótce wrócimy do normalności.

Niestety 24 lutego zbrojna napaść Rosji na Ukrainę zmieniła sytuację zarówno w kraju jak 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 wzrastają 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 i rozliczanie niezliczonej ilości korekt.

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	17,12
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	74,37
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	667	35.613,32	215,85	-	35.829,17	
b/mieszkania niewyodrębnione	273	14.838,12	1.538,00	-	16.376,12	
Winna	109	5.847,40	131,50	-	5.978,90	8,51
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	107	5.745,70	58,00	-	5.803,70	
b/mieszkania niewyodrębnione	2	101,70	73,50	-	175,20	
Ogółem:	1.315	67.713,40	2.378,35	108,0	70.199,75	100,00

Zasoby mieszkaniowe na 31.12.2022r. nie zmieniły się w stosunku do roku 2021.

2. Zarząd Spółdzielni

W 2022r. 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	1.723.100,00	1.726.419,39	100,19
2.	Konserwacja	14,50	14,16	1.007.400,00	978.411,02	97,12
a.	ogrodnicy, sprzątacze, dozorczy	11,50	11,16	752.300,00	748.170,78	99,45
b.	konserwatorzy	3,00	3,00	255.100,00	230.240,24	90,25
3.	Ciepłownictwo	7,00	6,42	573.520,00	558.130,76	97,32
a.	nie będący robotnikami	1,00	1,00	107.300,00	106.481,31	99,24
b.	palacze i konserwatorzy	6,00	6,00	466.220,00	451.649,45	96,87
4.	Koszty obce OWP 12, Lasówki	0,00	0,00	24.000,00	30.628,18	127,62
5.	Bezosobowy f. płac	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00
	RAZEM:	35,25	34,33	3.328.020,00	3.293.589,35	98,97

Wykonanie funduszu płac było niższe od planowanego o 34.430,65zł tj. o 1,03 %.

Niewykonanie planu zatrudnienia i wynagrodzeń wstąpiło głównie w grupie konserwatorzy i związane było z przejściem pracownika na emeryturę oraz długotrwałą chorobą.

II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

1. Ilość członków – ogółem 31.12.2022r. – 1.869 oczekujących - 0
2. Zmiany w ilości członków w ciągu roku
 - a) przyjęto – 82
 - b) skreślono – 61
 - c) wykluczono - 0
3. Obroty mieszkaniowe:
 - a) zrealizowane z nowych inwestycji – 0
 - b) przydziały mieszkań z ruchu ludności – 0
 - c) zamiany mieszkań – 0
 - d) nabycie praw do mieszkań na podstawie aktów notarialnych – 62
 - e) przekształcenie na odrębną własność - 11

W latach 2007-2022 tj. od momentu wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /31.07.2007r./, przekształcono spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do 551 mieszkań w prawo odrębnej własności, z czego:

- na Osiedlu Chopina - 86 mieszkań,
- na Osiedlu Wojska Polskiego – 465 mieszkań.

Na dzień 31.12.2022r. w Spółdzielni jest 861 mieszkań z prawem odrębnej własności, z tego:

- przekształcone spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo -551 mieszkań
- z nowo zrealizowanych inwestycji -310 mieszkań

III. Działalność inwestycyjna.

1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.

A. REALIZOWANE

Spółdzielnia zakupiła grunt budowlany o powierzchni około 1,1 ha przylegający 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 czerwcu 2022 roku, po rozstrzygnięciu procedury przetargowej i zawarciu umowy z Generalnym Wykonawcą, przystąpiliśmy do realizacji 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 użytkowym. W budynku zaprojektowano 1 klatkę schodową wyposażoną w dźwig osobowy, a cały obiekt zostanie wykonany z zachowaniem warunku dostępności dla osób niepełnosprawnych. W nadbudówce ponad dachem zlokalizowana zostanie suszarnia, pomieszczenie techniczne oraz kotłownia gazową z urządzeniami i instalacjami systemów do produkcji energii elektrycznej z paneli słonecznych zainstalowanych na dachu budynku oraz pompę 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 mają balkony lub tarasy. Na każdym piętrze zaprojektowano komórki lokatorskie. Mieszkania będą wyposażone we wszystkie instalacje techniczne (bez instalacji gazowej). W miejsce kuchenek gazowych zamontowane zostaną kuchenki elektryczne.

Budynek zostanie oddany do użytku w sierpniu 2023 roku. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokalu usługowego wyniesie 1.315,13 m². Wartość inwestycji w systemie deweloperskim planowana jest na 7.888.971,26 zł brutto, a wstępny członkowski koszt budowy 1 m² mieszkania w systemie deweloperskim wynosi 5.999,00 zł brutto.

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

B. PLANOWANE

Jesienią 2023 roku planujemy przystąpić do realizacji drugiego spośród docelowych pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w nowej lokalizacji przy ulicy Winnej, określonego w ramach zadania inwestycyjnego numerem D2. Będzie to budynek 5-kondygnacyjny z 19 mieszkaniami dwu- i trzypokojowymi oraz jednym lokalem użytkowym. W budynku znajdować się będzie 1 klatka schodowa wyposażona w dźwig osobowy, a cały obiekt zostanie wykonany z zachowaniem warunku dostępności dla osób niepełnosprawnych.

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Zasoby mieszkaniowe.

WŁASNE

W 2022 roku zasoby mieszkaniowe pozostały na dotychczasowym poziomie tj. 1.315 mieszkań i 67.713,40m² powierzchni użytkowej.

W związku z dalszym trwaniem epidemii koronawirusa COVID-19, Spółdzielnia dostosowała system pracy do nowych – wyjątkowych okoliczności. Obsługa interesantów odbywa się przy specjalnym stanowisku w holu w siedzibie Spółdzielni.

24 lutego 2022r. zbrojna napaść Rosji na Ukrainę zaburzyła normalne życie w naszym kraju i całej Europie. Rozpoczął się exodus ludności cywilnej z Ukrainy, w większości matek z dziećmi, do naszego kraju lub poprzez Polskę do innych krajów. W Grodzisku Wlkp. już 25 lutego spontanicznie powstał społeczny punkt pomocy dla Ukrainy i ruszyły pierwsze transporty w kierunku granicy polsko-ukraińskiej. Już 27 lutego pojawiła się pierwsza mama z 5 dzieci – najmłodsze 1,5 roczny chłopiec, w kolejnych dniach przyjeżdżało od kilku do kilkunastu osób.

Pracownicy Spółdzielni, mieszkańcy osiedli i całego miasta natychmiast zaangażowali się w pomoc uchodźcom. Bezpośrednio prowadziliśmy punkt pomocy, który mieścił się najpierw w prywatnej kamienicy przy ul. Poznańskiej, a następnie dzięki Burmistrzowi Grodziska Wlkp. w lokalu komunalnym przy ul. Szerokiej, a od połowy maja w świetlicy SM. Punkt otwarty był codziennie oprócz niedziel od 9-17 i udzielał pomocy od kilkudziesięciu, do kilkuset osobom dziennie i nie tylko z terenu naszego ale również z powiatów ościennych. Nasi pracownicy, grodziscy społecznicy z otwartym sercem oraz młodzież z Liceum Ogólnokształcącego i Zespołu Szkół Technicznych przez ponad trzy miesiące codziennie rozdzielali dary pochodzące od mieszkańców, lokalnych piekarni, zakładów mięsnych, rolników, młynów i innych źródeł. Przez punkt przerzucono setki łóżeczek, wózków, rowerków, dziesiątki ton ubrań, pościeli, żywności, środków czystości, zabawek i wiele innych rzeczy. Na początku jesieni pozostałe dary pojechały na Ukrainę.

Od pierwszych dni wojny zaangażowaliśmy się również w pomoc w znalezieniu miejsc zakwaterowania dla uchodźców, urządzaniu lokali, znalezieniu pracy i pomoc w zakresie spraw formalno-prawnych, które były konieczne do załatwienia przez naszych nowych przyjaciół z Ukrainy. Na bieżąco współpracowaliśmy z władzami miasta i powiatu oraz oficjalnym grodziskim punktem pomocy dla uchodźców z Ukrainy. Nasi pracownicy przy wykorzystaniu spółdzielczego sprzętu lub transportu z zaprzyjaźnionych firm – przewieźli i przenieśli dziesiątki łóżek, mebli, sprzętu gospodarstwa domowego itp. do wszystkich lokali bez względu na miejsce lokalizacji i kondygnację.

Nasza Spółdzielnia udostępniła również swoje lokale mieszkalne i do dnia dzisiejszego dwa z nich zajmowane są przez uchodźców z Ukrainy. Korzystamy z ustawy o pomocy w zakwaterowaniu i utrzymaniu osobom z Ukrainy.

Pragniemy podziękować naszym pracownikom i wszystkim osobom, które bezinteresownie pomagały i pomagają osobom uciekającym przed wojną z Ukrainy.

Pomimo ogromnego zamieszania związanego z konfliktem na Ukrainie oraz głębokim kryzysem gospodarczym w naszym kraju spółdzielnia funkcjonowała w sposób niezakłócony obsługując swoich mieszkańców.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami w oparciu o przepisy ustawy prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut i regulaminy wewnętrzne – zasobami własnymi i mieszkaniem 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 niepogorszonym, 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 7 kamer i w przygotowaniu są kolejne.

Pomimo wyżej opisanych problemów Spółdzielnia dokłada wszelkich starań aby osiedla stały 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	-	73.952,64
– lokale użytkowe	-	46.355,55
– wywóz odpadów		0
– społeczno-wychowawcza	+	3.666,56
– pozostałe koszty i przychody operacyjne	+	115.397,67
– koszty i przychody finansowe	+	31.320,84
– lokale mieszkalne na wynajem	+	84.897,01
– legalizacja wodomierzy	+	39.510,22
– rozliczenie gazu	+	16.248,37
– konserwacja anten zbiorczych	+	7.434,24
– zarządzanie wspólnotami	+	2.626,77
– eksploatacja obca	-	8.246,04
– pozostała sprzedaż	+	35.329,92
– pomoc uchodźcom z Ukrainy	+	1.141,10

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

– na lokalach mieszkalnych – strata	-	73.952,64
– pozostała działalność operacyjna -zysk brutto	+	22.442,56
– podatek dochodowy	-	100.979,00
– strata netto	-	78.536,44

Koszty jednostkowe eksploatacji 2022 :

– plan	5,03 zł/m ² p.u.
– wykonanie	5,09 zł/m ² p.u.

w tym odpis na fundusz remontowy /przy odpisie w czynszu 1,30 – 2,20/

– odpis	2,07 zł/m ²
– wykonanie	1,24 zł/m ²
– wykonanie środki własne	100%.

ZASOBY OBCE

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia 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.

Od 10 lat funkcjonuje uchwała wspólnoty w Lasówkach, która umożliwia przystąpienie do realizacji nadbudowy 3-ciej kondygnacji w kolejnych budynkach nr 5, 6, 7.

Poprzez nadbudowę dodatkowej kondygnacji budynek powiększy 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 może 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.

Spółdzielnia Mieszkaniowa jako administrator wspólnot mieszkaniowych pobiera wynagrodzenie za prowadzenie administracji i zarządzania gospodarką tych wspólnot w wysokości 1,20zł/m² m-c, co w ciągu roku pozwoliło uzyskać przychody w kwocie **188.251,73zł.**

2. Zadłużenie czynszowe na 31.12.2022r

Zadłużenie z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych bez lokali mieszkalnych powiernictwa na dzień 31.12.2022r. wyniosło 278.749,11zł co stanowi 3,03% w stosunku do rocznego naliczenia czynszu i zwiększyło się o 89.747,36zł, w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2021r., które wynosiło 189.001,75zł i stanowiło 2,34%.

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

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali mieszkalnych

W 425 mieszkaniach czyli w 32,32% ogółu mieszkań występowały zaległości w tym:

- <	w 255 mieszkaniach	na kwotę	23.091,37 zł
- 1 miesięczne	w 117 mieszkaniach	na kwotę	77.785,87 zł
- 2 miesięczne	w 29 mieszkaniach	na kwotę	42.358,35 zł
- 3 miesięczne	w 9 mieszkaniach	na kwotę	20.784,79 zł
- 4 miesięczne	w 4 mieszkaniach	na kwotę	10.762,05 zł
- ponad 4 miesięcy	w 13 mieszkaniach	na kwotę	103.966,05 zł

Najwyższy wzrost w grupach do 1m-ca o ok. 60.000zł i mieszkanie SM 18.000zł.

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali użytkowych

Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych lokali użytkowych własnych na dzień 31.12.2022 roku wynosi 32.716,19zł co stanowi 5,76% w stosunku rocznym do naliczonego czynszu i zwiększyło się o 20.414,84zł, w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2021 roku, które wynosiło 12.301,35zł i stanowiło 2,52 % w stosunku rocznym do naliczonego czynszu.

W 13 lokalach użytkowych występowały zaległości w tym:

- <1 miesiąca	w 4 lokalach	na kwotę	1.032,30 zł
- 1 miesięczne	w 8 lokalach	na kwotę	7.069,50 zł
- 2 miesięczne	w 5 lokalach	na kwotę	10.581,27 zł
- 3 miesięczne	w 3 lokalach	na kwotę	8.305,35 zł
- ponad 4 m-ce	w 3 lokalach	na kwotę	5.727,77 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	30.342,32	3.056,58	33.398,90
os. Wojska Polskiego	226.736,72	29.659,61	256.396,33
ul. Winna	21.670,07	0,00	21.670,07
RAZEM:	278.749,11	32.716,19	311.465,30

W stosunku do 2021 roku ilość mieszkań zalegających z opłatami eksploatacyjnymi zwiększyła się o 204 mieszkania.

W ciągu 2022 roku podjęto następujące czynności windykacyjne :

- wysłano 186 wezwań do zapłaty		
- skierowano 5 spraw do sądu	na kwotę	24.681,41 zł
- uzyskano 4 wyroki	na kwotę	14.395,47 zł
- skierowano 5 wyroków do Komornika	na kwotę	22.548,45 zł

- zapłacono 3 wyroki na kwotę 16.732,95 zł
- w 10 przypadkach rozłożono spłatę na raty, na kwotę 61.478,89 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 2022 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 294.051,22zł.

3. **Koszty i przychody GZM.**

Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni za rok 2022 **9.645.109,67**

Pozostałe koszty operacyjne opłaty sądowe, koszty sądowe, zastępstwo procesowe 15.703,96

Koszty finansowe 4.268,78

Przychody ze sprzedaży robót i usług **9.496.423,32**

– zarządzanie wspólnotami 188.251,73

– przychody – gospodarka odpadami komunalnymi 1.192.660,00

– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych 4.065.294,29

– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach usługowych 319.870,25

– wynajem lokali mieszkalnych 129.066,29

– wpływy z tyt. wnoszonych opłat za c.o. i c.w. 2.845.195,68

– sprzedaż usług w administracji zleconej 34.485,33

– sprzedaż energii cieplnej dla odbiorców zewnętrznych 307.590,27

– sprzedaż pozostałych usług eksploatacyjnych (wynajem świetlicy, pośrednictwo ubezpieczeniowe, reklamy, pojemniki 35.329,92

– przychody społeczno – wychowawcze 25.332,68

– zaliczka na gaz 23.990,00

– sprzedaż konserwatorów 17.262,28

– sprzedaż wewnętrzna 142.000,00

– legalizacja wodomierzy 67.584,90

– sprzątanie klatek schodowych 89.429,70

– konserwacja anten zbiorczych 13.080,00

Pozostałe przychody operacyjne :

– zwrot opłat sądowych, zastępstwo procesowe, PFRON, 126.543,23
przychód ze sprzedaży majątku – grunt pod inwestycje 5.235,83

– przychody finansowe :
a/ odsetki od zaległości czynszowych 5.251,94
b/ odsetki od lokat 30.337,18

Działalność związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem w kwocie 73.952,64zł z tego: 18 nieruchomości zamknęły się wynikiem dodatnim na kwotę 51.556,61zł,

a 23 nieruchomości wynikiem ujemnym na kwotę 125.509,25zł, natomiast na działalności gospodarczej powstała strata netto w kwocie 78.536,44zł.

Zarząd Spółdzielni złoży wniosek do Walnego Zgromadzenia aby stratę netto w kwocie 78.536,44zł, powstałą na działalności gospodarczej pokryć: z funduszu zasobowego.

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. aktualnie realizowany 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).

Wniosek przeszedł weryfikację formalno-merytoryczną i znalazł się w grupie 105 wniosków do oceny. Początkowo został sklasyfikowany na 51 miejscu, a do realizacji przyjęto ok. 25 wniosków. Uchwałą Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 28.01.2021 r. projekt został wybrany do dofinansowania. Wkrótce potem Spółdzielnia podpisała z Urzędem Marszałkowskim umowę o dofinansowanie, a następnie zleciła Centrum Energetyki Odnawialnej (działającym przy filii Uniwersytetu Zielonogórskiego w Sulechowie) zaktualizowanie raportów technicznych i opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego. Dzięki pozyskanej w ten sposób dokumentacji możliwe było przeprowadzenie przetargu w systemie „zaprojektuj i wybuduj”. Wykonawcą zadania została firma Opal House Sp. z o.o. ze Skórzewa, a jego realizacja o wartości określonej w przetargu na kwotę 2.253.039,03 zł brutto odbywać się będzie w latach 2022-2023.

Zamówienie polega na opracowaniu dokumentacji projektowej oraz wykonaniu instalacji systemów energii odnawialnej w postaci instalacji fotowoltaicznych oraz pomp ciepła. W 2022 roku w ramach zadania zrealizowano:

- etap I - 5 instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków wielorodzinnych os. Wojska Polskiego 11, 15, 18A, 24 oraz kotłowni Tropic
- etap II - 9 instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków wielorodzinnych os. Wojska Polskiego 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 oraz kotłowni 727

Roboty remontowe realizowano w oparciu o plan remontów na rok 2022, zatwierdzony uchwałą nr 3/2021 Rady Nadzorczej z dnia 21 grudnia 2021 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).

W 2022 roku wykonano roboty remontowe o łącznej wartości: 1.009.370,35 zł.

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

Osiedle	Plan	Wykonanie	% wykonania
Zasoby mieszkaniowe			
ul. Chopina	216.483,88	54.363,20	25,11
os. Woj. Polskiego / ul. Winna	2.560.612,96	947.439,57	37,00
Mienie wspólne	34.000,00	7.567,58	22,26
Ogółem:	2.811.096,84	1.009.370,35	35,91

Wyraźnie niższe wykonanie robót remontowych w stosunku do założonego poziomu, spowodowane było koniecznością zrezygnowania z robót termomodernizacyjnych budynku os. Wojska Polskiego 16 (w związku z wyjątkowo niekorzystną sytuacją na rynku budowlanym, gdzie na skutek wysokiej inflacji i działań wojennych na Ukrainie mieliśmy do czynienia z galopującym wzrostem cen towarów i usług oraz niedoborami materiałów, co „zaowocowało” złożeniem przez wykonawców ofert przetargowych na poziomie zdecydowanie odbiegającym od przyjętych założeń i od wartości pozyskanej pożyczki na ten cel), a także przesunięciem odbiorów końcowych prac związanych z modernizacją systemu produkcji c.w.u. i likwidacją gazowych podgrzewaczy wody na I kwartał 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 w znacznej części spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

Z myślą o bezpieczeństwie administrowanych przez nas obiektów, rozbudowano o moduł c.w.u. węzeł cieplny oraz przeprowadzono procedurę przetargową, dzięki której wyłoniono wykonawcę robót polegających na likwidacji gazowych przepływowych podgrzewaczy wody (tzw. „Junkersów”) i centralnym doprowadzeniu c.w.u. – całość w budynku os. Wojska Polskiego 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 był także remont pokrycia dachowego nad 8 i 9 segmentem budynku os. Wojska Polskiego 18A, dzięki któremu nasz największy budynek jest już niemal w całości pokryty estetyczną i trwałą blachodachówką.

W 2022 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, wymianie wyłazów dachowych, remontach balkonów i posadzek, wymianie fragmentów instalacji wodnych i kanalizacyjnych znajdujących się w złym stanie technicznym, remontach izolacji ścian piwnic oraz naprawach instalacji odgromowych. 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 w 2022 r.</u>	
Dochody na 2022	
1) BO	-6 799 463,91
2) Odpis na fundusz remontowy	1 683 684,04
RAZEM DOCHODY	-5 115 779,87
<u>Nieruchomości budynkowe</u>	
1) BO	-6 871 699,22
2) Odpis na fundusz remontowy	1 683 684,04
RAZEM DOCHODY	-5 188 015,18
KOSZTY	1 001 802,77
SALDO	-6 189 817,95
<u>Mienie wspólne/ogólne</u>	
1) BO	72 235,31
2) Odpis na fundusz remontowy	0,00
RAZEM DOCHODY	72 235,31
KOSZTY	7 567,58
SALDO	64 667,73
SALDO OGÓŁEM	-6 125 150,22
POŻYCZKA JESSICA DO 31.12.2022	7 268 812,88
KREDYT REMONTOWY BS	500 000,00
KREDYT PKO	600 000,00
SPŁATA KAPITAŁU JESSICA DO 31.12.2022	-1 202 325,96
SPŁATA KAPITAŁU BS DO 31.12.2022	-166 236,78
RAZEM FINANSOWANIE ZEWNĘTRZE	7 000 250,14
REZERWA	875 099,92

Wykonanie rzeczowe planu remontów za rok 2022 z podziałem na nieruchomości – w załączniku do Sprawozdania Zarządu.

PLAN REMONTÓW NA ROK 2023

W nadchodzącym roku głównym zadaniem realizowanym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej będzie dokończenie modernizacji systemu produkcji c.w.u., stanowiącej cel przedsięwzięcia pod nazwą *Wykorzystanie potencjału energii odnawialnej na rzecz społeczności zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp.* Projekt ten jest w znacznym stopniu finansowany przy wsparciu środkami unijnymi w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020 (WRPO 2014+). W ramach zadania docelowo zamontujemy 19 instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków wielorodzinnych i kotłowni. Nowe ogniwa zostaną podpięte pod źródła wytwarzania energii, czyli pod kotłownie i węzły ciepłne w budynkach, gdzie przy pomocy zasobników z grzałkami lub pomp ciepła będziemy wspierać proces produkcji ciepłej wody dla mieszkańców.

Przygotowywana z myślą o najbliższych latach likwidacja gazowych przepływowych podgrzewaczy wody (tzw. „Junkersów”) obejmie budynki os. Wojska Polskiego 7 i 8, a polegać będzie

na przebudowie sieci preizolowanej pomiędzy tymi budynkami, a węzłem cieplnym w budynku os. Wojska Polskiego 9 oraz centralnym doprowadzeniu c.w.u. do poszczególnych lokali mieszkalnych.

Mając na uwadze walory estetyczne administrowanych przez nas obiektów, planujemy m.in. wykonać malowanie klatek schodowych w budynkach ul. Chopina 6 i os. Wojska Polskiego 26 oraz malowanie wewnątrz wiatrołapów budynków os. Wojska Polskiego 5 i 15.

W ramach mienia wspólnego zamierzamy zmodernizować urządzenia na placu zabaw sąsiadującym z budynkiem os. Wojska Polskiego 24, a także przeprowadzić remont nawierzchni boiska i opłotowania placu zabaw przy ul. Chopina / Kraszewskiego.

Planowane koszty i dochody Funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 r.	
Dochody na 2023	
1) BO [prognoza]	-6 949 761,03
2) Odpis na fundusz remontowy	1 559 247,09
RAZEM DOCHODY	-5 390 513,94
<u>Nieruchomości budynkowe</u>	
1) BO [prognoza]	-7 011 996,34
2) Odpis na fundusz remontowy	1 479 247,09
RAZEM DOCHODY	-5 532 749,25
KOSZTY	885 083,96
SALDO	-6 417 833,21
<u>Mienie wspólne/ogólne</u>	
1) BO [prognoza]	62 235,31
2) Odpis na fundusz remontowy	80 000,00
RAZEM DOCHODY	142 235,31
KOSZTY	128 575,00
SALDO	13 660,31
SALDO OGÓŁEM	-6 404 172,90
PROGNOZOWANA POŻYCZKA JESSICA DO 31.12.2023	7 268 812,88
KREDYT REMONTOWY BS	500 000,00
KREDYT PKO	600 000,00
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU JESSICA DO 31.12.2023	-1 606 894,88
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU BS DO 31.12.2023	-216 277,95
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU PKO DO 31.12.2023	-31 074,34
RAZEM FINANSOWANIE ZEWNĘTRZE	6 514 565,71
REZERWA	110 392,81

Szczegółowy plan remontów na rok 2023 z podziałem na nieruchomości – w załączniku do Sprawozdania Zarządu.

5. Zespół konserwatorów w 2022 roku.

Lp	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
1	2	3	4
1.	Zatrudnienie – pracownicy umysłowi - konserwatorzy	0,00 14,50	0,00 14,16
2.	Fundusz płac	1.007.400,00	978.411,02
3.	Koszty	1.123.500,00	1.132.896,25
4.	Zapasy magazynowe		9.928,25

Nawiązując do powyższego zestawienia należy wyjaśnić że:

- fundusz płac został niewykorzystany w kwocie – 28.988,98zł – 2,88%,
- koszty konserwacji w GZM większe od zaplanowanych o 9.396,25zł.

6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu w 2022r.

	<u>Rozksięgowanie kosztów</u>	<u>Plan na 2022r.</u>	<u>Wykonanie 2022r.</u>
1.	GZM w tym :	1.025.000,00	1.068.912,07
	- nieruchomości budynkowe	717,500,00	748.255,59
	- mienie wspólne	307.500,00	320.656,48
2.	ciepłownictwo	320.000,00	333.702,45
3.	wspólnoty mieszkaniowe	56.000,00	58.363,59
4.	lokale użytkowe	245.000,00	255.598,23
5.	inwestycje	165.000,00	142.000,00
6.	wynajem mieszkań	80.000,00	79.172,12
7.	przychody finansowe	10.000,00	35.589,12
8.	PFRON	90.000,00	95.400,00
	<u>Koszty ogółem</u>	<u>1.991.000,00</u>	<u>2.068.737,58</u>

Koszty ogólne Zarządu są rozliczane w stosunku do planu.

Koszty te zostały wykonane w 103,90% - przekroczyły koszty zaplanowane o 77,737,58zł, w wyniku większych kosztów c.o. siedziby SM ok.40.000zł i remonty lokali na wynajem ok. 25.000zł.

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 7 kamer, podgląd na żywo i rejestrator – łącznie wydaliśmy na ten cel kwotę 19.221,82zł.

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 budynki 15 i 16,
- ul. Chopina 8 – widok na wiatę śmietnikową i wzdłuż ul. Kraszewskiego.

Przy Spółdzielni Mieszkaniowej działa Grodziskie 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. Ze względu na pandemię nie został zorganizowany największy w Polsce halowy turniej piłki nożnej dziewcząt „Grodzisk Cup”.

Spółdzielnia Mieszkaniowa pomagała w organizacji imprez ogólno-miejskich m.in. Półmaraton Słowaka, II edycja „Dychy Julka” 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, 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. Podpisane umowy z PGNiG pozwoliły na skorzystanie z zarządzenia Prezesa URE o cenach regulowanych, które obowiązuje do końca 2023r. i uchroniło nas to od kolosalnych podwyżek cen ciepła. Niestety wiązało się z ogromnym przyrostem dokumentów, oświadczeń, korekt faktur itp., którymi byliśmy zasypywani ze strony PGNiG oraz Enei.

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 16 kotłowni i 4 węzłów cieplnych w zasobach Spółdzielni oraz 7 kotłowni i 2 węzłów cieplnych wspólnot mieszkaniowych. Dostarczamy również ciepło do budynku przy ul. Winna 8.

1. Ceny ciepła i produkcja w 2022 roku
cena ciepła bez podatku VAT (**zmiana od 01.10.2022**)
 - opłata stała: 12.801,21 zł/MW/ m-c
 - opłata zmienna : 84,34 zł/GJ
2. Produkcja w 2022r.:
 - sprzedaż ciepła na potrzeby c.o. – 18.346,00 GJ / 22.046,99 – 2021 r.
 - sprzedaż ciepła na potrzeby c.w.u. – 9.694,13 GJ / 9.628,25 – 2021 r.

razem: 28.040,13 GJ/ 31.675,24 - 2021 r.

W stosunku do 2021 roku produkcja ciepła spadła o **11,48 %**

Średnia temperatura okresu grzewczego w 2022 roku wyniosła +5,26°C (2021 rok +3,72°C), a średnia wieloletnia wynosi 3,76 °C

Sezon grzewczy w 2022 roku zakończyliśmy **09.05.** a sezon w 2021 roku 31.05.

3. Nowe inwestycje:

Od połowy 2022 roku trwa budowa kolejnego budynku przy ul. Winnej 22A w którym powstanie nowa kotłownia gazowa z automatyką pogodową, pompami elektronicznymi, zasobnikami ciepłej wody oraz pompą ciepła powietrze-woda wspomagającą podgrzew ciepłej wody użytkowej i zasilającymi ją energią elektryczną z paneli fotowoltaicznych.

W 2022 roku nastąpiła rozbudowa węzła cieplnego w budynku OWP 9 o moduł do podgrzewu ciepłej wody, w 2023 roku planuje się budowę sieci ciepłej wody oraz dostawę ciepłej wody do budynków OWP 7,8,9 (likwidacja gazowych podgrzewaczy ciepłej wody – tzw. Junkersów).

W połowie 2022 r. rozpoczęliśmy ogromne zadanie związane z montażem 19 instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków wraz z głębinowymi pompami ciepła i zasobnikami z grzałkami w celu wspierania podgrzewu ciepłej wody co obniży koszty produkcji.

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

KOSZTY ZUŻYCIA CIEPŁA NA CENTRALNE OGRZEWANIE sezon 2021/22

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	korekta za cenę gazu/m ²
1.	Os. Chopina 01.07.-30.06.	11.989,56	508.341,53	507.235,49	47.704,06 54.059,38	3,53 42,40	
2.	OWP 3-15 01.10.-30.09.	15.463,21	586.888,12	611.353,46	71.256,67 53.303,67	3,16 37,95	
3.	OWP 16 i 17 j.w.	4.122,16	143.288,13	136.713,72	10.389,72 18.658,20	2,90 34,76	
4.	OWP 18A+B j.w.	8.868,34	287.898,75	279.948,85	23.404,68 45.574,24	2,71 32,46	
5.	OWP 19-25 j.w.	14.137,84	576.865,91	548.576,62	49.421,92 83.359,94	3,44 41,34	
6.	OWP 26 j.w.	1.708,90	46.559,67	55.550,69	6.902,45 791,38	2,27 27,25	1,66 34.110,55
7.	OWP 27 j.w.	1.577,00	38.525,01	52.358,18	11.317,15 363,96	2,04 24,43	1,54 29.122,42
8.	OWP 28 j.w.	1.577,00	43.061,72	54.017,11	9.141,57 256,23	2,27 27,30	1,59 30.005,21
9.	OWP 29 j.w.	1.614,20	44.270,11	59.500,03	12.448,64 98,74	2,29 27,43	1,93 37.352,86
10.	OWP 30 j.w.	784,20	23.125,38	30.247,53	5.807,89 125,74	2,46 29,49	1,79 18.853,18
11.	OWP 31 j.w.	1.921,30	55.143,39	72.169,69	13.725,79 119,58	2,39 28,70	1,80 41.574,62
12.	OWP 32 j.w.	1.431,80	45.677,51	53.568,32	5.469,90 99,08	2,66 31,90	2,02 34.684,51
13.	ul. Winna 33 01.07.-30.06.	1.277,80	29.326,46	34.913,49	5.274,76 1.247,68	1,31 22,95	
14.	ul. Winna 33 c	1.100,60	18.484,65	33.219,50	13.499,90 65,00	1,40 16,80	2,33 30.792,87
15.	ul. Winna 33 a	1.961,10	34.118,14	60.557,14	25.725,94 1.467,71	1,45 17,40	2,31 54.246,74
16.	ul. Winna 33 b od XI do VI	1.639,40	43.671,31	30.993,94	181,49 14.873,81	3,33 26,64	
16.	RAZEM:	70.991,45	2.525.235,79	2.620.923,76	37.208,19	2,96 35,57	1,88 308.742,9

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 2022r.

	<u>31.12.2021r.</u>	<u>31.12.2022r.</u>
• wartość środków trwałych netto	13.054.922,68	15.380.639,32
• kredyty inwestycyjne długoterminowe	9.279.176,22	9.852.212,72
• fundusz zasobowy	2.932.731,27	2.974.750,54
• suma bilansowa	31.565.083,64	28.552.617,72
• kwota zaległości czynszowych	201.303,10	311.465,30
• wskaźnik procentowy do naliczeń rocznych	2,35	3,19
• średni poziom zatrudnienia	34,83	34,33
• zysk/strata netto	48.804,30	-78.536,44

Wartość środków trwałych uległa zwiększeniu (zakup gruntu pod inwestycje, montaż fotowoltaiki).
Suma bilansowa uległa zmniejszeniu – spadek wartości środków trwałych w budowie – inwestycja w toku.

Z porównania poszczególnych pozycji powyższych danych jak również z treści całego sprawozdania za rok 2022 wynika, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest nadal stabilna i nie powinna budzić żadnych obaw.

Zarząd Spółdzielni