

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

**Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWA W KĘTACH ZA 2023 ROK**



18.03.2024r.

1. Informacje ogólne.....	3
2. Informacja o pracy Zarządu.....	5
3. Zatrudnienie.....	7
4. Ochrona danych osobowych.....	10
5. Rejestr skarg i wniosków.....	10
6. Sprawy gruntowe.....	11
7. Działalność członkowsko – mieszkaniowa.....	13
7.1 Procedury uwłaszczeniowe.....	17
7.2 Rejestr ksiąg wieczystych i ustanowienie hipotek.....	18
7.3 Postępowania licytacyjne.....	19
7.4 Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.....	21
8. Sytuacja finansowo -gospodarcza Spółdzielni.....	22
8.1 Plan gospodarczo-finansowy oraz wynik finansowy za 2023 rok.....	22
8.2 Koszty i przychody Spółdzielni za 2023r.....	24
8.3 Koszty i dochody z gospodarki energii ciepłej.....	26
8.4 Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie...	28
8.5 Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczeni.....	30
8.6 Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie.....	31
8.7 Wywóz nieczystości stałych.....	32
8.8 Gospodarka lokalami użytkowymi i pozostałym mieniem Spółdzielni.....	33
8.9 Gospodarka kasowa.....	34
9. Fundusze Spółdzielni.....	35
10. Majątek trwały Spółdzielni.....	35
11. Stan środków pieniężnych Spółdzielni na dn. 31.12.2023r.....	36
12. Stan zobowiązań Spółdzielni na dn. 31.12.2023r.....	37
13. Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, najmu lokali użytkowych, dzierżawny terenu, najmu lokali, opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.....	37
13.1 Zadłużenie na lokalach mieszkalnych oraz windykacja.....	38
13.2 Zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych, najmu lokali użytkowych, za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni oraz windykacja.....	40
14. Remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych.....	42
14.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni.....	43
14.2 Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni.....	44
15. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w 2023r.....	47
16. Realizacja kierunków działania Spółdzielni.....	49
17. Podsumowanie.....	50

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zgodnie z postanowieniem § 150 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedstawia Członkom Spółdzielni, informacje z działalności Spółdzielni oraz jej sytuację ekonomiczną i finansową według stanu na dzień 31.12.2023r.

## **1. Informacje ogólne**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Kętach zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 0000070559 i prowadzi działalność od maja 1959 roku.

Zakres działalności Spółdzielni regulują przepisy:

- **ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jt. Dz. U. z 2023r. poz. 438 z późn.zm. ),**
- **ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (jt. Dz. U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm),**
- **Statutu Spółdzielni zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieści XII Wydział Gospodarczy w dniu 5 września 2018r., na mocy Postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieście XII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 17.08.2018r. /sygn. sprawy KR.XII NS-REJ.KRS/010596/18/832/,**
- **regulaminów wewnętrznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd Spółdzielni.**

Nadrzędnym zadaniem organów Spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni określonym w dziale od XXII do XXV §§108-154 jest ochrona praw członków wynikających z powyższych przepisów, poprzez prawidłowe zarządzanie mieniem stanowiącym własność członków Spółdzielni.

Zgodnie z zapisem art. 91 §1 Prawa spółdzielczego obowiązkiem Spółdzielni jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

W 2023 roku w wyniku zawartej umowy pomiędzy Związkiem Rewizyjnym RP w Warszawie a Spółdzielnią przeprowadzona została przez Związek pełna lustracja, która objęła całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2022r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- sposób realizacji wniosków przekazanych przez podmioty uprawnione w wyniku przeprowadzonych kontroli zewnętrznych,
- organizacja Spółdzielni w tym Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów), działalność organów Spółdzielni oraz struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni,
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania,
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi w tym stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia, koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat oraz terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych w tym nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, akumulacja środków finansowych na remonty oraz dobór wykonawców robót remontowych,
- gospodarka finansowa w tym stan funduszy, wielkość środków finansowych i sposób ich wykorzystania, rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni, terminowość regulowania zobowiązań finansowych (podatki, ZUS, PEFRON), rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji z dnia 26.01.2024 r. na podstawie, którego Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniu 28.02.2024 r. opracował list polustracyjny. Zgodnie z art. 93 §4 prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2024 r. zapozna członków Spółdzielni z wnioskami z przeprowadzonej lustracji.

W roku sprawozdawczym, uchwałą nr 15/2023 z dnia 18.12.2023 r. Rada Nadzorcza zleciła przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 firmie POL-TAX 2 Sp. z o.o. z Warszawy. Ocena Niezależnego Biegłego Rewidenta znajdzie potwierdzenie w wydanym raporcie oraz opinii, która zostanie przedstawiona członkom Spółdzielni na zebraniach części Walnego Zgromadzenia w miesiącu czerwcu 2024 r. i będzie podstawą do oceny czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno odzwierciedla we wszystkich aspektach sytuację majątkową i finansową Spółdzielni i czy jest ono zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni.

## **2. Informacja o pracy Zarządu**

Zarząd jest organem Spółdzielni, który kieruje jej działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz w oparciu o zapisy §§150-154 zawarte w dziale XXV Statutu oraz Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2014 z dnia 26.05.2014 r., realizując zadania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrzspółdzielczych oraz zakresów kompetencji.

Zarząd prowadzi bieżącą działalność gospodarczą i strategiczną, zgodnie z kierunkami rozwoju działalności gospodarczej uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie oraz planem gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą i ponosi pełną odpowiedzialność za jego realizację.

Skład osobowy Zarządu określa §151 ust.1 Statutu Spółdzielni, który stanowi, że Zarząd składa się z 3-ch członków w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Przynajmniej jeden z członków Zarządu winien być członkiem Spółdzielni.

Zapis §150 Statutu stanowi, iż Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz a do jego kompetencji należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.

Zarząd działa kolegalnie na okresowo zwoływanych posiedzeniach a pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu określonymi w Regulaminie Zarządu.

W roku sprawozdawczym stan osobowy i sprawowane w nim funkcje przedstawiał się następująco:

<b>l.p.</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Funkcja w Zarządzie</b>	<b>Okres sprawowania funkcji w Zarządzie</b>	<b>Uchwała Rady Nadzorczej</b>
1	Salwina Szymaniuk	Prezes Zarządu	od 01.07.2011r.	Nr 32/2011 z dn. 27.06.2011r
2	Barbara Grzelkiewicz	Z-ca Prezesa Zarządu	od 01.01.2023r.	Nr 17/2022 z dn. 19.12.2022r
3	Anna Stawowczyk	Członek Zarządu	od 01.01.2023r.	Nr 11/22 z dn. 28.11.2022r.

Zmiany w składzie Zarządu zostały ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców na mocy Postanowienia z dnia 20.01.2023 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa

Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (sygn. sprawy KR.XII.NS-REJ.KRS/000209/23/822).

Zarząd Spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym planem pracy uchwałą nr 1/2023 na posiedzeniu w dniu 03.01.2023 r. w okresie sprawozdawczym odbył **47 protokołowanych posiedzeń**, których formułę określa Regulamin Zarządu zawierając numer kolejny, datę zebrania, porządek obrad, osoby uczestniczące, treść podjętych uchwał i wyniki głosowania (łącznie **49 uchwał**).

Podjęmowane przez Zarząd decyzje wchodziły w zakres statutowych kompetencji, które wynikają z bieżących potrzeb z wniosków zgłaszanych przez mieszkańców naszej Spółdzielni oraz z zagadnień dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi i gospodarki finansowej Spółdzielni.

Ponadto pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonywali swoje zadania w ramach zakresu czynności i kompetencji poszczególnych członków określonych w zapisach §§ 9-11 Regulaminu Zarządu, w ramach nadzoru nad podległymi komórkami organizacyjnymi, które zostały określone w Regulaminie organizacyjnym zatwierdzonym uchwałą nr 11/2021 przez Radę Nadzorczą w dniu 21.06.2021r.

Wykaz spraw należących do właściwości Zarządu jako organu kolegiального został wyszczególniony w §150 ust. 2 Statutu oraz uzupełniony w §7 Regulaminu Zarządu jako zadania ponad obowiązkowe wynikające z zakresu kompetencji.

W okresie sprawozdawczym Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej przedkładając informacje o aktualnym stanie finansowym i gospodarczym Spółdzielni.

Do stałych zadań rozpatrywanych przez Zarząd w roku sprawozdawczym należały:

- **sprawy organizacyjno -samorządowe - m.in.:**
  - organizacja Walnych Zgromadzeń oraz podejmowanie stosownych uchwał w tym zakresie,
  - współpraca z Radą Nadzorczą.
- **sprawy członkowsko – mieszkaniowe – w tym dotyczące:**
  - przyjęć w poczet członków oraz skreśleń na skutek ustania członkostwa,
  - wykreśleń z rejestru członków na skutek rezygnacji z członkostwa,
  - przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność,
  - zawierania i wypowiedzania umów najmu.
- **sprawy windykacji należności – w tym:**
  - analiza zaległości na lokalach mieszkalnych,

- analiza zaległości z tytułu najmu i opłat dzierżawnych,
- kierowanie spraw o ustanowienie hipotek przymusowych,
- podejmowanie decyzji zgodnie z Regulaminem windykacji należności, w celu zmniejszenia wskaźnika zadłużenia i zapewnienia stabilnej sytuacji finansowej.
- **sprawy ekonomiczne - w tym:**
  - opracowanie projektów planu finansowego tj. planu kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości
  - analiza wykonania zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów,
  - analiza wystarczalności opłat na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.
- **sprawy dotyczące gospodarki remontowej zasobów w tym:**
  - opracowanie planu rzeczowego i konserwacji ,
  - analiza wykonania zatwierdzonych planów,
  - organizacja przetargów na wykonanie robót remontowych,
  - zawieranie umów realizacyjnych z wyłonionymi wykonawcami,
  - wybór komisji przetargowej.
- **realizacji przyjętego przez Walne Zgromadzenie w roku 2020- planu rozwoju Spółdzielni na lata 2021-2025.**
- **dokonywanie zmian w obowiązujących regulaminach wewnętrznych – w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów ustawowych.**
- **rozpatrywanie skarg i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców,**
- **innych spraw wynikających z bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, które nie zostały zastrzeżone do wyłącznych kompetencji pozostałych organów samorządowych Spółdzielni.**

Ponadto Zarząd Spółdzielni, w celu zapewnienia bezpieczeństwa swoim mieszkańcom w 2023 r. współpracował z Urzędem Gminy Kęty, Komisariatem Policji oraz Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

### **3. Zatrudnienie**

Zatrudnienie prowadzone w Spółdzielni jest zgodne z obowiązującą strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2017 z dnia 18 grudnia 2017 r. i nie przekracza zatrudnienia ogółem w ilości 31 osób.

**Na dzień 31.12.2023r. w Spółdzielni było zatrudnionych 28 osób. Przeciętna liczba zatrudnionych ogółem wyniosła 24,83 etatu.**

Liczba stanowisk wynikająca ze schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach oraz planów rocznych oraz średnioroczne zatrudnienie w etatach w 2023 roku w rozbiciu na grupy pracownicze przedstawia poniższa tabela :

Ogółem zatrudnienie	Obowiązująca struktura organizacyjna z 18.12 2017 r.	Średnioroczne zatrudnienie w etatach w 2023 roku
Ogółem zatrudnienie w etatach	31	28
Na stanowiskach nierobotniczych	19 $\frac{1}{4}$	18
Na stanowiskach robotniczych	11 $\frac{3}{4}$	10

Regulamin Zarządu w rozdziale IV normuje podział czynności pomiędzy członkami Zarządu. Decyzje podejmowane przez poszczególnych członków Zarządu w okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu, w ramach tego podziału wynikały również z zakresów czynności ich poszczególnych członków w ramach sprawowanego nadzoru nad podległymi im komórkami określonymi w schemacie organizacyjnym.

Z graficznego schematu struktury organizacyjnej wynika, że organizacja służ etatowych Spółdzielni oparta jest o dwa podstawowe pionory organizacyjne podległe:

➤ **Prezesowi Zarządu, który obejmuje obszar:**

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zatrudnienia,
- administracyjno - samorządowy,
- ochrony danych osobowych,
- prawny.

➤ **Z-cy Prezesa Zarządu, który obejmuje obszar:**

- członkowsko – mieszkaniowy,
- finansowo – księgowy.

Pracownicy zatrudnieni w ramach umów o pracę realizują poprzez swoje zakresy obowiązków obsługę mieszkańców Spółdzielni i zasobów spółdzielczych. Ich zadania mają na celu realizację zadań ustawowych, statutowych oraz wynikających z prawa pracy a w ostatnich latach ze szczególnym naciskiem na realizację zapisów ustawy o ochronie danych osobowych



W roku 2023 Spółdzielnia oprócz zatrudnienia pracowników etatowych współpracowała również z firmami, podmiotami gospodarczymi, którzy na rzecz Spółdzielni świadczyli różnego rodzaju usługi m.in. z:

- **Firmą ECO - BŁYSK z Andrychowa** – w zakresie mycia klatek schodowych w zasobach Spółdzielni,
- **Przedsiębiorstwem Komunalnym „KOMAX” Kęty** – w zakresie wywozu odpadów komunalnych w tym również raz w roku nieodpłatnie odpadów wielkogabarytowych,
- **Miejskim Zakładem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. Kęty** – który dostarcza energię ciepłą do mieszkań,
- **Miejskim Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Kęty** – świadczącym usługę dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- **Tauron Polska Energia Sp. z o.o. z Krakowa** – w zakresie dostarczania energii elektrycznej,
- **UPC Polska Sp. z o.o. z Katowic** – która dostarcza do mieszkań sygnał telewizyjny zawierający podstawowy pakiet programów,
- **Aparaturą Elektroniczną Piotr Księżarczyk z Oświęcimia** – który świadczy usługę w zakresie konserwacji przejętych na stan Spółdzielni instalacji domofonowych,
- **Spółdzielnią Pracy Usług Kominiarskich z Wadowic** – która w zasobach Spółdzielni przeprowadzała w przeglądy spalinowe i wentylacyjne,
- **Firmą ISTA Polska Sp. z o.o. oddz. Kraków** – która w okresach półrocznych dokonywała zdalnego radiowego odczytu wodomierzy znajdujących się w mieszkaniach,
- **Firmą UNIQA TU S.A. z Krakowa** – z którą Spółdzielnia zawarła umowę na ubezpieczenie majątku i do której kierowała swoje roszczenia w zakresie odszkodowań z tytułu szkód i dewastacji mienia.
- **Gospodarzami budynków**– (2 podmioty gospodarcze w ramach prowadzonej działalności i 6 osób świadczących usługę na umowę zlecenie), którzy świadczą usługi w zakresie :
  - sprzątnięcia ciągów pieszo-jezdných,
  - sprzątnięcia wejść do klatek schodowych w tym odśnieżanie i usuwanie gołoledzi,
  - sprzątnięcia korytarzy piwnicznych, wiat śmietnikowych i terenów przyległych,
  - roznoszenia korespondencji dla mieszkańców w zasobach Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym w wyniku likwidacji działalności gospodarczej przez gospodarza osiedla Wyszyńskiego, Spółdzielnia z dniem 31.07.2023 r. rozwiązała umowę na wykonywanie prac w zakresie utrzymania czystości i porządku w piwnicach oraz terenach przynależnych do budynków, w związku z powyższym z dniem 01.08.2023 r. z gospodarzem osiedla została zawarta umowa zlecenie.

We wrześniu 2023 r. Spółdzielnia wypowiedziała Spółdzielni Pracy Kominiarzy w Wadowicach umowę o świadczenie usług kominiarskich ze skutkiem prawnym na dzień 31.12.2023 r. W związku z powyższym został ogłoszony nabór ofert na usługi kominiarskie i przeglądy okresowe przewodów kominowych w zasobach Spółdzielni. Wyłoniona została firma Andrzej Marchiński Zakład Kominiarski z Kęt, który z dniem 01.01.2024 r. będzie świadczył usługi na rzecz Spółdzielni. Informacja ta została zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni jak również na drzwiach wejściowych do klatek schodowych budynków.

#### **4. Ochrona danych osobowych**

Spółdzielnia przestrzega przepisów wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.06.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych – RODO) z mocą obowiązującą od dnia 25.05.2018 r.

W roku sprawozdawczym w Spółdzielni nie odnotowano jakichkolwiek naruszeń czy incydentu dotyczącego ochronnych danych osobowych.

#### **5. Rejestr skarg i wniosków**

W Spółdzielni prowadzony jest rejestr skarg i wniosków, który zawiera rubryki dotyczące – daty wpływu skargi - prośby, od kogo wpłynęła, przedmiot skargi - prośby, datę i sposób załatwienia sprawy.

Wszystkie pisma wpływające do Spółdzielni od użytkowników lokali są rejestrowane i podlegają dekretacji, a następnie zgodnie z kompetencjami trafiają do właściwych komórek organizacyjnych, gdzie są rozpatrywane. W okresie sprawozdawczym wpłynęło **15 skarg**, które dotyczy głównie spraw wynikających z zamieszkiwania, próśb o interwencję oraz spraw

przestrzegania postanowień zawartych w Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązującym w Spółdzielni.

W każdym przypadku sprawa została załatwiona przez Zarząd zgodnie ze Statutem Spółdzielni oraz Regulaminem porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązującym w Spółdzielni. Każdorazowo o sposobie załatwienia skargi powiadomiono skarżącego na piśmie. Skargi oraz prośby ich załatwienia zostały skontrolowane przez Komisję Rewizyjną i przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

## **6. Sprawy gruntowe**

**W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 52 nieruchomości mieszkaniowe położone na gruntach własnych o powierzchni 7,7943ha, co przedstawia poniższa tabela:**

<b>Zasoby</b>	<b>Pow. gruntów (ha) pod nieruchomościami</b>	<b>Liczba nieruchomości</b>
Os. Królickiego 4,9,10	0,3504	3
Os. Sikorskiego 4,5,5f,6,7	0,7726	5
Os. Wyszynskiego 9-14	0,8223	6
Os. 700-lecia 1-8,12-19	2,3132	16
Os. Nad Sołą 1-14, 22-28	3,5159	21
Ul. Stojałowskiego 2	0,0199	1
<b>Razem:</b>	<b>7,7943</b>	

**Na dzień 31.12.2023 r. we władaniu Spółdzielni znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 23,8643 ha, których podział przedstawia się następująco:**

- 8,3140 ha – zajmowały grunty będące własnością, w tym 7,7943 ha we współwłasności z właścicielami lokali mieszkalnych,**
- 0,4453 ha – zajmowały grunty będące w wieczystym użytkowaniu od Skarbu Państwa,**
- 15,1050 ha – zajmowały grunty będące w wieczystym użytkowaniu od Gminy Kęty.**

Wszystkie grunty należące do zasobów Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny.

W dniu 29.12.2023 r. została przeprowadzona inwentaryzacja gruntów będących we władaniu Spółdzielni w układzie oznaczonych nieruchomości gruntowych z określeniem sposobu ich zagospodarowania, który przedstawia się następująco:

- **2,9960 ha** – grunty znajdujące się pod budynkami mieszkalnymi,
- **0,3241 ha** – grunty zabudowane pawilonami usługowo- handlowymi,
- **6,9254 ha** – grunty pod parkingi i chodniki,
- **13,2150 ha** – grunty niezabudowane budynkami tj. zieleńce, place zabaw, piaskownice,
- **0,4038 ha** – grunty przeznaczone: pod zabudowę garażami z przeznaczeniem na działalność gospodarczą, kioski i wiaty śmietnikowe.

Spółdzielnia corocznie realizuje wnioski mieszkańców o przeniesienie prawa do lokalu w odrębną własność, co przekłada się na wzrost powierzchni gruntów należących do właścicieli mieszkań.

**W roku sprawozdawczym ustanowiono prawo własności dla 7 lokali mieszkalnych, co skutkowało zwiększeniem się powierzchni gruntów należących do właścicieli mieszkań w stosunku do 2022 roku o 0,0252 ha.**

W dniu 29 maja 2023 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 10/2023 wyraziła zgodę na nieodpłatne przekazanie przez Parafię Rzymsko – Katolicką NSPJ w Kętach na rzecz Spółdzielni, nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu, obejmującej działkę nr 2354/106 o pow. 0,0105ha, położonej w Kętach na os. 700-lecia, tym samym obligując Zarząd do rozpoczęcia działań w kierunku przejęcia w/w działki. Wartość nieruchomości została określona na kwotę 17.800 zł. W dniu 12.10.2023 r. aktem notarialnym – umowa darowizny, Spółdzielnia nabyła prawo do nieruchomości.

Łączna powierzchnia gruntów należących do właścicieli mieszkań w rozbiciu na poszczególne osiedla na dzień 31.12.2023r. wyniosła **2,7516 ha**, co przedstawia poniższa tabela:

<b>2023r.</b>	<b>własność mieszkańców (ha)</b>
Os. Królickiego	0,0692
Os. Sikorskiego	0,1318
Os. Wszyńskiego	0,2000
Os. 700-lecia	0,6759
Os. Nad Sołą	1,6747
<b>Razem:</b>	<b>2,7516</b>

Zmiana własności lokali wpływa między innymi na poziom kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w odniesieniu do obciążeń z tytułu opłaty przekształceniowej i podatku od nieruchomości, który właściciele lokali wnoszą bezpośrednio do Gminy Kęty.

W dalszym ciągu Spółdzielnia z właścicielami lokali, rozlicza obciążenia związane z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości oraz mieniu Spółdzielni.

W związku z powyższym, w roku 2023 Spółdzielnia wniosła do Gminy Kęty oraz Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu następujące kwoty:

- **231.979,00 zł** – z tytułu podatku od nieruchomości do Gminy Kęty,
- **8.893,54 zł** – opłatę przekształceniową do Gminy Kęty,
- **28.738,81 zł** – opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi do Gminy Kęty,
- **1.466,64 zł** – opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi do Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu.

## **7. Działalność członkowsko – mieszkaniowa**

**Według stanu na dzień 31.12.2023 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 55 budynków w tym 52 budynki mieszkalne, w których znajdowało się 2267 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 115.636,57m<sup>2</sup>, w których zamieszkiwało 4484 osób - w stosunku do roku 2022 nastąpił spadek o 46 osób. Liczba osób zamieszkujących, została ustalona na podstawie składanych oświadczeń przez mieszkańców, stanowiących podstawę do składania deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.**

**Łączna ilość członków zamieszkałych w Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. (posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność) wyniosła 2712 osób, w tym członkostwo posiadało:**

- **1601 kobiet,**
- **1110 mężczyzn,**
- **1 osoba prawna.**

**W roku sprawozdawczym tytuł prawny do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego posiadało 97 osób.**

Struktura stanu prawnego lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

Status prawny lokalu	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Ilość mieszkań	Udział % w pow. użytkowej
<b>Lokatorskie</b>	1.297,05	26	1,12%
<b>Własnościowe</b>	72.390,63	1449	62,60%
w tym:			
- z członkostwem	71.076,69	1419	
- bez członkostwa	1.313,94	30	
<b>Odrębna własność</b>	40.251,31	749	34,81%
w tym:			
- z członkostwem	39.043,56	725	
- bez członkostwa	1.207,75	24	
<b>Najem</b>	1.209,78	25	1,05%
<b>Bezumowne, pustostany</b>	487,80	18	0,42%
<b>Razem:</b>	<b>115.636,57</b>	<b>2267</b>	<b>100,00%</b>

Struktura stanu prawnego lokali w ujęciu poszczególnych oznaczonych nieruchomości na dzień 31.12.2023 r. obrazuje poniższa tabela:

Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
os. Królickiego 4	60	0	39	21	0	0
os. Królickiego 9	27	0	24	3	0	0
os. Królickiego 10	30	1	24	5	0	0
os. Sikorskiego 4	90	0	70	17	2	1
os. Sikorskiego 5	75	0	66	9	0	0
os. Sikorskiego 5f	15	0	10	5	0	0
os. Sikorskiego 6	15	1	12	2	0	0
os. Sikorskiego 7	104	2	81	18	2	1
os. Wyszyńskiego 9	45	1	37	7	0	0
os. Wyszyńskiego 10	45	1	29	13	2	0
os. Wyszyńskiego 11	75	0	56	17	0	2
os. Wyszyńskiego 12	45	0	32	13	0	0
os. Wyszyńskiego 13	60	1	42	17	0	0
os. Wyszyńskiego 14	60	0	48	11	1	0
os. 700 - lecia 1	15	1	6	8	0	0
os. 700 - lecia 2	60	0	37	20	3	0
os. 700 - lecia 3	80	1	54	23	1	1
os. 700 - lecia 4	70	1	50	18	1	0
os. 700 - lecia 5	50	0	39	11	0	0

os. 700 - lecia 6	50	2	37	11	0	0
os. 700 - lecia 7	50	0	36	13	1	0
os. 700 - lecia 8	50	0	34	16	0	0
os. 700 - lecia 12	40	0	31	8	1	0
os. 700 - lecia 13	39	0	22	16	1	0
os. 700 - lecia 14	40	0	24	16	0	0
os. 700 - lecia 15	40	0	26	14	0	0
os. 700 - lecia 16	30	0	24	6	0	0
os. 700 - lecia 17	40	0	27	13	0	0
os. 700 - lecia 18	40	0	29	11	0	0
os. 700 - lecia 19	40	0	32	8	0	0
os. Nad Sołą 1	30	0	15	15	0	0
os. Nad Sołą 2	30	0	20	10	0	0
os. Nad Sołą 3	20	0	9	11	0	0
os. Nad Sołą 4	40	1	19	20	0	0
os. Nad Sołą 5	40	1	17	22	0	0
os. Nad Sołą 6	20	0	4	15	1	0
os. Nad Sołą 7	20	0	7	13	0	0
os. Nad Sołą 8	60	0	26	31	3	0
os. Nad Sołą 9	40	0	14	26	0	0
os. Nad Sołą 10	20	1	11	6	2	0
os. Nad Sołą 11	40	0	19	20	1	0
os. Nad Sołą 12	35	1	11	22	1	0
os. Nad Sołą 13	40	0	14	26	0	0
os. Nad Sołą 14	40	0	21	19	0	0
os. Nad Sołą 22	40	0	27	13	0	0
os. Nad Sołą 23	50	0	30	20	0	0
os. Nad Sołą 24	50	1	34	15	0	0
os. Nad Sołą 25	50	2	23	25	0	0
os. Nad Sołą 26	30	3	17	10	0	0
os. Nad Sołą 27	50	2	21	26	1	0
os. Nad Sołą 28	30	2	12	14	0	2
ul. Stojałowskiego 2	12	0	0	0	1	11
<b>RAZEM</b>	<b>2267</b>	<b>26</b>	<b>1449</b>	<b>749</b>	<b>25</b>	<b>18</b>

**W okresie sprawozdawczym dział członkowski realizował czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców wydając niezbędne zaświadczenia do:**

- **założenia ksiąg wieczystych – 11**
- **kancelarii notarialnej – 46 w tym:**
  - dla celów sporządzenia aktów darowizny – 10
  - do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 31
  - załatwienia notarialnie spraw spadkowych – 4

- dokonania podziału majątku dorobkowego – 1
- **kancelarii notarialnej o braku zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokalu, celem sprzedaży prawa odrębnej własności – 13**
- **przedłożenia w bankach, co stanowiło podstawę do udzielenia kredytu hipotecznego nowym nabywcom lokali mieszkalnych – 12** (w porównaniu z rokiem ubiegłym nastąpił wzrost o 300% wydawanych zaświadczeń w tym zakresie, który spowodowany był w głównej mierze wsparciem dla kredytobiorców ofertą Bezpiecznego Kredyt 2%)

**Ponadto udzielono 20 odpowiedzi na zapytania komornicze dotyczące prowadzonych spraw egzekucyjnych.**

W ramach swojej działalności, dział członkowski współpracował z kancelariami komorniczymi i notarialnymi, sądami, Urzędem Gminy Kęty w zakresie składania deklaracji śmieciowych w imieniu mieszkańców, ilości osób zgłaszanych do zamieszkiwania, pozyskania danych niezbędnych do podjęcia działań windykacyjnych oraz wszelkich innych czynności niezbędnych do prowadzenia skutecznych egzekucji np. postępowania spadkowe.

Sprawy członkowskie zostały unormowane w rozdz. II-V Statutu Spółdzielni oraz Regulaminie w sprawie nabycia i ustania lub utraty członkostwa oraz przyjęcia w poczet członków SML-W w Kętach zatwierdzonym uchwałą RN nr 2/2020 z dn. 23.03.2020 r.. Niniejszy regulamin reguluje tryb i zasady powstania członkostwa.

W Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków w sposób odpowiadający wymogom przewidzianym w art. 30 Prawa Spółdzielczego zawierający: numer wpisu, imię i nazwisko oraz adres członka, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę i numer uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków oraz datę i przyczynę ustania członkostwa, uwagi.

**W roku sprawozdawczym dział członkowski prowadził systematycznie weryfikację stanu prawnego do lokalu i osób do niego uprawnionych, co stanowiło podstawę dla Zarządu do :**

- 1. podjęcia uchwał o przyjęciu 27 osób w poczet członków Spółdzielni, które nabyły prawo odrębnej własności i złożyły deklaracje członkowskie w związku z:**
  - kupnem lokalu mieszkalnego na podstawie aktu notarialnego - 7 osób,
  - nabyciem prawa odrębnej własności w drodze spadku – 6 osób,
  - nabyciem prawa odrębnej własności aktem darowizny – 10 osób,
  - aktem notarialnym – umowa dożywocia – 2 osoby,
  - umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu – 1 osoba



- wybór członka przez Spółdzielnię – 1 osoba.
- 2. stwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni 50 osób w tym w związku z :**
  - kupnem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 33 osoby,
  - nabyciem spadku – 9 osób,
  - nabyciem aktem darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 5 osób
  - umową dział spadku – 3 osoby
- 3. skreślenia z rejestru członków 36 osób na podstawie §17 Statutu ze skutkiem od dnia zgonu,**
- 4. stwierdzenia ustania członkostwa w Spółdzielni 65 osobom w związku ze :**
  - zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego aktem notarialnym umowa sprzedaży – 41 osób,
  - zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego aktem notarialnym darowizny – 15 osób,
  - podziałem majątku dorobkowego małżonków – 1 osoba,
  - umowa dożywocia – 2 osoby,
  - działem spadku – 2 osoby,
  - sprzedażą komorniczą – 2 osoby,
  - rezygnacją z członkostwa – 1 osoba,
  - wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 1 osoba.

### **7.1. Procedury uwłaszczeniowe**

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała procesy uwłaszczeniowe podyktowane uprawnieniami członków Spółdzielni do przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, zagwarantowanymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z roku 2007 (art.12<sup>4</sup> i art. 17<sup>14</sup>).

**Zarząd w 2023 r. z wnioskodawcami (osobami uprawnionymi), którzy wywiązali się ze wszystkich zobowiązań finansowych zawarł w kancelarii notarialnej 7 aktów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu w tym:**

- 4 przekształcenia dotyczyły własnościowego prawa do lokalu,
- 1 przekształcenie dotyczyło lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2 przekształcenia dotyczyły zwartych umów najmu z osobami, które nabyły mieszkanie w formie przetargu ogłoszonego przez Spółdzielnię.

Koszty sporządzenia aktu oraz koszty w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążały członków, których te prawa dotyczyły.

## **7.2 Rejestr ksiąg wieczystych i ustanowienie hipotek**

Zgodnie z zapisem art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali w danej nieruchomości, dla których zostały założone księgi wieczyste. Wpisy do tego rejestru dokonywane są na podstawie zawiadomień otrzymywanych z Sądu Rejonowego VI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych.

**Na dzień 31.12.2023 r. 1554 lokali mieszkalnych posiadało założone księgi wieczyste, które obrazuje poniższa tabela:**

<b>Osiedle</b>	<b>Ilość lokali</b>
Os. Królickiego	74
Os. Sikorskiego	192
Os. Wyszynskiego	200
Os. 700-lecia	483
Os. Nad Sołą	605

W celu zabezpieczenia swoich należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zgodnie z zapisem § 11 Regulaminu windykacji może ustanowić hipotekę przymusową dla spółdzielczego własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności.

Powyższe procedury prowadzone są szczególnie w przypadku zasądzonych należności nakazami zapłaty, których egzekucja komornicza ze świadczeń pieniężnych jest bezskuteczna lub prowadzona jest wobec dłużnika, egzekucja z lokalu mieszkalnego w drodze licytacji komorniczej z wniosku Spółdzielni lub innego wierzyciela.

Na dzień 31.12.2023 r. kwota wpisanych wierzytelności Spółdzielni w Księgach Wieczystych lokali mieszkalnych wynosiła łącznie **165.963,34 zł**.

W dniu 18 września 2023 r. Spółdzielnia wyraziła zgodę na wykreślenie hipoteki przymusowej z księgi wieczystej lokalu położonego na os. Nad Sołą 6 w kwocie **11.204,36 zł**, w związku ze spłatą zadłużenia objętego egzekucją komorniczą.

Ponadto w roku sprawozdawczym na wniosek wierzycieli w tym i Spółdzielni, kancelaria komornicza przeprowadziła sprzedaż lokalu położonego na os. Wyszyńskiego 9, którego księga wieczysta została obciążona przez Spółdzielnię hipoteką w łącznej wysokości **17.659,70 zł** - ( pkt. 7.3 niniejszego sprawozdania) W wyniku sprzedaży lokalu dział IV księgi wieczystej został zwolniony z wszelkich obciążeń.

### **7.3 Postępowania licytacyjne**

W oparciu o zapis §62 i §74 Statutu, Spółdzielnia może prowadzić procedury, mające na celu sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczej na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

**W 2023 r. toczyły się procedury sprzedaży licytacyjnej lokali mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni tj.:**

- **procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego z wniosku Zarządu Spółdzielni, który realizował uchwałę Rady Nadzorczej - os. Sikorskiego 4**

W dniu 28.11.2022 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 9/2022 o rozpoczęciu przez Zarząd procedury sprzedaży prawa odrębnej własności do lokalu poprzez wszczęcie postępowania sądowego, dotyczącego sprzedaży tego prawa w stosunku do osoby, której przysługuje to prawo i która rażąco i uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i zachowuje się niewłaściwie, co czyni korzystanie z innych lokali i nieruchomości wspólnej uciążliwym.

W dniu 11.01.2023 r. Spółdzielnia wystąpiła do Sądu Okręgowego w Krakowie z pozwem o przymusową sprzedaż lokalu w drodze licytacji. W uzupełnieniu pozwu w dniu 09.08.2023 r. skierowany został do Sądu kolejny wniosek dowodowy złożony przez mieszkańców klatki. Spółdzielnia oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.

**Na dzień 31.12.2023 r. na lokalu widniała zaległość w wysokości 9.707,97 zł.**

- **procedury sprzedaży mieszkań, które toczyły się z wniosku innych wierzycieli, a Spółdzielnia przyłączyła się do prowadzonych procedur, celem odzyskania należnych kwot dot.:**

#### **1. lokalu położonego na os. Sikorskiego 4**

Od 2020 r. do 2023 roku toczyły się w kancelarii komorniczej procedury sprzedaży lokalu z wniosku czterech wierzycieli, do której przyłączyła się Spółdzielnia. W maju 2022 r. w związku z ustaniem obostrzeń zakazujących prowadzenie egzekucji z nieruchomości

Spółdzielnia złożyła wniosek o wyznaczenia I terminu licytacji. Z uwagi na brak chętnych licytacja nie doszła do skutku. II termin licytacji został wyznaczony w m-cu grudniu 2022 r. W wyniku błędu systemu teleinformatycznego stosowne obwieszczenie nie zostało wywieszane, dlatego też w dniach 07.02.2023 r. – 14.02.2023 r. elektronicznie została przeprowadzona II licytacja. Lokal został zbyty za cenę 182.000zł. Orzeczenie o przysądzeniu prawa do lokalu nowemu nabywcy uprawomocniło się w dniu 27.10.2023 r. Spółdzielnia dokonała wpisu w Księdze Wieczystej lokalu na łączną kwotę 34.031,86 zł., z uwagi na procedury związane z wypłacaniem przez komornika uzyskanej sumy ze sprzedaży lokalu, w pierwszej kolejności zostaną pokryty roszczenia bankowe. Spółdzielnia nie otrzyma z tego tytułu żadnych należności, dlatego też w dalszym ciągu będzie dochodzić swoich roszczeń.

W 2023 r. Spółdzielnia uzyskała kolejny prawomocny nakaz zapłaty na kwotę 7.245.75 zł, oraz prowadziła bieżące procedury windykacyjne, kierując do dłużnika kolejne wezwania do zapłaty.

**Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie wynosiło 41.879,22 zł.**

## **2. lokalu położonego na os. Wyszyńskiego 9**

Procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego prowadzone były z wniosku innych wierzycieli. Spółdzielnia przyłączyła się do prowadzonych procedur sprzedaży. Spółdzielnia dokonała wpisów hipotek przymusowych w KW na łączną kwotę 17.659,70 zł. Postanowieniem z dnia 15.12.2022 r. (prawomocność 19.01.2023 r.) przysądzone spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nowemu nabywcy. Nieruchomość została sprzedana za kwotę 165.759,66 zł. W dniu 10.03.2023r. Spółdzielnia otrzymała z kancelarii komorniczej postanowienie o sporządzeniu planu podziału uzyskanej sumy z egzekucji nieruchomości. W związku z kategorią planu podziału zaspokajania roszczeń wierzycieli, Spółdzielnia odzyskała łączną kwotę 491,99zł, która w dniu 29.05.2023 r. wpłynęła na konto Spółdzielni

Spółdzielnia w 2023 r. cały czas prowadziła procedury windykacyjne, kierując kolejne wnioski do kancelarii komorniczej o egzekucję z rachunku bankowego, ruchomości, wierzytelności i innych praw majątkowych. Komornik Sądowy umorzył postępowanie wobec bezskutecznej egzekucji. Uzyskane przez Spółdzielnie nakazy zapłaty zostały zwrócone.

**Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie wynosiło 23.916,99 zł.**

## **3. lokalu położonego na os. Nad Sołą 3**

Komornik Sądowy prowadził procedury sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z wniosku innego wierzyciela, do której przyłączyła się Spółdzielnia w marcu 2022 r. Spółdzielnia dokonała wpisu hipotek przymusowych w Księdze Wieczystej lokalu na kwotę 25.827,34 zł. Z uwagi na nieobecność dłużników Sąd powołał kuratora.

W dniu 14.11.2022 r. została oszacowana wartość rynkowa lokalu na kwotę 279.198 zł. Komornik wyznaczył termin licytacji na dzień 02.08.2023 r. W dniu 27.11.2023 r. Spółdzielnia otrzymała z Sądu postanowienie o przysądzeniu prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nowemu nabywcy.

Spółdzielnia w roku sprawozdawczym prowadziła cały czas procedury windykacyjne, uzyskując dwa tytuły wykonawcze opatrzone klauzulą wykonalności jeden na kwotę 5.850,60 zł i drugi na kwotę 6.551,44 zł. Nakazy zostały skierowane do kancelarii komorniczej, celem przyłączenia ich do prowadzonej egzekucji z nieruchomości. Spółdzielnia oczekuje na plan podziału uzyskanej sumy z egzekucji nieruchomości.

**Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie wynosiło 34.128,11 zł.**

#### **7.4 Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu**

Zarząd w dniu 10 października 2022 r. na podstawie § 52a Statutu Spółdzielni podjął decyzję o rozpoczęciu procedur związanych z sądowym wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa wobec dwóch dłużników zalegających z zapłatą wobec Spółdzielni za okres powyżej 6 m-cy. dot.:

- **lokalu położonego na os. 700-lecia 6**

W dniu 27.01.2023 r. Spółdzielnia skierowała do Sądu Okręgowego w Krakowie pozew o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W roku sprawozdawczym Komornik Sądowy prowadził egzekucję z czterech prawomocnych nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym na łączną kwotę 22.929,99 zł. Spółdzielnia w dniu 18.10.2023 r. otrzymała wyrok zaoczny orzekający o wygaśnięciu prawa do lokalu przysługującego pozwanej. Orzeczenie prawomocności nastąpiło w dniu 27.10.2023 r. Spółdzielnia prowadzi dalsze procedury związane z dobrowolnym odzyskaniem przedmiotowego lokalu od pozwanej. Spółdzielnia skierowała do Sądu kolejny wniosek o nakaz zapłaty na kwotę 6.285,41 zł obejmujący należności za okres od IV/2023 r. do XII/2023 r.

**Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie wynosiło 35.970,17 zł.**

- **lokalu położonego na os. Nad Solą 4**

Komornik Sądowy w roku sprawozdawczym prowadził egzekucję z dwóch nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym, uzyskanych w 2021 i 2022 roku, których łączna kwota wyniosła 14.416,20 zł. Pismem z dnia 21.10.2023 r. dłużnik został poinformowany

o rozpoczęciu procedur zmierzających do wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, w związku z zaległością w opłatach stanowiących 21-krony wymiar opłat. Zadłużenie na dzień 30.04.2023 r. stanowiło kwotę 17.696,42 zł. W m-cu III/2023 dłużnik zobowiązał się do wnoszenia regularnych wpłat bieżącego czynszu oraz zobowiązał się do spłaty zaległości w ratach. W związku z powyższym Zarząd wstrzymał procedury wygaszania prawa do lokalu. Na dzień 30.09.2023 r. zadłużenie wyniosło kwotę 8.734,72 zł. Spółdzielnia prowadzi dalsze procedury windykacyjne.

**Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie wynosiło 5.744,17 zł.**

## **8 Sytuacja finansowo – gospodarcza Spółdzielni**

### **8.1. Plan gospodarczo – finansowy oraz wynik finansowy za 2023 rok**

Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą nr 14/2022 z dnia 19.12.2022r. przyjęła do realizacji plan finansowy na rok 2023. W przyjętym do realizacji planie finansowym stawka eksploatacyjna wynikająca z całości kosztów po uwzględnieniu prognozowanego wyniku na GZM ustalona została w kwocie **3,70zł/m<sup>2</sup>**.

Po uwzględnieniu przychodów ze stawki obowiązującej dla osób będących członkami Spółdzielni oraz po uwzględnieniu zapisu art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o możliwości przeznaczaniu pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją w zakresie obciążającym członków, niedobór na stawce eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni wyniósł **0,66/m<sup>2</sup>**.

Niedobór na stawce dla osób nie będących członkami Spółdzielni, których nie dotyczy zapis art. 5 w/w ustawy wyniósł **0,83zł/m<sup>2</sup>**.

Pomimo prowadzonej polityki oszczędności, ograniczania kosztów i negocjacji ceny usług, wysokość obowiązujących w roku 2022 stawek eksploatacyjnych nie wystarczyła na pokrycie rosnących kosztów utrzymania, eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

W kosztach na rok 2023 niezbędnym stało się uwzględnienie wzrostu płacy minimalnej i stawki roboczogodziny, który wpływa na wzrost kosztów pracy szczególnie w odniesieniu do świadczonych na rzecz Spółdzielni usług m.in. utrzymania terenów zielonych, konserwacji zasobów, obowiązkowych przeglądów budynków zgodnie z wymogami prawa budowlanego (tj. kominiarskie, instalacji gazowej i elektrycznej). Ponadto należało również uwzględnić rosnące koszty usług dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji, konserwacji domofonów,

wzrastające koszty usług informatycznych i całodobowych dyżurów awaryjnych. Podwyżki cen materiałów oraz energii generują zwiększenie kosztów konserwacji i utrzymania nieruchomości. Nastąpił również wzrost opłat i podatków lokalnych.

Powyższe skutkowało podjęciem przez Radę Nadzorczą uchwały nr 15/2022 o podwyższeniu stawki eksploatacyjnej o **0,30zł/m<sup>2</sup>**, w celu częściowego zrównoważenia kosztów i przychodów wynikających z planu na 2023 rok.

W czerwcu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 11/2023, która aktualizowała zatwierdzony w grudniu 2022 r. plan finansowy w związku ze zwiększeniem kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

**W 2023 roku Walne Zgromadzenie członków zgodnie z zapisem § 85 Statutu Spółdzielni wykazaną w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok nadwyżkę bilansową w kwocie netto 457.271,67 zł (wynikającą z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni), przeznaczyło na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2023 roku.** Podział kwoty nastąpił proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w części obciążającej członków Spółdzielni.

Poniższa tabela prezentuje wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w roku sprawozdawczym:

		stawka obowiązująca	
<b>1</b>	<b>Stawka opłaty eksploatacyjnej:</b>	<b>od 01.05.2023r.</b>	
-	prawo lokatorskie i własnościowe – Członek	2,90zł/m <sup>2</sup>	
-	prawo odrębnej własności – Członek	2,82zł/m <sup>2</sup>	
-	prawo własnościowe – Nie członek	3,88zł/m <sup>2</sup>	
-	prawo odrębnej własności – Nie członek	3,80zł/m <sup>2</sup>	
-	umowy najmu, bezumowne	4,30zł/m <sup>2</sup>	
-	umowy najmu z konkursu	+ 0,30zł/m <sup>2</sup>	
<b>2.</b>	<b>Fundusz remontowy</b>	<b>1,70zł/m<sup>2</sup> – od 01.04.2020r.</b>	
<b>3.</b>	<b>Odpis na legalizację wodomierzy</b>	<b>1,50zł/od licznika- od 1.01.2003r.</b>	
<b>4.</b>	<b>Opłata za śmieci do UG</b>	<b>28zł/osobę - od 01.02.2022r.</b>	
<b>5.</b>	<b>Energia elektryczna dla części wspólnych nieruchomości</b>	<b>1,50zł/osobę - od 01.06.2020r.</b>	
<b>6.</b>	<b>Opłata za mycie klatek schodowych</b>	<b>do 30.04.2023r.</b> <b>8,00zł/mieszk.</b>	<b>od 01.05.2023r.</b> <b>13zł/mieszk.</b>
<b>7.</b>	<b>Centralne ogrzewanie</b>	<b>od 01.10.2022r. do nadal</b>	
-	Os. Królickiego 4	5,40zł/m <sup>2</sup>	
-	Os. Królickiego 9	6,10zł/m <sup>2</sup>	

	Os. Królickiego 10	5,90zł/m <sup>2</sup>	
-	Os. Sikorskiego 4,5,7 Os. Sikorskiego 5f,6	5,75zł/m <sup>2</sup> 6,45zł/m <sup>2</sup>	
-	Os. 700-lecia 1,4 Os. 700-lecia 12,14,15 pozost.bud. na os. 700-1	6,45zł/m <sup>2</sup> 5,75zł/m <sup>2</sup> 6,25zł/m <sup>2</sup>	
-	os. Wyszyńskiego 9 os. Wyszyńskiego 10-14	5,75zł/m <sup>2</sup> 6,25zł/m <sup>2</sup>	
	Os. Nad Sołą 1-28	5,75zł/m <sup>2</sup>	
<b>8.</b>	<b>Pogrzanie wody</b>	<b>od 01.10.2022r.</b>	<b>Od 01.05.2023r.</b>
	Os. 700-lecia 12-19	31,00zł/m <sup>3</sup>	44,00zł/m <sup>3</sup>
	Os. Nad Sołą 1-28	32,00zł/m <sup>3</sup>	48,00zł/m <sup>3</sup>
<b>9.</b>	<b>Zimna woda</b>	<b>od 01.01.2023r.</b>	<b>od 01.03.2023r.</b>
		17,57zł/m <sup>3</sup>	19,72zł/m <sup>3</sup>

## **8.2. Koszty i przychody Spółdzielni za 2023 r.**

Zgodnie z zapisem § 89 Statutu, Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd.

Spółdzielnia na podstawie §91 Statutu prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów związanych z utrzymaniem i eksploatacją danej nieruchomości.

Na koszty zależne od Spółdzielni składają się:

- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- odpis na fundusz remontowy.

Koszty zależne od Spółdzielni pokrywane są opłatami eksploatacyjnymi, które wraz z odpisem na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na podstawie planu gospodarczo-finansowego.

Do kosztów niezależnych od Spółdzielni zalicza się :

- koszty energii cieplnej do ogrzewania pomieszczeń,
- koszty energii cieplnej do podgrzania wody,
- koszty zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
- koszty wywozu nieczystości,
- koszty energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych.



Koszty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych (bez opłat za media ) w 2023 r. wyniosły 8.656.516,03 zł natomiast przychody z tego tytułu stanowiły 8.157.011,24 zł.

W roku sprawozdawczym wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami co powoduje ujemny wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynoszący (-) 499.504,79 zł.

Zestawienie kosztów i przychodów za 2023 rok przedstawia poniższa tabela.

tytuł	koszty	przychody	wynik
GZM- eksploatacja	8.656.516,03	8.157.011,24	(-)499.504,79zł
media	12.732.356,25	12.732.356,25	0,00zł
koszty i przychody finansowe oraz operacyjne	91.950,31	561.132,78	469.182,47zł
<b>razem działalność podstawowa (operacyjna i finansowa)</b>	<b>21.480.822,59</b>	<b>21.450.500,27</b>	<b>(-)30.322,32zł</b>
pozostała działalność podstawowa	530.420,40	837.946,65	307.526,25zł
ogółem	22.011.242,99	22.288.446,92	277.203,93zł
		podatek dochodowy	156.783,00zł
		<b>wynik finansowy po obciążeniu podatkiem CIT w tym:</b>	<b>(+) 120.420,93zł</b>
		GZM – eksploatacja za 2023r	(-)499.504,79zł
		pozostała działalność podstawowa oraz działalność operacyjna i finansowa	776.709,02zł

W ujęciu narastającym, według stanu na dn. 31.12.2023 r. wynik finansowy dotyczący eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ujemny i wynosi 255.330,65 zł.

Wynik na eksploatacji w roku 2023 (-) 499.504,79 zł zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zaksięgowany został na koncie rozliczenia międzyokresowe kosztów - do rozliczenia w roku następnym.

**Natomiast zadysponowanie wynikiem w wysokości 776.709,02 zł (w tym na pozostałej podstawowej działalności 307.526,25 zł oraz na działalności operacyjnej i finansowej 469.182,47 zł), po obciążeniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w kwocie 156.783,00 zł, co daje wynik (netto) 619.926,02 zł należyć będzie do decyzji Walnego Zgromadzenia w 2024 roku.**

Informacje o kosztach i przychodach Spółdzielni za 2023 rok zawarte w przedstawionym przez Zarząd sprawozdaniu, zawiera skróconą analizę wyników finansowych naszej Spółdzielni.

Wszystkie informacje ujęte w sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **8.3. Koszty i przychody z gospodarki energii cieplnej**

Energię ciepłą do ogrzania **115.457,76m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni dostarcza MZEC Sp. z o.o. w Kętach. Wytwórcą ciepła jest ECO S.A. Opole.

Ceny sprzedaży energii cieplnej dla wytwórcy oraz dystrybutora ciepła zatwierdza Prezes Urzędu Regulacji Energetyki.

Na koszty zakupu energii cieplnej danej nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania składa się opłata stała wnoszona przez 12 m-cy oraz opłata zmienna, wnoszona w sezonie grzewczym. Składniki, które wchodzi w skład kosztów stałych i zmiennych określa §7 Regulamin dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2022 z dnia 28 marca 2022 r.

Na poczet centralnego ogrzewania wnoszona jest przez użytkowników lokali mieszkalnych miesięczna zaliczka, która jest ustalana na podstawie uchwały Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółdzielni, w oparciu o zatwierdzone taryfy ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki.

W roku sprawozdawczym obowiązywały stawki za energię ciepłą dostarczaną do lokali mieszkalnych, które zostały zatwierdzone przez Radą Nadzorczą uchwałą nr 7/2022 z dnia 22.08.2022 r., które prezentuje poniższa tabela:

	<b>stawka</b>
os. Królickiego 4	<b>5,40zł/m<sup>2</sup></b>
os. Królickiego 9	<b>6,10zł/m<sup>2</sup></b>
os. Królickiego 10	<b>5,90zł/m<sup>2</sup></b>
os. Sikorskiego 4,5,7	<b>5,75zł/m<sup>2</sup></b>
os. Sikorskiego 5f,6	<b>6,45zł/m<sup>2</sup></b>
os. Wyszynskiego 9	<b>5,75zł/m<sup>2</sup></b>
os. Wyszynskiego 10-14	<b>6,25zł/m<sup>2</sup></b>
os. 700-lecia 1,4	<b>6,45zł/m<sup>2</sup></b>

os. 700-lecia 2,3,5-8,13,16-19	<b>6,25zł/m<sup>2</sup></b>
os. 700-lecia 12,14,15	<b>5,75zł/m<sup>2</sup></b>
os. Nad Sołą 1-28	<b>5,75zł/m<sup>2</sup></b>

Rozliczenie energii ciepłej z użytkownikami lokali mieszkalnych za rok 2023 nastąpiło do dnia 28 lutego 2024 r., a skutki rozliczenia korygowały opłaty w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia, zgodnie z zapisem §11 Regulaminu dostawy i rozliczania kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach.

Rozliczenie kosztów i przychodów energii ciepłej za 2023 rok na poszczególnych osiedlach obrazuje poniższa tabela.

<b>Nazwa</b>	<b>Koszty zakupu</b>	<b>Przychody</b>
Os. Królickiego	347.669,67	343.025,28
Os. Sikorskiego	810.413,38	907.647,60
Os. Wyszyńskiego	1.020.151,18	1.061.957,52
Os. 700-lecia	2,689.610,96	2.705.702,52
Os. Nad Sołą	2.910.819,41	3.194.746,27
<b>razem:</b>	<b>7.778.664,60</b>	<b>8.213.079,19</b>

Wzrost kosztu zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania na przestrzeni ostatnich lat przedstawia poniższa tabela.

<b>Rok</b>	<b>koszty zakupu energii ciepłej</b>	<b>zwroty do rozliczenia z mieszkańcami</b>
<b>2019</b>	4.602.604,34	254.604,03
<b>2020</b>	4.728.016,08	473.385,67
<b>2021</b>	5.363.308,21	95.049,09
<b>2022</b>	5.798.268,51	667.766,13
<b>2023</b>	7.778.644,60	434.414,59

**Sezon grzewczy 2022/2023 w Spółdzielni rozpoczął się z dniem 22.09.2022 r. i trwał do dnia 22.05.2023 r., natomiast sezon grzewczy 2023/2024 rozpoczął się z dniem 09.10.2023 r.**

Dbając o dobro mieszkańców Spółdzielnia podczas uruchamiania procesu dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania każdorazowo zwraca się do Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej prosząc o regulowanie automatyki pogodowej do aktualnych warunków pogodowych, szczególnie w godzinach wieczornych i nocnych.

W trakcie trwania sezonu grzewczego 2022/2023 nagminnym stały się zgłoszenia mieszkańców o zwiększonej ilości dostarczanej energii ciepłej do mieszkań przy panujących

dotadnich temperaturach zewnętrznych. W celu uniknięcia wysokich kosztów, które przełożyłyby się na zwiększenie stawki centralnego ogrzewania, analizując zaistniałą sytuację Spółdzielnia skierowała w dniu 13.04.2023 r. pismo do MZEC-u o ustawienie automatyki pogodowej w taki sposób by grzanie mieszkań uruchamiała oraz wyłączało się przy temperaturze zewnętrznej 12<sup>0</sup>C, celem uniknięcia marnotrawieniu energii cieplnej i co za tym idzie zwiększonej płatności.

W związku z przeprowadzoną w 2023 r. termomodernizacją budynku nr 12 na osiedlu Wyszynskiego w oparciu o posiadany audyt energetyczny, Spółdzielnia wystąpiła w dniu 14.06.2023r. z pismem do Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Kętach o zmniejszenie mocy cieplnej dla budynku.

Miejski Zakład Energetyki Ciepłej w miesiącu marcu wystąpił z pismem do Spółdzielni o konieczności zwiększenia stawki eksploatacji zleconej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w skład, której wchodzi m.in. wymiana uszkodzonych termostatów w mieszkaniach, proponując nową stawkę w wysokości 8zł/100m<sup>2</sup>. Po przeprowadzonych licznych negocjacjach Zarządu, nowa stawka eksploatacji zleconej została ustalona w wysokości 6,70zł/100m<sup>2</sup> od września 2023 r.

#### **8.4. Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie**

Zasady rozliczenia kosztów zużycia wody i doprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat określa rozdział IX Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni, który otrzymał nowe brzmienie z dniem 22.02.2021 r. uchwałą 3/2021 Rady Nadzorczej, w celu doprecyzowania postępowania w przypadku nieprawidłowego odczytu wodomierzy w lokalach mieszkalnych na etapie wymiany po okresie legalizacji.

Zgodnie z zapisem §24 w/w regulaminu, Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków odrębnie dla każdej nieruchomości.

Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się z wyszczególnieniem:

- kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn m<sup>3</sup> zużycia wody w danym lokalu mieszkalnym i ceny 1m<sup>3</sup> obejmującej cenę dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- kosztu opłaty abonamentowej za wodomierz główny w nieruchomości,

- różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.

Na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wnoszone są przez mieszkańców opłaty w formie zaliczki miesięcznej. Zgodnie z §25 ust.1 rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest po zakończeniu półrocznego okresu rozliczeniowego.

Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie decyzją KR.RZT.70.27.2020 od dnia 16 października 2020 r. zatwierdziło na okres 3-letnią taryfę dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Na wniosek Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Kętach złożonego w dniu 12.12.2022 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie decyzją z dnia 15 lutego 2023 r. skróciło okres obowiązywania dotychczasowej taryfy zatwierdzając jednocześnie nową taryfę dla gminy Kęty na kolejne 3 lata.

Rada Miejska w Kętach uchwałą nr LI/498/22 z dnia 25.11.2022 r. uchwaliła dopłatę z budżetu Gminy Kęty do ceny 1 m<sup>3</sup> ścieków odbieranych w okresie od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 r. przez MZWiK w Kętach, w wysokości 1,19 zł/netto.

**W związku z powyższym opłata za wodę i odprowadzenie ścieków w 2023 roku przedstawiała się następująco:**

- od 1.01.2023 r. do 28.02.2023 r. – 17,57 zł/m<sup>3</sup>
- od 01.03.2023 r. do 31.12.2023 r. -19,72 zł/m<sup>3</sup> – wyższa cena wody i odprowadzenia ścieków została rozliczona z mieszkańcami po zakończonym okresie rozliczeniowym za I półrocze 2023 r. Mieszkańcy o tym fakcie zostali powiadomieni pismem z dnia 28.02.2023 r., zamieszczonym na drzwiach wejściowych do klatek schodowych budynku. Natomiast nowa stawka zwiększyła opłatę z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego od dnia 01.08.2023 r.

Wyniki rozliczenia wody za I i II półrocze 2023 roku w ujęciu ilościowym (m<sup>3</sup>) obrazuje poniższa tabela:

okres rozliczenia	zbiorcze zużycie zimnej wody na budynkach	zużycie z liczników indywidualnych na budynkach	różnica do rozliczenia z mieszkańcami
I półrocze 2023 r.	63.186,50	61.942,01	1.244,49
II półrocze 2023 r.	64.069,10	64.648,93	579,83

Zgodnie z podjętą uchwałą nr LXV/638/2023 Rady Miejskiej z dnia 24 listopada 2023 r. dopłata do ceny 1m<sup>3</sup> ścieków w roku 2024 wynosić będzie 1,15 zł/netto.

### **8.5. Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczenie**

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody zimnej na centralną ciepłą wodę określone zostały w Regulaminie dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zatwierdzonym uchwałą nr 2/2022 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2022 r.

**Zimna woda pobierana jest z dwóch wymiennikowni znajdujących się na os. 700-lecia i na os. Nad Sołą.**

Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania zimnej wody na centralną ciepłą wodę rozlicza się na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku obrotowego, według faktycznych kosztów na poszczególnych wymiennikowniach.

Mieszkańcy zasobów Spółdzielni, którym dostarczana jest do lokalu mieszkalnego centralna ciepła woda, wnoszą zaliczki za energię cieplną dostarczaną do podgrzania 1m<sup>3</sup> zimnej wody na centralną ciepłą wodę.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 7/2022 z dnia 22.08.2022 r. ustaliła nową wysokość zaliczki za energię cieplną dostarczaną do podgrzania 1 m<sup>3</sup> zimnej wody, która obowiązuje od dnia 01.10.2022 r. tj.:

- dla budynków os. 700-lecia 12-19 – 31,00 zł/m<sup>3</sup>
- dla budynków os. Nad Sołą 1-28 – 32,00 zł/m<sup>3</sup>.

Analizując koszty energii cieplnej na podgrzanie wody na centralną ciepłą wodę za II półrocze 2022 r., faktyczne koszty podgrzania 1m<sup>3</sup> przy obowiązujących stawkach, wyniosły dla os. Nad Sołą 41,53 zł/m<sup>3</sup>, natomiast dla os. 700-lecia 38,50 zł/m<sup>3</sup>.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza uchwałą nr 4/2023 z dnia 30.01.2023 r. ustaliła nową wysokość zaliczki za energię cieplną do podgrzania 1m<sup>3</sup> wody, która obowiązywała od dnia 01.05.2023 r. tj.:

- dla budynków os. 700-lecia 12-19 – 44,00 zł/m<sup>3</sup>,
- dla budynków os. Nad Sołą 1-28 – 48,00 zł/m<sup>3</sup>.

Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody na centralną ciepłą wodę za rok 2023 obrazuje poniższa tabela.

wymiennikownia	koszty zimnej wody na centralną ciepłą wodę	przychody zimnej wody na centralną ciepłą wodę	do rozliczenia z mieszkańcami (nadpłata)
os. 700-lecia + abonament	184.796,04	253.261,75	68.465,71
os. Nad Sołą + abonament	486.521,93	685.050,31	198.528,38
<b>razem:</b>	<b>671.317,97</b>	<b>938.312,06</b>	<b>266.994,09</b>

## **8.6. Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie**

Do zasobów Spółdzielni energię elektryczną do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń wspólnych oraz wejść do klatek dostarcza TAURON Polska Energia Sp. z o.o.

Koszty zakupu energii elektrycznej oraz wszystkie dodatkowe koszty związane z oświetleniem części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane oraz rozliczane w skali danej nieruchomości wg. rzeczywistych kosztów wynikających z faktur proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w nieruchomości.

Okres rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych wynosi 6 m-cy i trwa od 1.01. – 30.06. i 01.07.-31.12. roku obrotowego.

Mieszkańcy wnoszą comiesięczną opłatę za energię elektryczną w formie zaliczki za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym. Wysokość zaliczki jest jednakowa dla wszystkich lokali mieszkalnych. W roku sprawozdawczym zaliczka z tytułu opłaty za energię elektryczną wyniosła **1,50 zł/osobę** zamieszkałą. Wysokość zaliczki niezmiennie obowiązuje od dnia 01.06.2020 r. zgodnie z uchwałą RN nr 4/2020 z dnia 23.03.2020r.

W 2023r. została wprowadzona rządowa tarcza solidarnościowa, która stabilizowała ceny energii zużywanej w 2023r. W 2023r dla Spółdzielni obowiązywała gwarantowana cena maksymalna za energię elektryczną w wysokości:

- 785 zł/MWh – do 30 września 2023 r.,
- 693 zł/MWh – od 1 października 2023 r.

Warunkiem skorzystania z gwarantowanej ceny maksymalnej było złożenie stosownego oświadczenia do sprzedawcy energii, które Spółdzielnia złożyła w styczniu 2023 r.

**Koszty zakupu energii elektrycznej w 2023 r. łącznie wyniosły 75.415,73 zł, natomiast przychody z tytułu wniesionych zaliczek wyniosły 81.905,19 zł.**

Rozliczenie kosztów energii elektrycznej za 2023 rok, przedstawia poniższa tabela.

okres	koszty	przychody	nadpłata
I półrocze 2023	40.249,08	41.078,45	829,37
II półrocze 2023	35.166,65	40.826,74	5.660,09
<b>razem</b>	<b>75.415,73</b>	<b>81.905,19</b>	<b>6.789,46</b>

## **8.7 Wywóz nieczystości stałych**

Zgodnie z obowiązującą ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Gmina Kęty jest odpowiedzialna za wywóz nieczystości stałych z nieruchomości. Wywozem nieczystości stałych z zasobów Spółdzielni zajmuje się Przedsiębiorstwo Komunalne „KOMAX”. W Gminie Kęty obowiązuje metoda obliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi jako iloczyn ilości mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość oraz ustalonej stawki opłat.

W 2023 r. w dalszym ciągu obowiązywała zatwierdzona uchwałą nr XXXVII/375/2021 Rady Miejskiej z dnia 17.12.2021 r. stawka odpłatności za odbiór śmieci segregowanych, która wynosiła **28 zł od osoby**.

**W roku 2023 Spółdzielnia złożyła 215 deklaracji do Urzędu Gminy Kęty o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wyniku zmiany ilości osób na poszczególnych budynkach na podstawie składanych deklaracji śmieciowych przez mieszkańców. W roku sprawozdawczym złożono w dziale członkowskim 274 oświadczenia, które skutkowały zmianą wysokości opłat wnoszonych do Gminy w okresach kwartalnych.**

**Łączna wysokość wpłat w roku 2023 wyniosła 1.515.052,00 zł co obrazuje poniższa tabela:**

I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	razem
380.996 zł	379.036 zł	378.196 zł	376.824 zł	1.515.052 zł

**Kwota wniesionych opłat w 2023 r. była niższa w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 14.245 zł. Spadek odprowadzanej kwoty do Urzędu Gminy Kęty podyktowany jest**



zwiększoną ilością składanych przez mieszkańców oświadczeń, którzy na bieżąco aktualizują ilość osób zamieszkujących w lokalu.

Zgodnie z obowiązującymi od dnia 01.07.2013 r. zasadami selektywnego zbierania odpadów komunalnych w 2023 r. Gmina Kęty zabezpieczyła jednorazowy wywóz przedmiotów wielkogabarytowych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego oraz chemikaliów z zasobów Spółdzielni, który miał miejsce w dniu 20.07.2023 r., o czym mieszkańcy zostali wcześniej powiadomieni stosownym ogłoszeniem zamieszczonym przez Spółdzielnię na drzwiach wejściowych do klatek schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Zgodnie z wytycznymi Gminy Kęty wywóz przedmiotów wielkogabarytowych w innych terminach mieszkańcy powinni zabezpieczyć we własnym zakresie. Wielkogabaryty bezpłatnie odbierane są na składowisku odpadów komunalnych przy ul. Kęckie Góry Północne.

Z roku na rok mieszkańcy nagminnie składują odpady wielkogabarytowe przy wiatach śmietnikowych, poza wyznaczonym terminem ich zbiórki, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami i stwarza pogorszenie warunków zamieszkiwania, utrzymania porządku i czystości. Powyższe działania mieszkańców skutkują dla Spółdzielni kosztami, **które w roku 2023 stanowiły kwotę 67.564,00 zł.**

## **8.8. Gospodarka lokalami użytkowymi i pozostałym mieniem Spółdzielni**

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym działając na podstawie §3 Statutu:

- dzierżawiła tereny pod **175** garaży,
- dzierżawiła tereny pod **72** działalności gospodarczych, w tym **28** stanowisk zbiórki odzieży używanej,
- wynajmowała **17** pomieszczeń pod działalność gospodarczą,
- obciążała **7** podmiotów gospodarczych opłatą za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów z w/w tytułów oraz ewidencję kosztów utrzymania lokali użytkowych oraz nieruchomości gruntowych.

Z powyższych tytułów w roku sprawozdawczym Spółdzielnia uzyskała **przychód w kwocie 713.696,92 zł** oraz poniosła z tego tytułu **koszty w kwocie 421.469,64 zł**. Dochód brutto wyniósł 292.227,28zł, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (19%) **dochód netto wyniósł 236.704,10 zł.**

Ponadto Spółdzielnia wynajmowała odpłatnie **51 dodatkowych pomieszczeń piwnicznych** mieszkańcom. Wysokość opłaty stanowi składnik czynszu, który nie podlega opodatkowaniu.

Zarząd Spółdzielni corocznie analizuje wysokość opłaty z powyższych tytułów i podejmuje decyzje o ich waloryzacji w oparciu o komunikat Prezesa GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Różnica pomiędzy przychodami a kosztami, o których mowa powyżej może zostać przeznaczona przez Spółdzielnię w szczególności na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym użytkowników lokali mieszkalnych będących członkami Spółdzielni lub na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy.

O powyższym decyduje Walne Zgromadzenie podejmując stosowną uchwałę.

## **8.9. Gospodarka kasowa**

W roku sprawozdawczym w siedzibie Spółdzielni funkcjonowała kasa, w której mieszkańcy Spółdzielni mają możliwość dokonywania opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego jak również płatności z tytułu energii elektrycznej, gazu, telewizji kablowej czy telefonu.

Zasady gospodarowania gotówką w kasie, ochrony wartości pieniężnych udokumentowania operacji kasowych oraz wymagania jakie winna spełniać osoba prowadząca kasę unormowane zostały w Instrukcji Gospodarki Kasowej zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 75/2011 z dnia 19.12.2011r. z późniejszymi aneksami.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia będąca jednocześnie biurem usług płatniczych, zobowiązana została do otwarcia odrębnego rachunku bankowego, w celu możliwości kontynuowania przyjmowania dokonywanych wpłat mieszkańców.

W związku ze wzrostem kosztów funkcjonowania kasy spowodowanym między innymi koniecznością utworzenia odrębnego rachunku bankowego na potrzeby działalności Biura Usług Płatniczych, **Zarząd Spółdzielni w dniu 04.09.2023 r. podjął uchwałą nr 38/2023 ustalając nową wysokość opłaty pobieranej od każdego opłacanego rachunku (opłaty za media) w wysokości 3,50 zł.** Nowa opłata zaczęła obowiązywać od dnia 18.09.2023 r. Mieszkańcy o tym fakcie zostali powiadomieni stosownym ogłoszeniem zamieszczonym na okienku kasowym oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

## **9. Fundusze Spółdzielni**

Spółdzielnia zgodnie z zapisem §83 Statutu z wpłat jej członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach tworzy fundusz udziałowy, zasobowy oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Ponadto Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.

Szczegółowe zasady gospodarki funduszami zasadniczymi unormowane zostały w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni zatwierdzonym uchwałą nr 10/2021 Rady Nadzorczej z dnia 21.06.2021 r.

Poniższa tabela obrazuje zmiany stanu funduszy własnych Spółdzielni.

Lp.	Nazwa funduszu	Stan na dzień 31.12.2022 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.	zmiany 2022-2023 (-) zmniejszenie
1	Udziałowy	153.724,83	153.224,83	500,00
2	Wkładów mieszkaniowych	451.221,44	402.854,66	48.366,78
3	Wkładów budowlanych	15.140.230,64	14.545.605,97	594.624,67
4	Zasobowy	4.954.319,75	4.858.443,16	95.876,59
	<b>Razem:</b>	<b>20.699.496,66</b>	<b>19.960.128,62</b>	<b>739.368,04</b>

Wartość funduszy własnych na przestrzeni ostatnich lat uległa zmniejszeniu głównie ze względu na: umorzenie środków trwałych, wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz w związku z wypłatą udziałów członkowskich, zgromadzonych przed 09.09.2017 r.

Spółdzielnia tworzy również fundusz socjalny oraz fundusz remontowy.

**Fundusz remontowy na dzień 31.12.2023 r. wyniósł 1.658.108,94 zł, w tym niedobór fundusz wodomierzy narastająco wyniósł -108.352,78 zł a nadwyżka nad podstawowym funduszem remontowym wyniosła 1.766.461,72 zł.**

Zgodnie z §83 ust.9 Statutu, fundusz remontowy Spółdzielni, może zostać zwiększony dochodami z działalności tj. pożytkami z wynajmowania budynków oraz lokali użytkowych oraz dochodami z dzierżawy gruntów, będących własnością Spółdzielni lub w jej użytkowaniu wieczystym.

## **10. Majątek trwały Spółdzielni**

Majątek Spółdzielni zgodnie z art. 3 prawa spółdzielczego jest prywatną własnością jej członków.

Do środków trwałych zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 03.10.2016 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych poz. 1864 zalicza się w szczególności:

- nieruchomości w tym: grunty własne i wieczystym użytkowaniu, budynki i budowle,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- pozostałe środki trwałe.

Składniki majątkowe, zaliczane do środków trwałych ujmowane są w ewidencji księgowej Spółdzielni.

**Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2023r. wyniosła 43.026.682,59 zł i zmniejszyła się w stosunku do roku 2022 o kwotę 20.254,86 zł, co wynika z realizacji wyodrębnień lokali mieszkalnych na rzecz poszczególnych członków oraz amortyzacji środków i umorzeń, któremu podlegają. Nie umarza się gruntów własnych.**

Wartość poszczególnych w/w składników oraz ich udziały w majątku trwałym obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Składnik majątku trwałego	Stan na dzień 31.12.2023 r.	Udział w majątku trwałym
1	Budynki i budowle	40.366.370,47	93,82
2	Grunty własne i wieczyste użytkowanie	1.600.427,82	3,72
3	Maszyny i urządzenia	694.380,38	1,61
4	Środki transportu	303.743,60	0,71
5	Pozostałe środki trwałe	61.760,32	0,14
<b>Razem:</b>		<b>43.026.682,59</b>	<b>100%</b>

## **11. Stan środków pieniężnych Spółdzielni na 31.12.2023 r.**

Środkami pieniężnymi jakimi dysponowała Spółdzielnia na dzień 31.12.2023r. stanowiły kwotę **8.150.786,58 zł** i tak:

- **11.280,41 zł** – w kasie Spółdzielni,
- **149.412,18 zł** – na rachunku bieżącym ING Bank Śląski
- **7.955.950,51 zł** – na otwartym koncie oszczędnościowym w ING Bank Śląski,
- **22.823,37 zł** – na rachunku bieżącym PKO BP,
- **11.320,11 zł** – na rachunku Funduszu Socjalnego ING Bank Śląski.

Łączna kwota powyższych środków pieniężnych była wyższa w stosunku do stanu na dzień 31.12.2022 r. o kwotę **1.484.191,54 zł**.

## **12. Stan zobowiązań Spółdzielni na dn. 31.12.2023 r.**

Na dzień 31.12.2023 roku zobowiązania Spółdzielni wobec dostawców stanowiły kwotę **1.804.901,41 zł**, w tym z tytułu:

- dostawy wody przez MZWiK Kęty 258.146,44 zł
- dzierżawa pojemników od Przeds. Komunalnego „KOMAX” 2.168,19 zł
- dostawy energii ciepłej przez MZEC Kęty 1.322.318,68 zł
- zobowiązań wobec pozostałych dostawców 222.268,10 zł

Wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw zostały uregulowane do końca stycznia 2024 roku. Rozliczenia z tytułu podatków do Urzędu Skarbowego w Oświęcimiu, do Urzędu Gminy Kęty oraz do ZUS-u zostały uregulowane terminowo.

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań przeterminowanych.

## **13. Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, dzierżawy terenu, najmu lokali oraz opłat z tytułu przejazdu i przechodu po gruntach Spółdzielni**

Zadłużenie bez naliczonych odsetek na dzień 31.12.2023 r. wyniosło kwotę **518.483,51 zł**. Wskaźnik zadłużenia do przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosił **2,34%** i jest niższy od wskaźnika za rok 2022 o **0,41%**.

Poniższa tabela przedstawia wysokość wskaźnika zadłużenia w stosunku do naliczeń na przestrzeni ostatnich czterech lat bez naliczonych odsetek.

rok	zadłużenie	
	ogółem	wskaźnik
2020	636.419,84 zł	3,95%
2021	559.731,31 zł	3,34%
2022	523.691,08 zł	2,75%
2023	518.483,51 zł	2,34%

W ogólnej kwocie zadłużenia wynoszącej **518.483,51 zł**, kwotę **462.898,41 zł** stanowi zadłużenie z tytułu niezapłaconych terminowo opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, natomiast **55.585,10 zł** stanowi zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz z tytułu opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Strukturę zaległości (bez odsetek) z w/w tytułów w przyjętych zakresach miesięcznych obrazuje poniższa tabela.

zakres miesięcy	kwota	% udział	ilość mieszkań
0 - 1	136.998,45	26,42	453
1 - 3	119.751,24	23,10	110
3 – 6	43.337,14	8,36	20
powyżej 6 m-cy	218.396,68	42,12	23
<b>razem:</b>	<b>518.483,51</b>	<b>100</b>	<b>606</b>

### **13.1. Zadłużenie na lokalach mieszkalnych oraz windykacja.**

Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych jest ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem lokali, ich eksploatacją i gospodarką remontową.

Zasady wnoszenia opłat określone są w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.

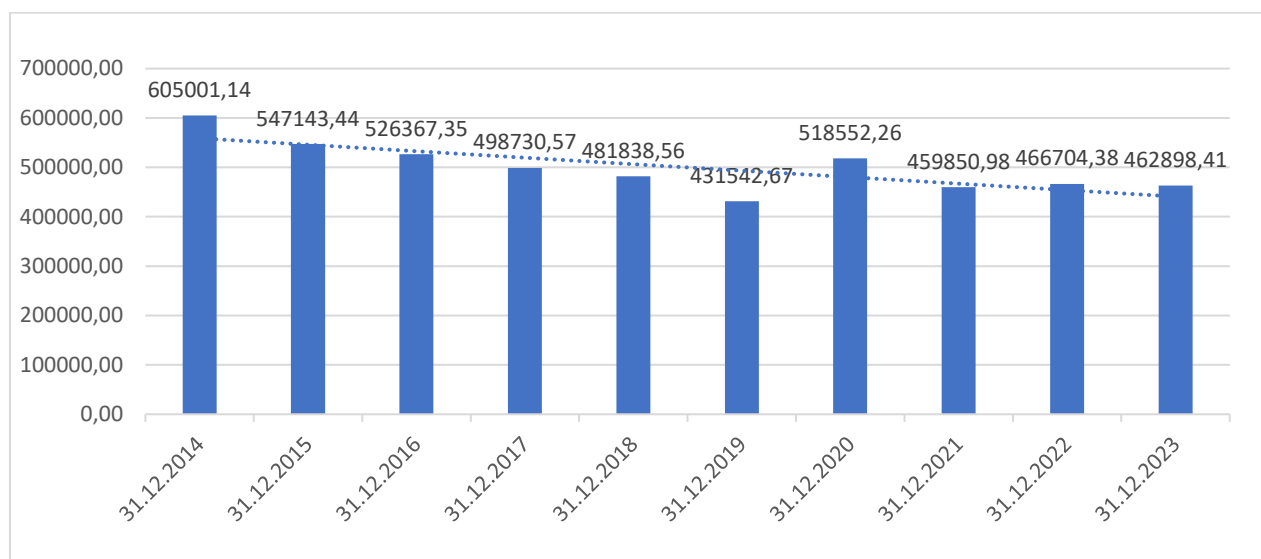
Ponieważ nie wszyscy mieszkańcy zamieszkujący w zasobach Spółdzielni przestrzegają terminów wnoszenia opłat z tytułu ich użytkowania a niektórzy wręcz uchylają się od ich wnoszenia, Spółdzielnia zmuszona jest podjąć działania mające na celu odzyskanie należnych kwot.

Zasady i tryb postępowania w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń za użytkowanie lokali mieszkalnych reguluje Regulamin windykacji należności uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.06.2019 r..

Strukturę zaległości (bez odsetek) w przyjętych zakresach miesięcznych obrazuje poniższa tabela.

zakres miesięcy	kwota	% udział	ilość mieszkań
0 - 1	98.136,07	21,28	434
1 - 3	107.005,03	23,21	89
3 – 6	42.628,18	9,24	18
powyżej 6 m-cy	215.129,13	46,27	22
<b>razem:</b>	<b>462.898,41</b>	<b>100%</b>	<b>562</b>

Poniżej zobrazowano stan zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni dekady (bez naliczonych odsetek).



**W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wobec osób posiadających zaległości prowadziła działania windykacyjne m.in.:**

- zgodnie z zapisem §5 ust. 3 Regulaminu windykacji w gablotach na klatkach schodowych, w siedzibie Spółdzielni oraz w e-kartotece zamieszczane były zaległości mieszkańców danej klatki,
- przekazano wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych potwierdzenia salda ze stanem na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, które zgodnie z zapisem §4 ust. 3 Regulaminu windykacji w przypadku wystąpienia zaległości, osoby zadłużone powinny potraktować potwierdzenie salda jako wezwanie do zapłaty,
- z wniosku Zarządu, Radca Prawny skierował do Sądu Rejonowego w Oświęcimiu **10 pozwów** o nakaz zapłaty na zadłużenie w łącznej kwocie **55.364,78 zł**,
- skierowano do Sądu **2 wnioski** o wydanie drugiego tytułu wykonawczego na łączną kwotę – **8.378,76 zł**,
- do Kancelarii Komorniczej zgodnie z zapisem §9 Regulaminu skierowano **4 wnioski** o egzekucję ze świadczeń pieniężnych zadłużenia objętego prawomocnymi nakazami zapłaty na łączną kwotę **26.456,50 zł**,
- zgodnie z zapisem §4 ust.1 Regulaminu windykacji do mieszkańców posiadających zadłużenie do 1000 zł Spółdzielnia wysłała:
  - w m-cu kwietniu – **134 wezwań** do zapłaty na łączną kwotę **67.868,27 zł**

- w m-cu sierpniu – **168 wezwań** do zapłaty na kwotę **76.905,63 zł**

informując jednocześnie dłużników o możliwości ubiegania się z Gminy Kęty o dodatek mieszkaniowy,

- realizując zapis § 7 ust. 1-3 Regulaminu windykacji skierowano do **172 dłużników** oraz osób pełnoletnich zamieszkałych w lokalu, ostateczne wezwania do zapłaty należności na łączną kwotę **399.673,01 zł**,
- realizując zapis § 7 ust. 4-7 regulaminu skierowano do **34 dłużników** oraz osób pełnoletnich przedśadowe wezwania do zapłaty na łączną kwotę **126.551,53 zł**.

W okresie sprawozdawczym na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były pisemne prośby **13-stu dłużników** o umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach. Łączna kwota zadłużenia wyniosła **46.293,39 zł**.

Mieszkańcy zasobów Spółdzielni znajdujący się w trudnej sytuacji finansowej i mający problemy z płatnościami należnych kwot z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego mają możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. O tej formie pomocy osoby zadłużone informowane są przez pracowników dz. windykacji i czynszu.

**W 2023 roku z dodatku mieszkaniowego skorzystało 874 osób. Łączna suma przyznanych dodatków stanowiła kwotę 266.915,69 zł i była wyższa w stosunku do roku 2022 o kwotę 71.592,17 zł.**

Spółdzielnia od 2011 ubiega się od Gminy Kęty o odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi zarejestrowanymi w Gminie. Takie roszczenie przysługuje Spółdzielni na podstawie zapisu art.18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów. Wszystkie wezwania do zapłaty odszkodowania były realizowane przez Gminę Kęty terminowo.

**W roku 2023 Spółdzielnia uzyskała odszkodowanie z tytułu niedostarczenia 2 lokali socjalnych kwocie 14.685,01 zł.**

### **13.2 Zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych, najmu lokali użytkowych, za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni oraz windykacja**

Obowiązkiem najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów pod działalność gospodarczą, osób korzystających z dodatkowych pomieszczeń piwnicznych oraz osób korzystających z przejazdu i przechodu po gruntach będących we władaniu Spółdzielni jest wnoszenie opłat z w/w tytułów. Zasady wnoszenia opłat określają przepisy obowiązujących



ustaw w tym zakresie oraz Regulamin najmu lokali użytkowych i dodatkowych powierzchni wspólnego użytku, dzierżawy terenu oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w Spółdzielni.

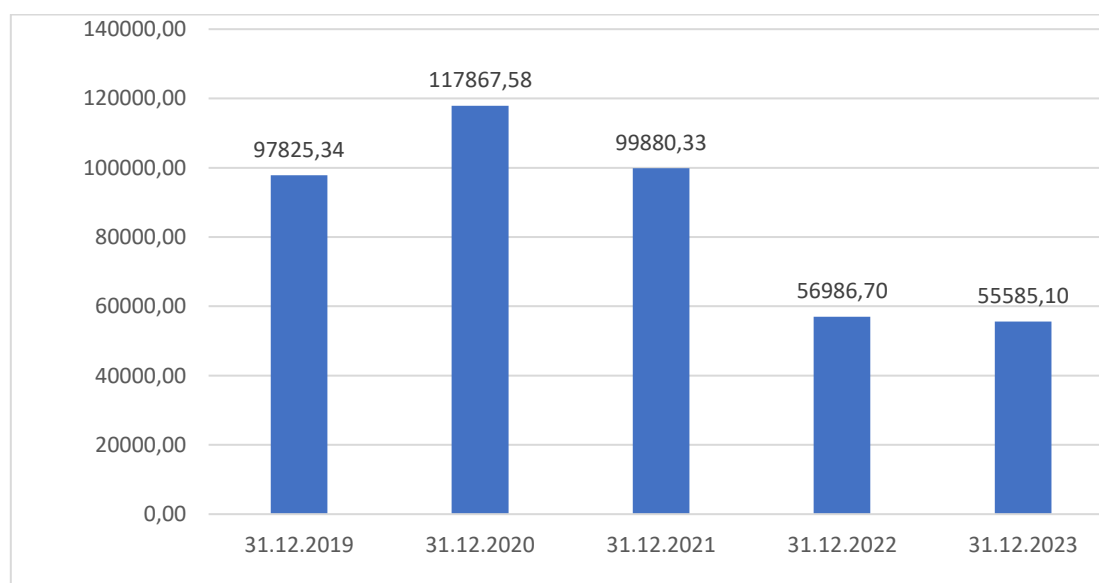
**Zadłużenie na dzień 31.12.2023 roku** z tytułu działalności prowadzonej przez Spółdzielnię, o której mowa w **pkt. 8.8** sprawozdania stanowi kwotę **55.585,10 zł (bez naliczonych odsetek)** i zmniejszyło się w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2022r o kwotę 2.073,17 zł.

**Łączna kwota naliczonych odsetek** od należnych kwot Spółdzielni na dzień **31.12.2023 r. wyniosła 11.265,01 zł.**

Statystykę zadłużenie w poszczególnych zakresach miesięcznych zobrazowana została w poniższej tabeli.

	<b>kwota</b>	<b>% udział</b>	<b>ilość dłużników</b>
0 - 1	38.862,38 zł	69,91%	<b>19</b>
1 - 3	12.746,21 zł	22,93%	<b>21</b>
3 - 6	708,96 zł	1,28%	<b>2</b>
powyżej 6-ciu	3.267,55 zł	5,88%	<b>1</b>
<b>razem:</b>	<b>55.585,10 zł</b>	<b>100,00%</b>	<b>43</b>

Poniżej zobrazowano stan zadłużenie z w/w tytułów na przestrzeni ostatnich pięciu lat (bez naliczonych odsetek).



W roku sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła procedury windykacyjne zgodnie z zapisem §20 i §21 Regulaminu windykacji należności, w celu odzyskania należnych kwot i tak:

- na dzień 30 czerwca, 31 grudnia 2023 roku skierowano do wszystkich dzierżawców, najemców, osób wnoszących opłaty za przejazd i przechód potwierdzenie salda, które w przypadku występowania zadłużenia, stanowiło formę wezwania do zapłaty,
- Zarząd na posiedzeniach w roku sprawozdawczym zaakceptował podjęcie działań windykacyjnych, w wyniku których do dłużników wysłano następujące wezwania:
  - osiem wezwań do zapłaty na kwotę 4.038,99 zł,
  - piętnaście ostatecznych wezwań do zapłaty na kwotę 46.385,06 zł,
  - jedno przedsądowe wezwanie do zapłaty na kwotę 2.226,71 zł.

Zmiany struktury zaległości (bez odsetek) na przestrzeni roku 2022 - 2023 w przyjętych zakresach miesięcznych obrazuje poniższa tabela.

zakres w miesiącach	zaległości w 2022 roku	zaległości w 2023 roku
0 - 1	34.947,29 zł	38.862,38 zł
1 – 3	6.896,75 zł	12.746,21 zł
3 - 6	5.368,46 zł	708,96 zł
powyżej 6-ciu	9.774,20 zł	3.267,55 zł
<b>razem:</b>	<b>56.986,70 zł</b>	<b>55.585,10 zł</b>

#### **14. Remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych**

Rada Nadzorcza corocznie zatwierdza do realizacji plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych na rok 2023 został przyjęty w dniu 19 grudnia 2022 r. uchwałą nr 13/2022 i podlegał okresowej ocenie przez Radę Nadzorczą. W roku sprawozdawczym w związku z planowanym remontem drogi dojazdowej w rejonie bud. nr 3 os. 700-lecia, Rada Nadzorcza podjęła w czerwcu uchwałę nr 12/2023 wprowadzając do planu rzeczowego wykonanie parkingu z kostki brukowej przy bl. 3 na os. 700-lecia o pow. 440,70m<sup>2</sup> za planowaną kwotę 280.000 zł.

Podstawowym źródłem finansowania remontów jest odpis na fundusz remontowy tworzony zgodnie z zapisem art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego w tych nieruchomościach.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości są finansowane w Spółdzielni z następujących źródeł:

- zabiegi i drobne naprawy konserwacyjne stanowią element kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej,
- remonty i naprawy główne zasobów są finansowane ze środków funduszu remontowego, tworzonych z odpisów w koszty działalności.

Plan konserwacji tworzony jest w oparciu o zgłoszenia bieżące mieszkańców, wnioski mieszkańców zgłaszane na Walnym Zgromadzeniu, wnioski z przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów mieszkaniowych oraz w oparciu o przepisy prawa budowlanego w zakresie okresowych przeglądów instalacji elektrycznych i odgromowych.

Konserwacja zasobów mieszkaniowych stanowi element kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej.

## **14.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni**

**Naliczenia funduszu remontowego w roku 2023 stanowiły kwotę 2.422.709,40 zł, natomiast nakłady poniesione na wykonane prace remontowe w ramach planu rzeczowego wyniosły 1.738.525,76 zł.**

Źródłem naliczeń funduszu remontowego w 2023 r. były wpłaty mieszkańców wnoszone na fundusz remontowy w wysokości **1,70 zł/m<sup>2</sup>** (wysokość stawki obowiązuje od 01.04.2020 r. zgodnie z uchwałą nr 21/2019 Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2019 r.).

W 2023 roku przyjęte do realizacji prace remontowe wykonywane były przez wyspecjalizowane firmy wybierane w drodze konkursu ofert, ogłaszanych w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni. Zasady wyłaniania wykonawców robót remontowych określa Regulamin przeprowadzania konkursu ofert na wykonanie inwestycji, remontów i innych robót na rzecz Spółdzielni.

Nadzór nad wykonaniem prac remontowych pełni pracownik Spółdzielni posiadający stosowne uprawnienia.

Zakres wykonanych zleconych robót w 2023 r. w ramach planu rzeczowego przedstawia poniższa tabela:

<b>l.p.</b>	<b>zakres robót</b>	<b>miejsce wykonania robót</b>	<b>kwota (zł) wykonany prac</b>
1	Malowanie klatek schodowych	Os. Królickiego 4 Os. Sikorskiego 5 Os. 700-lecia 2,3,6,8 Os. Nad Sołą 7	298.229,06
2	Remont elewacji	Os. Wyszynskiego 12	761.379,79
3	Mycie elewacji – ściana północna	Os. Nad Sołą 22	10.690,00
4	Wymiana pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych	Os. Nad Sołą 28	197.760,36
5	Wykonanie nawierzchni łącznika drogi oraz miejsc parkingowych	Os. 700-lecia 3	270.980,26
6	Renowacja obróbek blacharskich	Os. Sikorskiego 4,5,7	119.413,09
7	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach	Os. Królickiego 4,9,10	60.588,00
8	Remont zadaszenia do byłej zerówki	Os. 700-lecia 5	18.174,49
9	Dopłata 30% do wymienionej stolarki okiennej		1.310,72
<b>RAZEM:</b>			<b>1.738.525,76</b>

Ponadto w 2023 roku Spółdzielnia zrealizowała zakres robót, który nie jest finansowany z odpisu na fundusz remontowy tj.:

- na os. 700- lecia 1 – montaż dwóch podwójnych huštawek, bocianie gniazdo, dwóch ławek plus dwóch koszy na śmieci oraz regulamin placu zabaw za łączną kwotę 23.813 zł,
- na os. Nad Sołą 8 – montaż dwóch podwójnych huštawek za kwotę 10.184 zł.

## **14.2. Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni**

Konserwacja zasobów mieszkaniowych stanowi element kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej.

Plan konserwacji stworzony został w oparciu o zgłoszenia bieżące mieszkańców, wnioski mieszkańców zgłaszane na Walnym Zgromadzeniu, wnioski z przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów mieszkaniowych oraz w oparciu o przepisy prawa budowlanego w zakresie okresowych przeglądów instalacji w budynkach.

**W 2023 roku wartość bieżącej konserwacji i przeglądów wymaganych art. 62 prawa budowlanego wykonanych w budynkach należących do zasobów Spółdzielni wyniosła**

**891.819,00 zł w tym 763.061,00 zł stanowił koszt robót własnych a 128.758,00 zł koszt robót wykonanych przez firmy obce.**

Poniższa tabela przedstawia rodzaj i wartość wykonanych robót w 2023 r. w zakresie konserwacji zasobów mieszkaniowych.

lp.	zakres robót własnych	wartość robót własnych
1	naprawa dachów i włączów	<b>12.958,00zł</b>
2	roboty na klatkach schodowych: - naprawa wejść do kl. schodowych, gablot, drzwi wejściowych daszki, samozamykaczy	<b>80.295,00zł</b>
	- naprawa i szklenie okien na kl. schod. i piwnicach, naprawa drzwi piwnicznych	<b>33.859,00zł</b>
3	roboty murarsko – tynkarskie	<b>23.603,00zł</b>
4	instalacje wodne: - likwidacja przecieków i niedrożność kanaliz. + wymiana	<b>100.564,00zł</b>
	- naprawa pionów, wymiana zaworów	<b>50.036,00zł</b>
5	instalacja gazowa- likwidacja przecieków	<b>8.129,00zł</b>
6	konserwacja instalacji odgromowej	<b>7.254,00zł</b>
7	instalacje elektryczne: - naprawy bieżące i usuwanie awarii	<b>56.770,00zł</b>
	- wymiana oświetleni na kl. os. 700-lecia 12-19	<b>43.224,00zł</b>
8	instalacja wentylacyjno – spalinowa (naprawa kominów)	<b>64.108,00zł</b>
9	instalacja c.o. – drobne naprawy	<b>15.303,00zł</b>
10	naprawy bieżące chodników i dróg osiedlowych	<b>12.577,00zł</b>
11	naprawa i konserwacja ławek	<b>21.046,00zł</b>
12	naprawa stojaków na rowery	<b>5.305,00zł</b>
13	zakup znaków drogowych, informacyjnych (w tym odnawianie parkingów dla osób niepełnosprawnych)	<b>14.164,00zł</b>
14	- naprawa śmietników i koszy na śmieci	<b>11.572,00zł</b>
	- wywóz wielkogabarytów	<b>67.564,00zł</b>
15	naprawa piaskownic	<b>17.907,00zł</b>
16	naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych	<b>40.593,00zł</b>
17	wymagane 5 letnie przeglądy: - odgromówka os. Królickiego 4-10, os. Sikorskiego 5-7, os. Wyszyńskiego 11-14, os. Nad Sołą 1-14, SDHU	<b>33.269,00zł</b>
	- elektryczny os. Nad Sołą 12-28	<b>42.961,00zł</b>
lp.	zakres robót zleconych	wartość robót wykonanych
1	wymagane przeglądy: - instalacja gazowa	<b>84.301,00zł</b>
	- instalacja wentylacyjna	<b>39.986,00zł</b>
2	naprawa dróg i parkingów (uzupełnianie ubytków asfaltowych)	<b>1.016,00zł</b>
3	konserwacja domofonów	<b>3.455,00zł</b>

Poniższa tabela przedstawia liczbę usterek i awarii usuniętych przez pracowników działu GZM w roku 2023.

Roboty ogólnobudowlane	Roboty elektryczne	Roboty hydrauliczne	Roboty gazowe i c.o.	Łączna ilość robót
393	320	339	52	1.104

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wywiązała się ze wszystkich obowiązków nałożonych na zarządzającego nieruchomościami przez ustawę prawo budowlane w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, które wchodzą w zakres konserwacji i tak:

- przeglądy 5-letnie w zakresie badania sprawności i pomiarów instalacji elektrycznej i piorunochronowej przeprowadził w zasobach Spółdzielni konserwator elektryk, który posiada niezbędne świadectwa kwalifikacyjne,
- konserwacją domofonów przyjętych na stan Spółdzielni zajmowała się firma zewnętrzna,
- firmy zewnętrzne wyłaniane corocznie spośród oferentów dokonały przeglądy instalacji gazowej i wentylacyjnej,
- obsługą techniczną zasobów mieszkaniowych w zakresie konserwacji, usuwania awarii, napraw urządzeń zabawowych, piaskownic, ławek zajmowali się pracownicy działu GZM – konserwatorzy,
- usuwanie awarii na instalacjach wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne, realizowane było przez konserwatorów Spółdzielni w ramach pełnionych dyżurów,
- w celu utrzymania czystości na osiedlach pracownicy GZM ciągnikiem stanowiącym własność Spółdzielni wywozili wystawione przedmioty.

W roku sprawozdawczym w wyniku pożaru uległa spaleni kabina ciągnika URSUS C-330 model C 1.6t (rok produkcji 1988 r.). Spółdzielnia zlecała rzeczoznawcy samochodowemu dokonanie oceny stanu technicznego z wyliczeniem wartości rynkowej pojazdu. Według sporządzonej opinii wartość uszkodzonego pojazdu została określona na kwotę 7.650 zł. W związku z powyższym Zarząd wraz z Radą Nadzorczą podjął decyzję o sprzedaży uszkodzonego ciągnika w formie przetargu oraz o zakupie nowego ciągnika, który jest niezbędny do wykonywania bieżących prac, odśnieżania oraz do wywozu składowanych przez mieszkańców wielkogabarytów. W dniu 16.10.2023 r. Spółdzielnia ogłosiła w Dzienniku Polskim oraz na stronie internetowej Spółdzielni i stronie „Agro-giełdy” nabór ofert na sprzedaż ciągnika. W wyniku przeprowadzonego konkursu ofert, uszkodzony ciągnik został sprzedany za cenę brutto 17.650,01zł. Z uwagi na zbliżający się okres zimowy Zarząd wraz z pracownikami działu technicznego zintensyfikował działania w zakresie naboru ofert na zakup nowego ciągnika, który spełniałby wymogi zarówno w zakresie odśnieżania

i posypywania ciągów pieszo – jezdnych oraz transportu z przyczepą różnego rodzaju materiałów. Zakupiony został traktor TYM T 575 wraz z pługiem PV 2,0m i rozsiewaczem Motyl za cenę 183.024zł/brutto. Jednocześnie z uwagi na gabaryt nowego ciągnika oraz jego wartość zaszła konieczność zakupu nowego garażu. Koszt zakupu garażu wyniósł 16.900 zł. Garaż posadowiony został na os. Nad Sołą na działce nr 2005/256.

Ponadto w ramach kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej są prace mające, na celu utrzymanie porządków na terenie zasobów Spółdzielni oraz w częściach wspólnych m.in.:

- wycinka drzew, zlecona firmie zewnętrznej wybranej w drodze naboru ofert, realizowana w oparciu o pisemne wnioski mieszkańców, sprawdzeniu drzewostanu przez służby Spółdzielni oraz po pozytywnej decyzji Wydziału Środowiska i Przedsiębiorczości Urzędu Gminy Kęty,
- obcinanie żywopłotów, zlecone firmie zewnętrznej wybranej w drodze naboru ofert oraz częściowo wykonane przez służby Spółdzielni,
- uzupełnianiem nasadzeń na terenach zielonych zajmowali się pracownicy działu GZM,
- o utrzymanie czystości w zasobach Spółdzielni dbają gospodarze budynków, którzy zajmują się również wywieszaniem ogłoszeń i dostarczaniem pism mieszkańcom,
- koszeniem terenów zielonych zajmowali się gospodarze budynków, pracownicy działu GZM i firmy prywatne,
- deratyzację, dezynsekcję oraz dezynfekcję przeprowadzały wyłaniane w drodze naboru ofert firmy zewnętrzne,
- odśnieżanie ciągów pieszo – jezdnych na terenie zasobów Spółdzielni zabezpieczane było we własnym zakresie ciągnikiem, który obsługuje pracownik Spółdzielni.

## **15. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w 2023 r.**

**W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisem § 150 ust. 2 lit. j Statutu Spółdzielni podjął uchwałę nr 16/2023 z dnia 17.04.2023 r. o zwołaniu zebrań ≤części Walnego Zgromadzenia≥ w dniach 03,16,17,23 i 24 czerwca 2023r.**

Realizując zapisy statutowe Zarząd Spółdzielni z wyprzedzeniem zamieścił na klatkach schodowych, informację o zwołaniu zebrań ≤części Walnego Zgromadzenia≥ w 2023 roku, określając zgodnie z zapisem §117 Statutu Spółdzielni dni 10 - 11 maja 2022 r. jako dni

dostarczenia przez gospodarzy budynków bezpośrednio do skrzynek pocztowych przypisanych do danego lokalu mieszkalnego: zawiadomień o czasie i miejscu obrad oraz miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał. Ponadto informacja o zebraniach została zamieszczona w gablotach na klatkach schodowych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

Zebrania odbyły się w wynajętej sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej nr 2, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi zapobiegania, przeciwdziałania i zwalczania COVID-19.

**W pięciu zebraniach ≤częściach Walnego Zgromadzenia≥ wzięło udział 50 osób w tym: 48 członków Spółdzielni, 6 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictw dla reprezentowania ich na zebraniach.**

**Na zebraniach ≤części Walnego Zgromadzenia≥ poddano pod głosowanie 8 projektów uchwał dotyczących istotnych spraw dla bieżącej działalności Spółdzielni.**

**W dniu 27.06.2023 r. odbyło się posiedzenie Zarządu z Przewodniczącymi poszczególnych ≤części Walnego Zgromadzenia≥ na którym podjęte zostało 8 uchwał stwierdzających czy poszczególne uchwały głosowane na ≤częściach Walnego Zgromadzenia≥ otrzymały statutową ilość głosów i tym samym zostały przyjęte do realizacji.**

Zgodnie z zapisem §140 pkt 8 Statutu członkowie Spółdzielni zostali poinformowani o przyjętych uchwałach poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

Realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2023r przedstawia się następująco:

- **uchwała nr 1** – dot. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r. – zatwierdzono,
- **uchwała nr 2** – dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Zarządu za 2022 r. – zatwierdzono,
- **uchwała nr 3** – dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022r – zatwierdzono,
- **uchwała nr 4** – dot. podziału nadwyżki bilansowej za 2022r. – wykazaną nadwyżkę bilansową w kwocie **457.271,67 zł/netto** wynikającą z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznaczono na eksploatację zasobów



mieszkaniowych w 2023r. Podział w/w/ kwoty nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w części obciążającej członków Spółdzielni.

- **uchwała nr 5,6,7** – dot. udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 r. – otrzymali,
- **uchwała nr 8** – dot. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań do zaciągnięcia przez Spółdzielnię w roku 2023. Oznaczono najwyższą sumę zobowiązań na kwotę **16.600.000,00 zł**, która nie obejmuje możliwości zaciągania kredytów.

## **16. Realizacja kierunków działania Spółdzielni**

W październiku 2020 r. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 11/2020 przyjęło kierunki rozwoju Spółdzielni na lata 2021-2025, które określały niezbędne do podjęcia prace remontowe i modernizacyjne, mające na celu dostosowanie budynków Spółdzielni do aktualnie obowiązujących norm i standardów.

W roku sprawozdawczym zrealizowano wszystkie przyjęte na ten rok do realizacji prace modernizacyjne i remontowe, które zostały przedstawione w pkt 12.1.

Rok 2024 będzie kontynuacją pięcioletniego planu. Do najważniejszych działań jakie będą podejmowane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju oraz przeglądem zasobów Spółdzielni oraz dbałości o tereny wokół budynków, które Rada Nadzorcza uchwałą nr 16/2023 z dnia 18 grudnia 2023 r. przyjęła do realizacji w planie rzeczowym należą:

1. malowanie 26 klatek schodowych (os. Wyszyńskiego 14, os. 700-lecia 16,17,18 i os. Nad Sołą 8,9,10),
2. remont elewacji bud. 3 na os. 700-lecia, wykonanie projektu dla bud. nr 11 os. Wyszyńskiego,
3. mycie elewacji - ściana północna bud. 11 na os. Nad Sołą,
4. remont drogi dojazdowej i wykonanie miejsc postojowych na os. Wyszyńskiego 9-11
5. wymiana okienek piwnicznych w bud. 9,10,13,14 os. Wyszyńskiego, wymiana drzwi piwnicznych w bud. nr 2 na os. Nad Sołą,
6. renowacja obróbek blacharskich w bud. nr 9,10,13,14 na os. Wyszyńskiego,
7. wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej wg. potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców.

W planie konserwacji na rok 2024 uwzględniono roboty niezbędne do wykonania, które wynikają z przepisów prawa budowlanego oraz bieżącej eksploatacji budynków, terenów

zielonych i małej architektury. Ponadto przewidziana została również wymiana na klatkach schodowych oświetlenia z czujnikiem zmierzchowo – ruchowym w budynkach od 1 do 11 na os. Nad Sołą.

Spółdzielnia będzie prowadzić działania w kierunku podnoszenia estetyki osiedli mieszkaniowych poprzez kontynuowanie prac rozpoczętych w 2022 r. związanych z myciem elewacji północnych ścian bloków poprzez czyszczenie, odkażanie elewacji wraz z impregnacją. Ponadto prowadzone będą prace związane z renowacją terenów zielonych, nasadzenie krzewów.

## **17. Podsumowanie**

Niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu zostało sporządzone na bazie danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2023 rok, który w sposób rzetelny odzwierciedla stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

Spółdzielnia realizuje swoje zobowiązania finansowe terminowo, zachowując płynność finansową, co pozwala na kontynuowanie działalności gospodarczej w przyszłych okresach.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej, która sprawuje funkcję nadzorczo-kontrolną oraz wszystkim Członkom Spółdzielni, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

