

***Sprawozdanie Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”  
w Miechowie  
ul. Wesoła 4***

***Miechów, 2022 rok***

## Sprawozdanie z działalności

### Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Miechowie za rok 2022

#### Panie Przewodniczący, Szanowni Państwo

W imieniu Zarządu Spółdzielni składam Państwu sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2022.

W roku 2022 w skład Zarządu wchodziły następujące osoby :

Witold Skrzypek – Prezes Zarządu od dnia 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Adrianna Haluch – Członek Zarządu od dnia 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Janina Migza – Członek Zarządu od dnia 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Zdzisława Gazda – Członek Zarządu od dnia 01.06.2022 r. do 31.12.2022 r.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku odbył 27 posiedzenia i podjął 2 uchwały w sprawach organizacyjnych i dotyczących członków Spółdzielni

Działania Zarządu Spółdzielni koncentrowały się głównie na :

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej Spółdzielni
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni
- pozyskiwaniu dodatkowych środków na działalność (poza opłatami czynszowymi)
- działaniach zmierzających do uefektywnienia procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe, oraz podejmowanie dalszych działań celem obniżenia zadłużenia,
- realizacji i wdrażaniu zmian przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- opracowaniu planu projektu remontowo – konserwacyjnego w zasobach mieszkaniowych na rok 2022,
- ustaleniu wskaźników do opracowania planu społeczno – gospodarczego Spółdzielni na rok 2022,
- przygotowaniu planu gospodarczego i programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- bieżącej analizie zużycia energii cieplnej dla celów c.o. i c.c.w., energii elektrycznej, zużycia wody, ilości wywożonych odpadów,
- przygotowaniu materiałów i projektów uchwał dla Rady Nadzorczej,
- omówieniu wyników finansowych Spółdzielni za okresy kwartalne,
- przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie Członków,
- opracowaniu specyfikacji do przetargów,
- przygotowaniu materiałów dla komisji przetargowej,
- przygotowaniu kotłowni do sezonu grzewczego,
- przygotowaniu zasobów mieszkaniowych do zimy,
- kontroli przeprowadzanych remontów,
- analizie sezonu grzewczego i rozliczanie energii za dany okres grzewczy,
- najem lokali w DZJ,
- czasowa dzierżawa kotłowni do UGiM
- przygotowanie dokumentacji dotyczącej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na osiedlu Sikorskiego.

W roku 2022 przeniesiono w odrębną własność 4 lokale mieszkalne. Liczba mieszkań ogółem w spółdzielni na koniec 2022 roku wynosiła 1597 w tym :

- typu lokatorskiego 85 ( w tym 42 DZJ + 19 najem), co stanowi 5,32 %
- typu własnościowego 1029 co stanowi 64,44 %

- typu odrębna własność 483 co stanowi 30,24 %

Liczba członków na koniec 2022 roku wynosiła 1753 w tym :

- zamieszkali 1709 plus 37 garaży + ekspektatywa 7
- oczekujący 0
- członków współmałżonków 0

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków w związku z nabyciem prawa do lokalu 49 osób. W tym samym okresie nastąpiło zmniejszenie ilości członków o 38 osoby.

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny terenów pod wszystkimi budynkami mieszkalnymi.

W roku 2022 Spółdzielnia poniosła koszty związane z energią ciepłą przeznaczoną na cele ogrzewania w wysokości **1 725 406,00 zł** w tym :

- w Miechowie koszt centralnego ogrzewania za 2021/2022rok wyniósł :

**1 571 201,00 zł**

- w Charsznicy koszt centralnego ogrzewania wyniósł: **99 799,00 zł**

- w Książu Wielkim koszt centralnego ogrzewania w I półroczu 2022 roku wyniósł :

**54 406,00 zł**

**WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROKU 2022  
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ NR 21.02.2022 roku  
FUNDUSZ REMONTOWY**

*Planowana kwota budżetu na rok 2022- 835 000,00 zł*

*Naliczenie funduszu remontowego na 2022 rok – 909 385,00 zł*

	Planowane koszty	Poniesione koszty
<b>CIĄGI PIESZE, SCHODY</b>		
OS. SIKORSKIEGO 14		
remont chodnika przy ścianie szczytowej	15 000,00 zł	
OS. SIKORSKIEGO OD BLOKU 12 DO BLOKU 7/8 i 14		74 500,00 zł
	60 000,00 zł	
UL. JAGIELLOŃSKA 21	50 000,00zł	-
remont frontu i płyty balkonów		
KSIĄŻ WIELKI UL. DO GRODZISKA 2	10 000,00 zł	-
sprawdzenie infrastruktury pod chodnikiem		
<b>MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH</b>		
UL. RACŁAWICKA 18	40 000,00 zł	34 800,00 zł
UL. SŁUŻBA POLSCE 4	60 000,00 zł	52 200,00 zł
<b>MODERNIZACJA URZĄDZEŃ PLACÓW ZABAW</b>		
	30 000,00 zł	-
<b>REMONT DACHÓW, KOMINÓW</b>		
	50 000,00 zł	26 811,58 zł

<b>KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH</b>	35 000,00 zł	8 518,46zł
<b>PRACE KONSERWACYJNE</b>	450 000,00 zł	520 000,00 zł
<b>ROBOTY AWARYJNE</b>	35 000,00 zł	8 095,50zł
<b>Razem:</b>	<b>835 000,00zł</b>	<b>725 151,54 zł</b>

**Plan remontowy na rok 2022**

**zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3 z dnia 21.02.2023r. w kwocie 939 000,00 tys. zł**

**Naliczenie funduszu remontowego na rok 2023 –1 091 262,00 zł**

**MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH**

UL. JAGIELLOŃSKA 32	54 000,00 zł
OS. PARKOWE 5	108 000,00 zł

**REMONT DACHÓW, KOMINÓW**

<b>CZYSZCZENIE RYNIEN</b>	25 000,00 zł
UL. T. KOŚCIUSZKI	1 500,00 zł
wykonanie wyłazów dachowych (2 szt)	
UL. JAGIELLOŃSKA 15/17	
odgłonięcie dachu	5 000,00 zł
UL. JAGIELLOŃSKA 15/17	25 000,00 zł
remont przedszkola	
OS. SIKORSKIEGO 12 KL II i OS. SIKORSKIEGO 28	1 000,00 zł
budki łęgowe, naprawa i wymiana obróbek blacharskich	
OS. SIKORSKIEGO 20 i 28	3 000,00 zł
remont pasów podrynnowych	

**INNE REMONTY**

UL. JAGIELLOŃSKA 21	60 000,00 zł
remont frontu i płyty balkonów	
UL. SŁUŻBA POLSCE 4	
zabezpieczenie pomieszczeń po byłej kotłowni, komin	10 000,00 zł
OS. SIKORSKIEGO 6 KL. III PIĘTRO I	1 500,00 zł
naprawa tynku przy mieszkaniu 23	

<b>MODERNIZACJA URZĄDZEŃ ZABAWOWYCH PLACÓW ZABAW</b>	30 000,00 zł
<b>KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH</b>	30 000,00 zł
<b>PRACE KONSERWACYJNE</b>	550 000,00 zł
<b>ROBOTY AWARYJNE</b>	35 000,00 zł

**RAZEM: 939 000,00 zł**

## WYNIKI FINANSOWE ZA 2022 ROK

<b>Wynik finansowy</b>	<b>164 932,23 zł</b>
z tego :	
a. wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (zysk)	82 681,64 zł
b. wynik Spółdzielni	82 250,59 zł
c. podatek dochodowy od osób prawnych	15 628,00 zł
d. zysk netto (poz. b – poz. c)	66 622,59 zł
1. Struktura przychodów :	Struktura %
- przychody	8 425 828,22 zł      99,14 %
- przychody finansowe	13 315,68 zł      0,16 %
- przychody operacyjne	59 853,85 zł      0 70 %
<b>Razem przychody</b>	<b>8 498 997,72 zł      100 %</b>
2. Struktura kosztów :	Struktura %
- koszty rodzajowe	8 302 724,63 zł      99,62 %
- koszty operacyjne	24 191,84 zł      0,29 %
- koszty finansowe	7 149,09 zł      0,09 %
<b>Razem koszty</b>	<b>8 334 065,056zł      100 %</b>

### ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

Lp.	Adres budynku	Zaległość na dzień 31.12.2022 r.
1	os. Sikorskiego 5	6 535,72
2	os. Sikorskiego 6	9 785,25
3	os. Sikorskiego 7	2 714,70
4	os. Sikorskiego 8	5 265,24
5	os. Sikorskiego 9	4 018,67
6	os. Sikorskiego 10	2 764,99
7	os. Sikorskiego 11	2 457,70
8	os. Sikorskiego 12	6 477,10
9	os. Sikorskiego 14	9 856,89
10	os. Sikorskiego 15	979,93
11	os. Sikorskiego 16	1 858,90
12	os. Sikorskiego 17	4 360,57
13	os. Sikorskiego 18	3 841,35
14	os. Sikorskiego 19	6 137,38
15	os. Sikorskiego 20	528,00
16	os. Sikorskiego 21	814,87
17	os. Sikorskiego 22	8 000,90
18	os. Sikorskiego 23	1 439,63
19	os. Sikorskiego 25	9 132,71
20	os. Sikorskiego 26	2 503,32

21	os. Sikorskiego 27	3 513,47
22	os. Sikorskiego 28	2 273,95
23	os. Sikorskiego 29	336,15
24	os. Sikorskiego 30	2 569,02
25	os. Sikorskiego 31	21 135,03
26	os. Parkowe 5	7 439,95
27	os. Parkowe 6	11 730,70
28	os. Parkowe 11	10 664,56
29	ul. Jagiellońska 15/17	2 993,20
30	ul. Jagiellońska 19	4 592,54
31	ul. Jagiellońska 20	17 080,55
32	ul. Jagiellońska 21	21 615,29
33	ul. Jagiellońska 20A	15 170,96
34	ul. Jagiellońska 32	729,22
35	ul. Raławicka 18	243,93
36	ul. Wesoła 2	7 424,14
37	ul. Służba Polsce 4	5 538,52
38	ul. Służba Polsce 4A	4 850,89
39	ul. Służba Polsce 6	5 097,74
40	ul. T. Kościuszki 1A	4 329,27
41	ul. T. Kościuszki 1B	868,74
42	ul. Do Grodziska 1 Książ Wielki	1 806,45
43	ul. Do Grodziska 2 Książ Wielki	3 289,19
44	Kozłów	3 966,16
45	Pawilony	77 336,81
46	Garaze	636,33

Struktura zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.12.2022 r. przedstawiała się następująco :

Lp.	Ilość miesięcy	Kwota zadłużenia	Liczba osób zalegających
1	2	3	4
1.	do 1 m-ca	107 902,64	543
2.	w przedziale 1-3 m-cy	83 976,62	124
3.	w przedziale od 3-6 m-cy	51 463,81	34
4.	w przedziale 6-12 m-cy	20 612,59	6
5.	powyżej 12 m-cy	62 752,92	13

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2022r. Wynosiło **326 708,58 zł** i w stosunku do zadłużenia czynszowego lokali mieszkalnych z dnia 31.12.2021r. zwiększyło się o 7,62 % ( na dzień 31.12.2021 r. zaległości czynszowe lokali mieszkalnych wyniosło 303 576,62 zł).

Z 1595 lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r. zaległości czynszowe posiadało 720 lokali co stanowi 45,14 %.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonywał szczegółowych analiz wszystkich przedstawionych zagadnień. Na bieżąco współpracował również z Radą Nadzorczą Spółdzielni przy realizacji bądź rozwiązywaniu problemów związanych z działalnością Spółdzielni.

Dobra współpraca, stała kontrola ze strony Rady pozwoliła nam realizować zadania zaplanowane na rok 2022.

**Z a r z ą d :**