

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„KOKSOWNIK”  
W ZDZIESZOWICACH  
za 2022 rok**

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW  
2023 ROK**

## I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koksownik” w Zdzeszowicach jest dobrowolnym zrzeszeniem nie ograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego wspólną działalnością gospodarczą.

Swoją podstawową działalność prowadzi na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz 275 ) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020.poz 1465 z późniejszymi zmianami).

Szczegółowe zasady jej funkcjonowania określa Statut, oraz Regulaminy a podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami.

Oprócz szeroko pojętego zarządzania nieruchomościami istotne znaczenie dla rozwoju i funkcjonowania Spółdzielni ma prowadzona przez nią działalność gospodarcza na majątku Spółdzielni (w tym wynajem lokali użytkowych, terenów oraz odpłatne usługi), która jest źródłem dodatkowych dochodów jednostki.

Decyzje związane z gospodarką finansową Spółdzielni zostały w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rozłożone na poszczególne organy Spółdzielni i tak:

- Walne Zgromadzenie zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej jest najwyższym organem Spółdzielni,
- Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z siedmiu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2022 roku na okres trzech lat.
- Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni.

Podstawowe zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2022 dotyczyły przede wszystkim:

### - w zakresie organizacji i zarządzania:

- Bieżąca realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
- Sukcesywne uaktualnianie przepisów Spółdzielni w związku z ciągłymi zmianami i nowelizacjami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego oraz zapadającymi wyrokami Sądu Najwyższego.
- Dalsza kontynuacja realizacji wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, zgodnie z art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- Efektywna obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Doskonalenie struktury organizacyjnej dla osiągnięcia maksymalnych efektów obsługi
- Doskonalenie komunikacji w formie elektronicznej poprzez stworzenie strony internetowej
- Propagowanie zasady solidaryzmu i wspierania inicjatyw mieszkańców mających na celu polepszenie warunków zamieszkania

- Współpraca z jednostkami Samorządu Terytorialnego w sprawach wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.
- Współdziałanie z organami porządku publicznego we wszystkich sprawach dotyczących użytkowników lokali i ich mienia
- Ścisła współpraca z Radą Nadzorczą Spółdzielni w celu pogłębienia świadomości lokatorów, że nieruchomość wspólna stanowi ich współwłasność, co powinno wpływać na poczucie odpowiedzialności lokatorów za budynek, dbanie o jego otoczenie oraz małą architekturę, niedopuszczanie do dewastacji mienia a także terminowość w opłatach eksploatacyjnych.

**- w zakresie gospodarki finansowej:**

- Utrzymywanie właściwej dla bieżącej działalności Spółdzielni płynności finansowej, pozwalającej na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań
- Skuteczna windykacja należności Spółdzielni, poprzez podejmowanie działań zmierzających do powstrzymywania oraz zmniejszania zaległości w opłatach
- Urealnienie stawek do rzeczywistych kosztów,
- Utrzymywanie na właściwym poziomie funduszy celowych Spółdzielni
- Poszukiwanie możliwości pozyskania środków finansowania inwestycji i remontów ze źródeł zewnętrznych poprzez realizację projektów dofinansowanych z Unii Europejskiej lub środków krajowych Budżetu Państwa, jednostek samorządowych lub innych organizacji realizujących tego typu projekty, zwłaszcza środków związanych z szeroko rozumianą termomodernizacją

**- w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:**

- W celu utrzymania właściwego stanu technicznego budynków kontynuowanie niezbędnej działalności remontowej i modernizacyjnej, w ramach posiadanych środków własnych określonych w planie finansowym oraz zgodnie z zatwierdzonym przez radę nadzorczą Planem funduszu remontowego
- Podjęcie działań planistycznych przygotowujących Spółdzielnię do przeprowadzenia inwestycji związanej z wykonaniem remontu sieci ciepłowniczej na terenie osiedla Piastów II
- Poprawa stanu techniczno-eksploatacyjnego nieruchomości,
- Racjonalizacja kosztów dostawy energii cieplnej w kierunku zmniejszenia jej zużycia i ograniczenia kosztów
- Dbanie o tereny stanowiące część nieruchomości wspólnej budynków poprzez ciągłe polepszanie estetyki i stanu sanitarnego osiedli
- Poszukiwanie tanich a rzetelnych wykonawców usług i robót.

## **II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI**

### **1. ZAKRES DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.**

Zasady działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” w Zdieszowicach określa Statut zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 kwietnia 2019 roku, pod numerem KRS – 0000138398.

Zgodnie z postanowieniami Statutu celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mieniem jej członków nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## 2. SPRAWY ORGANIZACYJNE

Spółdzielnia swoje zadania realizuje przy pomocy zatrudnionych pracowników w oparciu o przyjętą przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną.

Całokształtem działalności Spółdzielni w 2022 roku kierował Zarząd Spółdzielni w trzyosobowym składzie:

Prezes Zarządu - inż. Małgorzata Sitek Szot do dnia 31.01.2022r

Prezes Zarządu - mgr. Katarzyna Malinowska od dnia 01.02. 2022r

Członek Zarządu ds. technicznych - inż. Damian Mikolasz

Członek Zarządu ds. ekon. – finan. Główny Księgowy - Sylwia Morawiec

Służby organizacyjne Spółdzielni zorganizowane są w formie działów i samodzielnych stanowisk. Do zakresu działania biur Zarządu należy obsługa Spółdzielni w zakresie:

- spraw ekonomiczno-księgowych związanych z rozliczaniem opłat za lokale i ich windykacja.
- gospodarką lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, obsługą interesantów, oraz kompleksowa realizacja remontów i konserwacji zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię.
- własne wykonawstwo konserwacyjno-remontowe funkcjonuje jako zakład gospodarki mieszkaniowej.

W celu zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni oraz mając na uwadze dobro wszystkich członków i mieszkańców, Zarząd na swoich posiedzeniach zajmował się głównie zagadnieniami dotyczącymi realizacji planu gospodarczo finansowego, planu remontowego, strategii rozwoju oraz rozwiązywaniem bieżących problemów związanych z poprawą warunków i jakości zamieszkiwania. Ponadto Zarząd Spółdzielni przygotowywał projekty uchwał i wniosków, opracowywał analizy i sprawozdania oraz przygotowywał wszelkie informacje na posiedzenia Rady Nadzorczej i jej komisji.

W 2022 roku Zarząd odbył 44 protokołowanych posiedzeń Zarządu, na których podjęto ogółem 58 uchwał w sprawach:

- ekonomiczno- finansowych
- techniczno – remontowych zasobów Spółdzielni,
- organizacyjnych,
- sądowych i prawnych,
- członkowsko- mieszkaniowych,
- oraz wszelkich innych wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni w świetle obowiązujących przepisów.

Uchwały i decyzje Zarządu w sprawach zastrzeżonych w Statucie do kolegialnych rozstrzygnięć podejmowane były przez Zarząd większością głosów.

Ponadto Zarząd odbył spotkania nieprotokołowane, w celu rozpatrzenia bieżących spraw.

Tematyka spotkań dotyczyła całokształtu zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni. Szczegółowo analizowano zakres i sposób realizacji robót wykonywanych przez

pracowników zakładu gospodarki mieszkaniowej jak również w zakresie sprzątania, utrzymania terenów zielonych i wywozu odpadów komunalnych.

Działalność Zarządu opierała się o obowiązujące przepisy i normy prawne oraz przepisy Statutu Spółdzielni i o ustalenia zawarte w Regulaminach wewnętrznych.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi oraz możliwościami finansowymi realizował zadania wynikające z:

- uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 5/2022 dotyczącej kierunków działania Spółdzielni na rok 2022 oraz innych uchwał związanych z działalnością Spółdzielni tj. uchwały nr 4/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2021r, uchwały nr 6/2022 w sprawie zrzeczenia się lub rozwiązania umowy prawa użytkowania wieczystego działki nr 69/55.

Działania Zarządu wspierane są od strony prawnej przez Kancelarię Radców Prawnych S.C. Krystyna Marciniak-Kalinowska, Irena Pabiasz. Na podstawie zawartej umowy obsługa prawna obejmuje:

- sporządzanie opinii prawnych i innych opracowań,
- uzgadnianie i opiniowanie pod względem formalno-prawnym projektów wniosków, uchwał, regulaminów, zarządzeń, umów, aneksów i innych projektów dokumentów
- doradztwo merytoryczne, bieżące udzielanie interpretacji i porad prawnych oraz wyjaśnień w zakresie wykonywanych zadań,
- prowadzenie postępowań sądowych oraz zastępstwo procesowe przed sądami, komornikami, organami administracyjnymi,
- sporządzanie pism kierowanych do sądów i organów administracji,
- uczestniczenie i świadczenie obsługi prawnej obrad Walnego Zgromadzenia

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisji eksploatacyjnej i rewizyjnej. Przedstawiając na bieżąco sytuację finansową Spółdzielni, stopień realizacji planów zatwierdzonych przez Radę.

Działania Zarządu w 2022 roku objęte były okresową kontrolą Rady Nadzorczej w zakresie . Między innymi: kontroli przeprowadzonych przetargów, badania sprawozdań finansowych, okresowych ocen wykonania zadań gospodarczych oraz załatwiania przez Zarząd spraw zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### III. SPRAWY CZŁONKOWSKO MIESZKANIOWE

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze ( Dz.U. z 2017r poz. 1596) zmieniła zasady członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawodawca zdecydował, że członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z mocy prawa i przysługuje wyłącznie osobie związanej węzłem prawnym ze spółdzielnią.

Zgodnie z art. 3 nowelizacji, członkiem z mocy prawa, w spółdzielni mieszkaniowej staje się osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje w spółdzielni mieszkaniowej jedno z praw tj:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- prawo do garażu.

Małżonkowie stają się członkami spółdzielni jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Prawo wyboru w zakresie bycia członkiem spółdzielni przysługuje wyłącznie osobom dysponującym prawem odrębnej własności lokalu.

Ilość członków Spółdzielni na dzień 31.12.2022r przedstawia się następująco:

1. Ogółem: 896 osób  
w tym posiadających:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 7 osób,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego 462 osób,
- odrębną własność lokalu ( współmałżonkowie) 427 osób.

2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni w 2022 roku - ogółem 36 osób  
w tym:

- zgon - 7 osób,
- zbycie odrębnej własności lokalu - 7 osób,
- zbycie własnościowego prawa do lokalu - 22 osób.

Spółdzielnia dysponuje ogółem 937 lokalami mieszkalnymi w tym:

|                                      | Stan na dzień<br>31.12. 2021r | Stan na dzień<br>31.12.2022r | Różnica |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------|
| Mieszkania spółdzielcze lokatorskie  | 19                            | 18                           | -1      |
| Mieszkania spółdzielcze własnościowe | 356                           | 354                          | -2      |
| Mieszkania z wyodrębnioną własnością | 562                           | 565                          | 3       |

#### **IV. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI**

Na dzień 31.12.2022 roku status odrębnej własności posiada:

- 565 lokale mieszkalne, o powierzchni 28.690,80 m<sup>2</sup>
- 41 garaży o powierzchni 693,82 m<sup>2</sup>
- 3 lokale użytkowe o powierzchni 586,70 m<sup>2</sup>

Udział lokali o statusie odrębnej własności w nieruchomościach mieszkalnych przedstawia się następująco:

| Lp. | Nieruchomość       | Ilość lokali ogółem | Ilość lokali w odrębnej własności | % własności odrębnej do lokali ogółem |
|-----|--------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1.  | Akacyjowa 14,16,18 | 75                  | 37                                | 49,3                                  |
| 2.  | Korfantego 19      | 45                  | 16                                | 35,6                                  |
| 3.  | Korfantego 22      | 55                  | 22                                | 40,0                                  |
| 4.  | Korfantego 26      | 75                  | 28                                | 37,3                                  |
| 5.  | Korfantego 28      | 75                  | 30                                | 40,0                                  |
| 6.  | Piastów 10,11,12   | 120                 | 88                                | 73,3                                  |
| 7.  | Piastów 13         | 60                  | 37                                | 61,6                                  |
| 8.  | Piastów 15,16,17   | 130                 | 89                                | 68,5                                  |
| 9.  | Piastów 18,19      | 70                  | 53                                | 75,7                                  |
| 10. | Piastów 21, 22     | 120                 | 84                                | 70,0                                  |
| 11. | Myśliwca – Górna   | 112                 | 81                                | 72,3                                  |
|     | <b>RAZEM</b>       | <b>937</b>          | <b>565</b>                        | <b>60,3</b>                           |

Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizuje wnioski lokatorów o przeniesienie lokatorskiego bądź własnościowego prawa do lokalu na własność odrębną.

W 2022 roku przeniesiono na własność odrębną ogółem 3 mieszkania w tym;

- z lokatorskiego prawa do lokalu - 1 mieszkanie,
- z własnościowego prawa do lokalu - 2 mieszkania,

## V. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

Spółdzielnia posiada w zarządzaniu zasoby mieszkaniowe oddane do eksploatacji w latach 1970 do 1990r. Stan posiadania na dzień 31.12.2022r przedstawia się następująco:

- 11 nieruchomości mieszkalnych ( 19 budynków),
- 6 nieruchomości garażowych,
- 1 obiekt administracyjno techniczny,
- pozostałe nieruchomości takie jak: parkingi, place rekreacyjne, drogi wewnętrzne oraz nieruchomości niezabudowane.

Ogółem powierzchnia użytkowa wszystkich lokali będąca w posiadaniu Spółdzielni wynosi 48.093,85 m<sup>2</sup> na którą składają się lokale:

| Stan na 31.12.2022 r.            |                | zasoby ogółem | w tym odrębna własność |
|----------------------------------|----------------|---------------|------------------------|
| Powierzchnia lokali mieszkalnych | m <sup>2</sup> | 45.989,71     | 28.690,80              |
| Ilość mieszkań                   | szt.           | 937           | 565                    |

|                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------|
| <b>Powierzchnia lokali użytkowych:</b><br>- budynek administracji<br>w którym znajdują się lokale<br>użytkowe:<br>1. odrębna własność - 3 lokale<br>2. spółdzielcze własnościowe -2 lokale<br>3. lokale w najmie - 8 lokali | <b>m<sup>2</sup></b>                | 2.104,14       | 586,70<br>136,40<br>244,20 |
| <b>Powierzchnia garaży</b><br><b>Ilość garaży</b>                                                                                                                                                                           | <b>m<sup>2</sup></b><br><b>szt.</b> | 1.208,38<br>72 | 693,82<br>41               |

Struktura lokali mieszkalnych według tytułu prawnego stan na 31.12.2022r.  
(ilość mieszkań w szt.):

|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | 354        |
| - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu  | 18         |
| - odrębna własność lokalu                   | 565        |
| <b>Razem</b>                                | <b>937</b> |

Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną. Dostawa energii cieplnej realizowana jest przez Zakład Arcelor Mittal Poland S.A. Oddział w Zdzeszowicach, dostawa wody i odprowadzenie ścieków realizowane jest przez Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Zdzeszowicach, odbiór odpadów komunalnych realizuje Związek Międzygminny Czysty Region.

Sprzątaniem klatek schodowych i terenów przyległych do budynków zajmowali się etatowi sprzątacze.

Utrzymaniem terenów zielonych zajmowała się firma wybrana przez Zarząd w przetargu ofertowym.

Przy realizacji bieżących prac konserwacyjno - remontowych zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz usług dla ludności, dział zakładu gospodarki mieszkaniowej dysponował grupą konserwatorów. W okresie sprawozdawczym grupa ta liczyła 4 osoby.

W 2022 roku zakład gospodarki mieszkaniowej zrealizował między innymi roboty w zakresie:

- prac na instalacji centralnego ogrzewania : rozruch instalacji, odpowietrzanie, usuwanie przecieków , demontaż ciepłomierzy do legalizacji i montaż po legalizacji, naprawa zaworów termostatycznych (mieszkania i klatki), naprawa zaworów pod pionowych (piwnice), wymiana jądów i zaworów co (wyminiennik Piastów II)
- robót elektrycznych: przegląd instalacji elektrycznej w budynkach, wymiana lamp, żarówek, bezpieczników, usuwanie awarii elektrycznych,
- robót gazowych: przegląd instalacji i urządzeń gazowych, usuwanie ulotów,
- robót stolarskich: regulacja i naprawa drzwi wejściowych, przegląd i naprawa urządzeń zabawowych i małej architektury, wymiana ławek,
- robót malarsko-mularskich: zamurowywanie wszelkich przekuć ( po wymianie pionów i innych awarii), malowanie korytarzy piwnicznych, wykonywanie podjazdów rowerowych, bieżące prace malarskie,

- robót na instalacji wodnokanalizacyjnej: wymiana pionów i poziomów instalacji, usuwanie przecieków na instalacji w piwnicach i mieszkaniach, udrażnianie instalacji kanalizacyjnej, wymiana uszkodzonych odcinków instalacji kanalizacyjnej,
- robót dekarских: remonty połaci dachu, usuwanie przecieków, remont obróbki blacharskiej, rynien i rur spustowych,
- w ramach pielęgnacji terenów zielonych oraz prowadzenia prac dotyczących prawidłowego stanu osiedli w okresie zimowym wykonano: koszenie traw, przycinanie żywopłotów (Korfantego, Akacyjowa), przycinka drzew, wykonanie nowych nasadzeń, odśnieżanie chodników i dojść do klatek, usuwanie sopli lodu z dachów,
- prace różne: wywóz gabarytów spod wiat śmietnikowych oraz korytarzy piwnicznych, wykonywanie prac zaleconych przez kominiarza, drobne prace na zasobach SM, sprawdzanie przyczyn awarii na instalacji wodnokanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
- wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami coroczny przegląd instalacji gazowej, przewodów wentylacyjno-spalinowych, sprawności technicznej budynków, małej architektury oraz estetyki budynków i przyległych terenów,

Grupa konserwatorów w 2022 roku zrealizowała łącznie 1150 zleceń roboczych i zafakturowała roboty na ogólną wartość 543.093,67 zł tj.:

| L.p. | Kategoria robót                 | Ilość zleceń (szt.) | Wartość prac (zł) |
|------|---------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1    | Prace na co                     | 202                 | 100.902,87        |
| 2    | Prace murarsko-malarskie        | 71                  | 80.643,14         |
| 3    | Prace na instalacji wodnej      | 42                  | 28.886,63         |
| 4    | Prace na kanalizacji            | 87                  | 49.229,37         |
| 5    | Prace stolarskie                | 41                  | 27.987,74         |
| 6    | Prace dekarские                 | 49                  | 63.687,64         |
| 7    | Prace gazowe                    | 246                 | 62.130,34         |
| 8    | Prace elektryczne               | 157                 | 30.612,80         |
| 9    | Prace różne                     | 97                  | 29.649,14         |
| 10   | Akcja zima                      | 23                  | 3.744,00          |
| 11   | Utrzymanie terenów zielonych    | 87                  | 55.318,99         |
| 12   | Wywóz gabarytów                 | 45                  | 7.920,00          |
| 13   | Wykonanie zaleceń kominiarskich | 3                   | 2.381,01          |
|      | <b>Razem:</b>                   | <b>1150</b>         | <b>543.093,67</b> |

Prace wykonane w 2022r przez grupę konserwatorów na poszczególnych nieruchomościach:

| Lp | Nieruchomość          | Ilość zleceń(zł) | Wartość prac (zł) |
|----|-----------------------|------------------|-------------------|
| 1  | Akacyjowa 14,16,18,   | 109              | 43.089,05         |
| 2  | Korfantego 19,        | 67               | 26.096,28         |
| 3  | Korfantego 22,        | 73               | 34.710,27         |
| 4  | Korfantego 26,        | 90               | 33.445,08         |
| 5  | Korfantego 28,        | 73               | 26.546,86         |
| 6  | Piastów 10,11,12,     | 133              | 62.736,04         |
| 7  | Piastów 13            | 56               | 18.738,40         |
| 8  | Piastów 15,16,17,     | 162              | 84.746,21         |
| 9  | Piastów 18,19         | 89               | 31.308,06         |
| 10 | Piastów 21,22         | 116              | 61.031,38         |
| 11 | Dogęszczenie          | 139              | 74.819,38         |
| 12 | Sieć c.o.             | 3                | 2.111,94          |
| 13 | Wymiennik             | 9                | 13.087,98         |
| 14 | Budynki administracji | 31               | 30.626,74         |
|    | <b>Razem</b>          | <b>1150</b>      | <b>543.093,67</b> |

### Organizacja i zarządzanie

W związku z wymogami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd sporządza plany i rozlicza koszty i prace konserwacyjno-remontowe na poszczególne nieruchomości. Stwarza to duże trudności w zakresie przeprowadzenia kosztownych prac typu: wymiana dachów, naprawa balkonów itp., gdyż poszczególne nieruchomości nie mają możliwości zgromadzenia dużych środków finansowych na w/w cele i potrzeba czasu, żeby takie kwoty łączyć.

Na niektórych nieruchomościach wprowadzono fundusz celowy na wykonanie konkretnych prac tj. remont dachu, wymiana dociepleń z blachy i wełny mineralnej na docieplenia styropianem z tynkami akrylowymi, remonty balkonów/loggii.

W Spółdzielni istnieje 11 nieruchomości zabudowanych blokami mieszkalnymi tj:

| Lp | Nieruchomość        | Powierzchnia użytkowa w m2 | Ilość mieszkań w nieruchomości |
|----|---------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1  | Akacyjowa 14,16,18, | 3.781,50                   | 75                             |
| 2  | Korfanego 19,       | 1.908,60                   | 45                             |
| 3  | Korfanego 22,       | 2.576,00                   | 55                             |
| 4  | Korfanego 26,       | 3.184,00                   | 75                             |
| 5  | Korfanego 28,       | 3.184,00                   | 75                             |
| 6  | Piastów 10,11,12,   | 5.775,00                   | 120                            |
| 7  | Piastów 13          | 2.953,50                   | 60                             |
| 8  | Piastów 15,16,17,   | 6.520,40                   | 130                            |
| 9  | Piastów 18,19       | 3.512,00                   | 70                             |
| 10 | Piastów 21,22       | 5.908,00                   | 120                            |
| 11 | Dogęszczenie        | 6.686,71                   | 112                            |
|    | <b>Razem</b>        | <b>45.989,71</b>           | <b>937</b>                     |

W nieruchomościach wielobudynkowych koszty remontów obciążają solidarnie wszystkich mieszkańców pozostałych budynków z danej nieruchomości bez względu na status własności lokalu.

Zarząd Spółdzielni wykonuje swoje zadania statutowe polegające na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub na zasadzie zarządu powierzonego w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu finansowego na dany rok.

## VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W roku 2022 jak również w latach poprzednich Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Nie podejmowanie zadań w tym zakresie spowodowane jest wysokimi kosztami budowy, niedogodnymi warunkami kredytowymi, co powoduje brak zainteresowania budową nowych mieszkań jak również kupnem mieszkań po byłych lokatorach.

## VII. GOSPODARKA REMONTOWA

### 1. Remonty zasobów mieszkaniowych finansowane funduszem remontowym

Gospodarka remontowa w 2022 roku prowadzona była w oparciu o plan remontowy przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz odpowiednie regulaminy.

Prace remontowe wykonywane były systemem zleconym przez wykonawców wyłonionych w drodze przeprowadzonych przetargów bądź zapytań ofertowych, oraz przez własną grupę konserwatorów.

1/ Remonty wykonane systemem zleconym obcym wykonawcom dotyczyły:

**Nieruchomość Piastów 10,11,12**

- odnowa części chodnika (P12B)

**Nieruchomość Piastów 13**

- remont loggii klatka B

**Nieruchomość Piastów 15,16,17**

- remont dachu i odnowa elewacji od strony wejść (P17)
- wykonanie chodnika po wymianie ciepłociągu (P15)

**Nieruchomość Piastów 18,19**

- remont loggii klatka E
- odnowienie izolacji ściany szczytowej klatka E
- odnowienie części elewacji klatka E

**Nieruchomość Korfantego 26**

- wymiana drzwi do klatek schodowych klatek schodowych A,B,C,D

**Nieruchomość Górna i Myśliwca**

- ciąg dalszy termomodernizacji budynku – klatki Górna 34 i 36

**Ogółem koszt wykonanych robót wynosił 423.221,36 zł**

2/ Własna ekipa remontowa wykonała różnego rodzaju prace takie jak:

- wodno- kanalizacyjne,
- elektryczne i gazowe
- dekarские,
- na instalacji centralnego ogrzewania,
- różnego typu drobne remonty na nieruchomościach.

**Koszt wykonanych prac remontowych przez ekipę remontową wynosił 274.753,43zł.**

**Ogółem poniesione wydatki z funduszu remontowego na nieruchomościach wraz z kosztami wymiennika i sieci centralnego ogrzewania w 2022 roku to: 829.628,00 zł przy uzyskanych wpływach z opłat lokatorów i innych 991.686,31 zł.**

Koszty remontów nieruchomości pokrywane są z posiadanych przez nie środków finansowych. Jednakże, ze względu na konieczność wykonania kosztownych remontów przekraczających możliwości finansowe danej nieruchomości, aprobuje się wsparcie finansowe z innych nieruchomości, co w kolejnych latach rozliczane jest z odpisów z funduszu.

Dla ponoszonych kosztów i uzyskanych dochodów prowadzona jest ewidencja księgowa indywidualnie dla każdej nieruchomości według wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Zakres prac remontowych ujawnionych w corocznych planach remontów opracowany jest według kryteriów zapewniających:

- bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienia,
- poprawę stanu technicznego i estetyki części wspólnych nieruchomości,
- energooszczędność w zużyciu energii cieplnej i elektrycznej,
- możliwości finansowych.

## 2. Środki funduszu remontowego w 2022 roku wynosiły:

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Stan funduszu na dzień 01.01.2022r | - 200.573,63 |
| Przychody w roku 2022              | 991.686,31   |
| Wydatki roku 2022                  | 829.628,00   |
| Stan na dzień 31.12.2022r          | - 38.515,32  |

## 3. Stan funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości:

| Lp | Nieruchomość                | Stan środków<br>na 31.12.2021 | Stan środków<br>na 31.12.2022 |
|----|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1  | Akacyjowa 14,16,18,         | -30.539,25                    | 27.197,78                     |
| 2  | Korfantego 19,              | -36.965,51                    | -19.468,37                    |
| 3  | Korfantego 22,              | 50.812,84                     | 74.198,76                     |
| 4  | Korfantego 26,              | 117.460,31                    | 128.253,66                    |
| 5  | Korfantego 28,              | 94.638,45                     | 132.542,98                    |
| 6  | Piastów 10,11,12,           | -122.218,66                   | -76.883,90                    |
| 7  | Piastów 13                  | -139.497,71                   | -138.186,25                   |
| 8  | Piastów 15,16,17,           | -9.700,85                     | -171.908,07                   |
| 9  | Piastów 18,19               | 30.057,25                     | -54.389,09                    |
| 10 | Piastów 21,22               | 65.392,49                     | 127.641,28                    |
| 11 | Dogęszczenie                | -9.590,42                     | 58.472,04                     |
| 12 | Garaże                      | -5.342,88                     | 0                             |
| 13 | Wymiennik                   | -148.251,65                   | -136.038,58                   |
| 14 | Sieć centralnego ogrzewania | -56.828,04                    | 10.052,46                     |
| 15 | Baza                        | 0                             | 0                             |
|    | <b>Razem</b>                | <b>-200.573,63</b>            | <b>-38.515,32</b>             |

Działania Zarządu pomimo problemów z płatnościami lokatorów, umożliwiły wykonanie założonych prac remontowych i ciągłą poprawę estetyki budynków.

## VIII GOSPODARKA FINANSOWA

Zarząd Spółdzielni szczególną uwagę zwracał na gospodarkę środkami finansowymi, na bieżąco analizując koszty działalności oraz wpływy, nie dopuszczając do powstania zaległości finansowych.

Wolne środki finansowe lokowane były na rachunkach lokat krótkoterminowych.

Po wznowieniu oprocentowania przez banki, od miesiąca lipca 2022r Spółdzielnia uzyskała przychody z lokat w łącznej kwocie 11.363,29 zł.

Spółdzielnia wykorzystwała tym samym najbezpieczniejszy instrument finansowy, inwestując stosowała zasadę maksymalnego bezpieczeństwa lokowanych środków, przy jednoczesnym dopasowaniu terminów zapadalności lokat, do terminów oraz kwot przewidywanych płatności, w celu utrzymania bieżącej płynności finansowej z jednoczesnym wypracowaniem zysków z lokat.

Spółdzielnia nie posiada kredytów bankowych na finansowanie bieżącej działalności.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady mieszkaniowe, budowlane oraz funduszem zasobowym.

### 1. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans obejmujący aktywa i pasywa w kwocie 6.680.542,38 zł,
- 3) rachunek zysków i strat wykazujący przychody ze sprzedaży w kwocie 6.447.915,70 zł,
- 4) informację dodatkową do bilansu,
- 5) sprawozdanie z działalności Zarządu.

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r z późn. zm, wykazując zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną, oraz według Krajowych Standardów Rachunkowości w oparciu o uchwałę nr 7/2015 w zakresie wykazywania wyników z tytułu eksploatacji, funduszu remontowego i funduszy własnych.

Rachunek zysków i strat sporządzono w układzie porównawczym.

Wynik finansowy za rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody, oraz związane z tymi przychodami koszty.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie podlega obowiązkowi badania w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości. Sprawdzenie opracowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok dokona Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 20/2023r z dnia 29.03.2023r

## 2. WYNIKI FINANSOWE Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Uzyskane wyniki finansowe z działalności Spółdzielni ukształtowały się następująco:

1) z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2022 rok uzyskano:

- niedobór przychodów nad kosztami w wysokości 42.890,68 zł,
- nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 23.337,67 zł

2) z pozostałej działalności gospodarczej wygospodarowano nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości 49.043,30 zł.

Ad. 1 Niedobór z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi (nieruchomościach) w kwocie 42.890,68 zł zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi do rozliczenia międzyokresowych kosztów na rok następny.

Ad. 2 Zakłada się że nadwyżka bilansowa netto w kwocie 49.043,30 zł zostanie zadsponowana przez Walne Zgromadzenie Członków na;

- pokrycie kosztów funduszu remontowego sieci centralnego ogrzewania,
  - oraz na fundusz zasobowy Spółdzielni,
- w oparciu o § 107 ust.1b Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni zwracał szczególną uwagę na prowadzeniu prawidłowej gospodarki na posiadanym i zarządzanym majątkiem, co przyczyniło się do osiągnięcia na dzień 31.12.2022 rok (narastająco) ogółem dodatniego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 70.260,04 zł

Szczegółowo uzyskane wyniki roczne i narastająco na dzień 31.12.2022 roku na nieruchomościach z tytułu eksploatacji na lokalach mieszkalnych przedstawiają się następująco:

| Lp | Nieruchomość       | Stan na<br>31.12.2021r | Wynik za<br>2022 rok | Stan na<br>31.12.2022r |
|----|--------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| 1  | Akacyjowa 14-16-18 | - 23.621,38            | - 15.571,95          | - 39.193,33            |
| 2  | Korfantego 19      | - 77,05                | 2.374,66             | 2.297,61               |
| 3  | Korfantego 22      | 18.922,16              | - 3.131,33           | 15.790,83              |
| 4  | Korfantego 26      | 28.771,18              | - 4.259,78           | 24.511,40              |
| 5  | Korfantego 28      | 29.816,86              | -140,88              | 29.675,98              |
| 6  | Piastów 10-11-12   | - 73.316,78            | 8.419,46             | - 64.897,32            |
| 7  | Piastów 13         | 6.388,73               | 5.606,76             | 11.995,49              |
| 8  | Piastów 15-16-17   | 40.815,39              | - 10.189,12          | 30.626,27              |
| 9  | Piastów 18-19      | - 9.546,25             | -9.597,62            | - 19.143,87            |
| 10 | Piastów 21-22      | 41.045,28              | 1.425,12             | 42.470,40              |
| 11 | Myśliwca - Górna   | 30.614,91              | 5.511,67             | 36.126,58              |
|    | <b>RAZEM</b>       | <b>89.813,05</b>       | <b>- 19.553,01</b>   | <b>70.260,04</b>       |

## 3. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE

Bieżącą możliwość realizacji planowanych zadań jak również płynność finansową Spółdzielni

ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców będących następstwem nie zachowania statutowych terminów wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych.

Należności za eksploatację, centralne ogrzewanie i inne opłaty przedstawiają się następująco:

|                           | Lokale<br>mieszkalne | Lokale<br>użytkowe | Garaże        | Razem              |
|---------------------------|----------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| <b>Stan na 31.12.2021</b> | 232.779,75           | 12.200,34          | 58,11         | 245.038,20         |
| <b>Stan na 31.12.2022</b> | 204.411,97           | 9.739,78           | 26,32         | 214.178,07         |
| <b>Zmiana</b>             | <b>- 28.367,78</b>   | <b>-2.460,56</b>   | <b>-31,79</b> | <b>- 30.860,13</b> |

Zaległości w opłatach w 2022 roku w porównaniu do roku 2021 zmniejszyły się ogółem o kwotę 30.860,13 zł, a wskaźnik zadłużenia do rocznych naliczeń wynosił 3,74 %.

Dla porównania pięciu ostatnich lat wskaźnik wynosił:

w roku 2022 - 3,74 % - zadłużenie 214.178,07 zł  
w roku 2021 - 4,12 % - zadłużenie 245.038,20 zł  
w roku 2020 - 4,48 % - zadłużenie 253.026,86 zł  
w roku 2019 - 5,69 % - zadłużenie 292.343,09 zł  
w roku 2018 - 7,10 % - zadłużenie 340.195,99 zł  
w roku 2017 - 8,51 % - zadłużenie 414.277,41 zł

Z powyższych danych wynika że w okresie ostatnich pięciu lat pomimo znacznego wzrostu opłat za lokale, wskaźnik z tytułu zadłużenia obniżył się o 4,77% a zadłużenie z tytułu opłat zmniejszyło o się o kwotę 200.099,34 zł.

Prowadzone przez Zarząd we współpracy z Radcą Prawnym, zakrojone na szeroką skalę działania windykacyjne przynoszą wymierne efekty w postaci stałego zmniejszania kwoty zaległości.

Pomimo ciągłego wzrostu opłat, a zdecydowana większość podwyżek, które są każdego roku, to podwyżki niezależne od Spółdzielni, to w ostatnich latach wypracowaliśmy tendencję spadkową w zaległościach za lokale.

Windykację zadłużeń w roku 2022 znacznie przyspieszył fakt zniesienia zagrożenia epidemiologicznego COVID-19, a co za tym idzie wznowienie postępowań sądowych zwłaszcza tych kończących się licytacją nieruchomości. Zniesienie obostrzeń związanych z pandemią pozwoliło na uzyskanie prawomocnych sądowych nakazów zapłaty i kierowanie spraw do egzekucji komorniczej oraz możliwość przeprowadzania rozpoczętych i nie dokończonych licytacji mieszkań.

W 2022 roku Zarząd spółdzielni wystąpił z 5 wnioskami o egzekucje nieruchomości:

- w jednym przypadku dłużnik w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni, przed wyznaczonym terminem licytacji sprzedał lokal mieszkalny, co pozwoliło odzyskać całość należności,

- w jednym przypadku Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu wydał nieprawomocny wyrok, nakazujący opróżnienie i wydanie lokalu (oczekujemy na uprawomocnienie się wyroku),
- w dwóch przypadkach oczekujemy na wyznaczenie terminu licytacji,
- w jednym przypadku oczekujemy na dokonanie opisu i oszacowania lokalu mieszkalnego celem przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.

Działania windykacyjne to przede wszystkim, wysyłane raz na kwartał, a w niektórych przypadkach częściej, wezwania do zapłaty należności oraz przypomnienia i upomnienia wysyłane zgodnie z Regulaminem windykacji należności.

W roku 2022 do lokatorów wysłaliśmy łącznie 463 upomnień i wezwań do zapłaty. Ponadto do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wysłano potwierdzenia sald na dzień 30 listopada 2022r - łącznie 969.

Na drogę sądową skierowano 17 spraw na kwotę 81.880,30zł.

Do egzekucji komorniczej skierowano 12 sądowych nakazów zapłaty dotyczących 2022 roku na kwotę 34.765,83 zł

Ogółem kwota zadłużenia na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 214.178,07 zł w tym:

- oczekujące na zasądzenie 67.599,97 zł
- zadłużenie zasadzone będące w egzekucji komorniczej 98.001,81zł.

Zadłużenie na statystyczny lokal na dzień 31.12.2022 roku wyniosło:

- lokal mieszkalny 218,16 zł,
- lokal użytkowy 463,80 zł,
- garaż 0,37 zł

Zadłużenie lokali mieszkalnych w miesiącach na dzień 31.12.2022r.

| Liczba miesięcy | Ilość lokali | Wartość              |
|-----------------|--------------|----------------------|
| Do 1            | 18           | 3.299,55 zł          |
| 1-3             | 8            | 9.651,46 zł          |
| 3-6             | 8            | 19.657,94 zł         |
| 6-12            | 4            | 17.569,29 zł         |
| Powyżej 12      | 7            | 154.233,71 zł        |
| <b>Razem:</b>   | <b>45</b>    | <b>204.411,97 zł</b> |

Zadłużenie lokali użytkowych w miesiącach na dzień 31.12.2022r.

| Liczba miesięcy | Ilość lokali | Wartość            |
|-----------------|--------------|--------------------|
| Do 1            | 1            | 791,56 zł          |
| 1-6             | 1            | 8.948,22 zł        |
| <b>Razem:</b>   | <b>2</b>     | <b>9.739,78 zł</b> |

Zadłużenie garaży w miesiącach na dzień 31.12.2022r.

| Liczba miesięcy | Ilość lokali | Wartość         |
|-----------------|--------------|-----------------|
| Do 1            | 3            | 10,78 zł        |
| 1 miesiąc       | 3            | 15,54 zł        |
| <b>Razem:</b>   | <b>6</b>     | <b>26,32 zł</b> |

Zadłużenie w opłatach za lokale w nieruchomościach obrazuje poniższe zestawienie:

| Lp | Nieruchomość        | Stan<br>na 31.12.2021r | Stan<br>na 31.12.2022r |
|----|---------------------|------------------------|------------------------|
| 1  | Akacyjowa 14,16,18, | 1.104,44               | 898,78                 |
| 2  | Korfantego 19,      | 16.796,87              | 11.356,72              |
| 3  | Korfantego 22,      | 299,82                 | 0                      |
| 4  | Korfantego 26,      | 26.809,32              | 32.328,16              |
| 5  | Korfantego 28,      | 37.616,75              | 23.452,10              |
| 6  | Piastów 10,11,12,   | 48.548,22              | 35.061,08              |
| 7  | Piastów 13          | 12.067,90              | 9.943,00               |
| 8  | Piastów 15,16,17,   | 52.792,85              | 51.584,23              |
| 9  | Piastów 18,19       | 14.175,58              | 11.795,73              |
| 10 | Piastów 21,22       | 6.138,09               | 2.713,36               |
| 11 | Dogęszczenie        | 16.429,91              | 25.278,81              |
| 12 | Lokale użytkowe     | 12.200,34              | 9.739,78               |
| 13 | Garaże              | 58,11                  | 26,32                  |
|    | <b>Razem</b>        | <b>245.038,20</b>      | <b>214.178,07</b>      |

#### 4. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

W 2022 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło średniorocznie 22 etaty w tym:

- pracownicy umysłowi 9 etatów.
- konserwatorzy 4,10 etatu,
- sprzątaczk w nieruchomościach 7,40 etatu,
- sprzątaczk administracji 0,50 etatu.
- urlop rodzicielski 1 etat

Wykonanie funduszu płac w 2022 rok wyniosło ogółem 1.315 tys. w tym:

- osobowy fundusz płac 1.248 tys
- bezosobowy fundusz płac 67 tys

co stanowi 95,94 % wykonania planu.

Średnia płaca brutto w Spółdzielni w porównaniu ze średnią krajową wynosiła:

| Wyszczególnienie                           | Rok 2021 | Rok 2022 |
|--------------------------------------------|----------|----------|
| - średnia płaca w Spółdzielni              | 4.368,15 | 4.951,85 |
| - średnia płaca krajowa bez wypłat z zysku | 5.880,80 | 6.652,73 |
| - wskaźnik średniej płacy                  | 74,29 %  | 74,43%   |

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami Spółdzielni.

Planowane i wykonane zatrudnienie w Spółdzielni mieściło się w granicach przyjętej struktury organizacyjnej i nie przekroczyło ustalonego poziomu zatrudnienia oraz Planu Funduszu Płac zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

## 5. SYTUACJA EKONOMICZNO – FINANSOWA.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2022 w bieżącej działalności wymagał wzmożonej pracy i zaangażowania, aby bez zakłóceń realizować przyjęte plany. Zadania wynikające z planu gospodarczo finansowego zostały w pełni wykonane.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuacji działalności Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

Majątek Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022r nie jest obciążony kredytami bankowymi. Długoterminowe kredyty na budownictwo mieszkaniowe zostały w całości spłacone a odsetki budżetowe w 2018 roku zgodnie z ustawą oddłużeniową zostały w pełni umorzone przez Budżet Państwa.

## 6. INNE ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

1. Majątek w postaci budynków, maszyn i urządzeń oraz wyposażenia biura, ubezpieczony jest od ognia i innych zdarzeń losowych oraz kradzieży z włamaniem w Towarzystwie Ubezpieczeń „UNQA” Oddział w Opolu. Działalność ubezpieczono również od dodatkowych ryzyk w związku z posiadanym mieniem.
2. Spółdzielnia oprócz swojej działalności statutowej, prowadzi pozostałą działalność dochodową. W przypadku naszej Spółdzielni opodatkowane są m. in. dochody uzyskane na lokalach użytkowych w najmie, dzierżawie terenu i pozostałej sprzedaży. W związku z powyższym Spółdzielnia złożyła w Urzędzie Skarbowym roczną deklarację CIT 8, w której rozliczono należny z tego tytułu podatek w kwocie 14.840,00 zł.

## 7. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI.

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, że w pełni udało się zrealizować nakreślone w planach rocznych zadania. Przez cały rok swej działalności

Zarząd kierował się zasadą, aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni.

Najważniejszym problemem pozostaje jednak problem zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Od pięciu lat utrzymuje się tendencja spadkowa, która jest niewątpliwie pozytywnym zjawiskiem. Dlatego też Zarząd w dalszym ciągu będzie wykorzystywał wszelkie możliwości prawne w celu dalszego obniżania tychże zaległości.

Zarząd Spółdzielni brał udział we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, składając bieżące informacje oraz przedkładał wnioski.

Spółdzielnia pomimo trwającego stanu epidemii a następnie pandemii związanej z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS – COV-2, prowadziła swoją działalność i była otwarta dla lokatorów naszych zasobów.

Ponadto przez cały czas trwania pandemii Zarząd jak i pracownicy Spółdzielni monitorowali zmiany w rozporządzeniach dotyczących ograniczeń w rozprzestrzenianiu się koronawirusa a wprowadzane w nich zalecenia i ograniczenia były aktualizowane i wdrażane.

Wszystkie zaplanowane prace związane z konserwacją i remontami zostały wykonane. Różnego rodzaju awarie były na bieżąco usuwane przy zachowaniu wprowadzonych zaleceń sanitarnych.

Odnosząc się do wyników finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym, mimo trudnej sytuacji gospodarczej, wzrostu cen, nośników energii, materiałów budowlanych, usług remontowych, spowodowanych wybuchem wojny na Ukrainie, oraz rosnącą inflacją, stwierdza się, że Zarząd Spółdzielni skoncentrowany był na należytym wykorzystaniu środków finansowych, jak również na właściwej obsłudze mieszkańców, oraz realizacji kierunków rozwoju Spółdzielni, na kolejne lata, zgodnie z potrzebami i oczekiwaniami naszych Członków.

Podsumowując efekty działalności za rok 2022 należy stwierdzić, iż Zarząd prowadził racjonalną działalność gospodarczą majątkiem Spółdzielni, co odzwierciedla korzystny wynik finansowy za 2022r.

Dlatego też Zarząd Spółdzielni wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” w Zdzeszowicach za 2022 rok.

Właściwa współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą Spółdzielni przyczyniła się bezpośrednio do prawidłowej gospodarki majątkiem Spółdzielni oraz osiągnięcia dobrych wyników finansowych.

Zarząd pragnie podziękować Członkom Spółdzielni oraz Członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni za dotychczasową współpracę i pomoc w realizacji bieżących zadań.

Zarząd Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Koksownik” w Zdzeszowicach

CZŁONEK ZARZĄDU ds. Technicznych  
Kierownik Zakładu Gosp. Mieszkaniowej

inż. Damian Mikolasz

CZŁONEK ZARZĄDU  
ds. ekonomiczno - finansowych  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Sylvia Morawiec

PREZES ZARZĄDU  
SM „KOKSOWNIK”

mgr Katarzyna Malinowska