

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOLEJARZ”
W SŁUPSKU ZA ROK 2023**

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

1. Członkowie

Według stanu na 01.01.2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Słupsku posiadała 7.947 członków.

W dniu 31.12.2023 r. 7.964 osób było członkami Spółdzielni, w tym członkowie, których członkostwo związane jest:

a) z lokalem mieszkalnym	7.772
b) z prawem do lokalu handlowo – usługowego	44
c) wyłącznie z garażem	148

Po dwóch kolejnych latach, w których odnotowano spadek liczby członków, wg stanu na koniec roku 2023 liczba członków zwiększyła się o 17 w stosunku do roku ubiegłego.

Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), która weszła w życie 09.09.2017 r. wprowadzono zasadę powstania członkostwa z mocy prawa w przypadku nabycia spółdzielczego prawa do lokalu, bez obowiązku składania deklaracji. Ponadto członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu spółdzielczego przysługuje im wspólnie. Skutkiem tych zmian prawnych wiele osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyło członkostwo z mocy prawa.

Członkiem Spółdzielni może być również osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. W tym przypadku przyjęcie w poczet członków odbywa się w oparciu o deklarację przystąpienia do Spółdzielni złożoną przez właściciela lokalu.

Ilość członków, których członkostwo jest związane z lokalem mieszkalnym (7.772) jest nadal zdecydowanie wyższa od ilości lokali mieszkalnych (6.964).

2. Lokale mieszkalne

Wg stanu na dzień 31.12.2023 r. w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię jest **6.964** lokali mieszkalnych.

Całość zasobów mieszkaniowych jest na terenie miasta Słupska. Większość mieszkań zlokalizowana jest w trzech osiedlach:

„Niepodległości”	4.810 mieszkań
„Piastów”	1.701 mieszkań
„Nadrzeczce”	307 mieszkań

Sześć pojedynczych budynków mieszkalnych usytuowanych jest w Śródmieściu. W budynkach tych jest 146 mieszkań, o jedno więcej niż w ubiegłym roku co związane jest ze zmianą sposobu użytkowania lokalu.

Zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, całość zasobów mieszkaniowych została podzielona na odrębne nieruchomości.

Szczegółowe zestawienie zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię, z podziałem na nieruchomości, zawiera tabela w dziale IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

3. Odrębna własność

Wszystkie osoby posiadające spółdzielczy tytuł prawny do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”, spełniające wymogi określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, mają możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu.

W 2023 roku ustanowiono odrębną własność dla 16 lokali, w tym dla:

- 13 lokali mieszkalnych, zajmowanych wcześniej na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2 lokali mieszkalnych zajmowanych wcześniej na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
- 1 garażu.
-

Ogółem na dzień 31.12.2023 r, w zarządzanych przez Spółdzielnię zasobach status odrębnej własności miało 3 689 lokali, co stanowi 48,75 % wszystkich lokali, w tym:

- 3 664 lokali mieszkalnych, co stanowi 52,61 % wszystkich lokali mieszkalnych;
- 25 lokali użytkowych i garaży, co stanowi 4,14 % wszystkich lokali użytkowych i garaży.

II. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2023 roku Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

III. WYKONANIE PLANU REMONTÓW W 2023 ROKU

1. W celu zrealizowania planowanych robót remontowych zlecono wykonanie robót i zawarto umowy na:

- a) roboty remontowe klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach: Mikołajska 2; Koszalińska 8, 12, 20; Dmowskiego 3, 4, 6; Andersa 8; Romera 1; Kotarbińskiego 5, 10, 16; Norwida 12 (kl. 7 – 10); Frąckowskiego 9; Herbsta 8; Bitwy Warszawskiej 8; Zaborowskiej 14;

z powodu braku ofert na wykonanie robót remontowych klatek schodowych w terminach 2023 roku w budynkach: Dmowskiego 3, 4, 6; Kotarbińskiego 5, 10, 16, podpisano umowy na wykonania tych robót do 30 kwietnia 2024 roku.

- b) wykonanie pomiarów elektrycznych w 2618 lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach, w których zakończył się termin ważności badań instalacji elektrycznych;
- c) roboty remontowe elektryczne polegające na: wymiana rozdzielni elektrycznej w budynku i przywrócenie zasilania rezerwowego w budynku Szczecińska 66; przestawienie 3 szt. latarni parkowych przy Koszalińskiej 14;
- d) wymianę okien drewnianych na PCV w mieszkaniach, w dziesięciu nieruchomościach tj.: 122, 126, 127, 130, 132, 137, 154, 158, 171, 173 w ilości 53 sztuk, o powierzchni około 105 m²;

z powodu braku dostępu do mieszkania 70 w budynku Dmowskiego 6 nie dokonano wymiany czterech okien, jednak z uwagi na bardzo zły stan techniczny tych okien przeniesiono ich wymianę do realizacji na 2024 rok.

e) wymianę drzwi aluminiowych w wejściach do budynków w ośmiu nieruchomościach tj. 122, 126, 128, 134, 139, 156, 175, 177: w ilości 83 sztuk, o powierzchni około 256 m²;

f) roboty sanitarne polegające na:

- wykonaniu chemicznego czyszczenia instalacji kanalizacyjnych w trzydziestu jeden budynkach tj.: Szczecińska 61, 64, 66, 69; Kotarbińskiego 4, 6, 8, 8A, 10, 12, 14, 16; Norwida 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18; Frąckowskiego 1, 3, 5, 7, 9, 11; Norwida 2; Norwida 20; Kotarbińskiego 2; Małcużyńskiego 2, 4, 6;

z powodu braku dostępu do rewizji pionów kanalizacyjnych znajdujących się w piwnicach lokatorskich w budynkach: Norwida 8, 10, 12, 14, 16, 18 przedłużono termin wykonania tych robót do 30 kwietnia 2024 roku oraz rozszerzono zakres umowy o roboty na budynkach: Herbsta 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22 z terminem realizacji do 29 marca 2024 roku;

- wykonanie chemicznego czyszczenia instalacji c.o. w pięciu budynkach tj.; Mikołajska 2, Szczecińska 61, 64, 66, 69;
- wymiana zaworów wody zimnej i ciepłej w piwnicach w trzech budynkach tj.: Andersa 11, 13, 15;
- wymiana instalacji gazowej skręcanej na spawaną w dziesięciu budynkach tj.: Szczecińska 66, Andersa 13, Witosza 6, Romera 2, 5, 8, Zaborowskiej 8,10, Bat. Chłopskich 3, 8;

z powodu braku ofert na wykonania wymiany instalacji gazowej w 2023 roku w budynkach: Bat. Chłopskich 3, Szczecińska 66 podpisano umowy na wykonania tych robót z terminem realizacji odpowiednio 15 marca 2024 roku i 31 marca 2024 roku.

g) roboty drogowe oraz zagospodarowanie terenów w ośmiu nieruchomościach tj.: 111, 121, 122, 130, 136, 137, 156, 400; remont nawierzchni asfaltowych w nieruchomości 132 przy budynku Andersa 6;

z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych nie zakończono remontu nawierzchni asfaltowych na nieruchomości 122 w pobliżu budynków: Koszalińska 10 i Koszalińska 14 – podpisano aneks do umowy na wykonania tych robót z terminem realizacji do 30 kwietnia 2024 roku,

z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych nie wykonano montażu urządzeń do ćwiczeń siłowych na nieruchomości 130 w pobliżu budynku Dmowskiego 4 – podpisano aneks do umowy na wykonania tych robót z terminem realizacji do 30 kwietnia 2024 roku.

h) roboty dekarские: na 7 budynkach tj.: wymiana 8 wyłazów dachowych: Andersa 11, 13; Bat. Chłopskich 4, 8; Wyszyńskiego 3, 5; wymiana obróbek blacharskich oraz remont kominów wentylacyjnych na budynku Dmowskiego 2;

i) roboty remontowe wind osobowych – pozyskano środki finansowe dla przebudowy budynków wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Szczecińskiej 64, 69; w dniu 28.09.2023 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z Bankiem Gospodarstwa Krajowej z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, 00-955 Warszawa *UMOWĘ INWESTYCYJNĄ NA ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI BUDYNKÓW (FUNDUSZ DOSTĘPNOŚCI) NR PD23-02356.*

Udzielona pożyczka na podstawie podpisanej umowy będzie przeznaczona na wykonanie prac budowlanych w budynkach przy ul. Szczecińskiej 64 i 69 polegających na likwidacji zsyków, wymianie wind oraz ich modernizacji poprzez doprowadzenie

wind do poziomu piwnicy i utworzenie przystanku w poziomie piwnicy oraz wykonanie prac budowlanych związanych ze zmianą sposobu wykorzystania części wspólnych – położonych w każdym z budynków.

Z powodu ograniczenia środków finansowych na ten program w danym okresie dla danego podmiotu, wykonanie dokumentacji projektowej dla przebudowy budynków wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Romera 1, 2, 4, 5, 7, 9, 11, Andersa 6, 8, 12 zostanie zlecone po przyznaniu środków na nier. 121 budynki Szczecińska 61, 66.

- j) roboty remontowe ogólnobudowlane wraz z robotami towarzyszącymi na budynkach mieszczących się w nieruchomościach:
- 111 – Rybacka 20-24 – docieplenie ścian szczytowych i odnowienie elewacji;
 - 122 – Braci Gierymskich 4a – odnowienie elewacji oraz remont 32 balkonów; odnowienie rzeźb osiedlowych 4 szt.; wykonanie pionowej izolacji części ścian piwnicznych Koszalińska 10; odnowienie bram przejazdowych pod budynkiem: Koszalińska 2, 10, 20, Br. Gierymskich 4;
 - 128 – Roweckiego 1 – odnowienie elewacji od strony loggii oraz remont 29 loggii;
 - 132 – Romera 7 – odnowienie elewacji od strony loggii oraz remont 35 loggii;
 - 137 – Herbsta 12 - odnowienie elewacji od strony loggii oraz remont 30 loggii;
 - 156 - Bitwy Warszawskiej 7 – remont posadzki w wiatrołapach;
 - 178 - Wyszyńskiego 1 - odnowienie całej elewacji wraz z remontem 40 loggii, kontynuacja z 2022 roku;
 - 180 - Wyszyńskiego 5 - odnowienie całej elewacji wraz z remontem 40 loggii, kontynuacja z 2022 roku;
 - 400 – Koszalińska 2A - odnowienie całej elewacji wraz z remontem schodów zewnętrznych do pom. administracji osiedla Piastów; Romera 7A - odnowienie elewacji;
 - 400 – Zaborowskiej 29 - remont pomieszczeń biurowych administracji osiedla Niepodległości i działu wykonawstwa remontów;
- k) roboty związane z wymianą wodomierzy - z 6103 szt. przewidzianych do wymiany w 2023 roku wymieniono 5209 szt. pozostałe 894 szt. nie wymieniono z powodu braku dostępu do lokali. Wymiana tych wodomierzy została uwzględniona w planie na 2024 rok;
- l) opracowanie dokumentacji technicznej na wymianę na nową instalację gazową spawaną w czterech budynkach tj.: Szczecińska 66, Szczecińska 69, Zaborowskiej 8, Bat. Chłopskich 3;
2. Dofinansowano wymianę okien PCV w lokalach mieszkalnych przez członków Spółdzielni i właścicieli lokali, w budynkach zrealizowanych do 31 grudnia 1988 roku, wydatkowano kwotę 23.515,00 zł.
3. Przeprowadzono okresową kontrolę przewodów kominowych: spalinowych i wentylacyjnych, wydatkowano kwotę 91.853,00 zł.
4. Przeprowadzono okresową kontrolę instalacji gazowych, wydatkowano kwotę 82.033,00 zł.
5. Na wykonanie robót nieprzewidzianych, wydatkowano kwotę 1.159.258,00 zł.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Wybrane wskaźniki charakteryzujące wielkość zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię, z podziałem na nieruchomości,

wg stanu na dzień 31.12.2023 r. - przedstawiono w poniższej tabeli.

ilość nieruchomości	Liczba nieruchomości	wyszczególnienie nieruchomości	powierzchnia			liczba mieszkań			ilość mieszkań	liczba lokali użytkowych i garaży			powierzchnia gruntu	
			mieszkalna (bez pow. przynależnej)	niemieszkalna	ogółem	spółdzielcze prawo	odrębna własność	razem		lokale wynajmowane i społ. własn.	garaże społ. własn.	odrębna własność		
			m ²	m ²	m ²	szt.	szt.	szt.		os.	szt.	szt.		szt.
I. BUDYNKI WIELORODZINNE														
1	101	Kołatąja 19a-19d	1 968,90	39,74	2 008,64	47	12	59	83	1	1	x	1 136	
1	102	Lukasiewicza 5a - 5c	767,70		767,70	8	10	18	17	x		x	397	
1	103	Mikołajska 2	1 137,71	55,82	1 193,53	10	13	23	38	1		x	1 181	
1	104	Piekietko 12	733,41	242,21	975,62	10	6	16	22	3		x	556	
1	105	Stary Rynek 1	995,60	302,00	1 297,60	12	8	20	26	3		x	370	
1	108	Zamenhofa 3	440,50		440,50	6	4	10	18	x		x	168	
1	111	Mieszka I 7, Rybacka 20,21,22,23,24; Szymanowskiego 11,12,13,14	11 601,60	85,75	11 687,35	187	120	307	406	2		x	14 439	
1	121	Szczecińska - 61,64,66,69	19 695,89	66,50	19 762,39	174	156	330	582	5		x	26 986	
1	122	Braci Gierymskich 4a,4,3,5,6; Dunikowskiego 5,7; Koszalińska 2-22 (nr parzyste);	59 843,34	322,70	60 166,04	788	583	1 371	2 245	7		x	93 380	
1	124	Andersa 11, 13, 15;	6 327,50		6 327,50	40	80	120	208	x		x	11 040	
1	125	Witosa 2, 4, 6;	6 813,00		6 813,00	81	99	180	254	x		x	13 724	
1	126	Andersa 1, 3, 5;	6 540,00		6 540,00	49	71	120	216	x		x	12 210	
1	127	Romera 8, 12;	6 607,50		6 607,50	50	40	90	192	x		x	10 133	
1	128	Andersa 2; Roweckiego 1,2; Dmowskiego 12	10 462,47		10 462,47	55	115	170	333	x		x	18 178	
1	129	Dmowskiego 3,5; Religi 1;	5 248,21	25,00	5 273,21	37	49	86	147	1		x	14 912	
1	130	Dmowskiego 2,4,6;	8 297,16	0,00	8 297,16	71	69	140	266	x		x	16 250	
1	132	Andersa 6,8,12; Romera 1,2,4,5,7,9,11;	48 198,08	87,50	48 285,58	409	474	883	1 534	6		x	50 714	
1	172	Bat. Chłopskich 1	1 666,00		1 666,00	18	12	30	59	x		x	3 569	
1	173	Bat. Chłopskich 2	2 138,50		2 138,50	14	26	40	72	x		x	2 687	
1	174	Bat. Chłopskich 3	1 665,50		1 665,50	14	16	30	54	x		x	1 919	
1	175	Bat. Chłopskich 4	2 138,50		2 138,50	9	31	40	78	x		x	4 071	
1	176	Bat. Chłopskich 6	2 202,50	52,60	2 255,10	11	19	30	61	1		x	1 984	
1	177	Bat. Chłopskich 8	2 138,50	60,10	2 198,60	11	29	40	76	1		x	3 563	
1	152	Bitwy Warszawskiej 3	2 202,50		2 202,50	15	15	30	59	x		x	1 825	
1	153	Bitwy Warszawskiej 4	1 639,50		1 639,50	11	19	30	54	x		x	2 232	
1	154	Bitwy Warszawskiej 5	2 109,00	60,10	2 169,10	11	29	40	75	1		x	2 931	
1	155	Bitwy Warszawskiej 6	1 639,50		1 639,50	12	18	30	44	x		x	2 435	
1	156	Bitwy Warszawskiej 7	2 201,00		2 201,00	12	18	30	60	x		x	1 510	
1	157	Bitwy Warszawskiej 8	1 639,50		1 639,50	11	19	30	56	x		x	2 878	
1	158	Bitwy Warszawskiej 9	2 138,50		2 138,50	3	37	40	65	x		x	4 261	
1	167	M. Zaborowskiej 8	1 666,00		1 666,00	8	22	30	57	x		x	4 405	
1	168	M. Zaborowskiej 10	1 666,00		1 666,00	8	22	30	70	x		x	2 290	
1	169	M. Zaborowskiej 12	1 639,50		1 639,50	17	13	30	55	x		x	2 442	
1	178	Wyszyńskiego 1	2 138,50		2 138,50	12	28	40	69	x		x	4 055	
1	179	Wyszyńskiego 3	2 138,50		2 138,50	12	28	40	64	x		x	2 780	
1	180	Wyszyńskiego 5	2 139,00		2 139,00	23	17	40	67	x		x	4 009	
1	170	Bitwy Warszawskiej 2	1 639,50		1 639,50	9	21	30	64	x		x	2 628	
1	171	Zaborowskiej 14	1 639,50		1 639,50	7	23	30	60	x		x	3 023	
1	134	Kotarbińskiego 4,6,8,8a,10,12,14,16; Norwida 6,8,10,12,14,16,18;	50 780,34	1 506,75	52 287,09	361	501	862	1 579	27		3	73 466	
1	135	Ks. Zofii 1,3,5; Kotarbińskiego 5,7,9,11;	11 659,70		11 659,70	145	84	229	321	x		x	19 018	
1	136	Kotarbińskiego 1,3;	2 732,50	416,90	3 149,40	40	18	58	68	1	19	1	4 244	
1	137	Frąckowskiego 1,3,5,7,9,11; Herbsta 2-22 (nr parzyste)	33 993,30	627,53	34 620,83	236	362	598	1 115	14		x	39 501	
1	138	Norwida 2	5 472,45		5 472,45	47	48	95	170	x		x	6 886	
1	139	Kotarbińskiego 2; Norwida 20; Malcużyńskiego 2,4,8;	19 806,96	247,00	20 053,96	125	213	338	637	x		1	21 805	
1	144	Herbsta 3	3 542,40		3 542,40	31	39	70	90	x		x	4 233	
1	145	Herbsta 1	2 962,40		2 962,40	29	28	57	90	x		x	3 632	
46		razem budynki wielorodzinne	366 814,12	4 198,20	371 012,32	3 296	3 664	6 960	11 976	74	20	5	520 056	
10	200	III. LOKALE WŁASNOŚCIOWE w BUD. WOLNOSTAJĄCYCH	390,50	923,93	1 314,43	4	0	4	4	14			3 030	
6	300	IV. ZESPÓŁY GARAŻOWE	0,00	5 712,94	5 712,94	0	0	0	0	0	333	20	16 363	
25	400	V. LOKALE SPÓŁDZIELNI w BUD. WOLNOSTAJĄCYCH	0,00	15 751,17	15 751,17	0	0	0	0	137		0	48 206	
16	+143	VI. GRUNTY NIEZABUDOWANE	x	x	x	x	x	x		x		x	65 614	
103		razem Spółdzielnia	367 204,62	26 586,24	393 790,86	3 300	3 664	6 964	11 980	225	1)	353	2)	653 269

1) w tym lokale własne Sp-ni 7 szt

2) w tym garaże 20 szt

603

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z podziałem na poszczególne rodzaje kosztów, przedstawia poniższa tabela, zawierająca zestawienie kosztów GZM w 2023 r.

Lp.	Koszty	udział w kosztach	Rodzaj kosztów
	zł	%	
1	2	3	4
1	14 131 571	23,80	Remonty i konserwacje
2	621 850	1,05	Oplata abonamentowa za wodomierze
3	48 117	0,08	Wymiana i konserwacja instalacji domofonowej
4	12 296 485	20,71	Centralne ogrzewanie - koszty zmienne
5	6 119 538	10,30	Podgrzanie wody - koszty zmienne
6	6 980 499	11,75	C.o. i c.c.w. - koszty stałe
7	4 125 255	6,95	Dostawa wody i odbiór ścieków
8	3 158 451	5,32	Odbiór odpadów
9	119 524	0,20	Najem pojemników na odpady + odbiór gabarytów
10	2 725 768	4,59	Koszty ogólne Spółdzielni
11	2 809 899	4,73	Koszty ogólne administracji
12	1 483 951	2,50	Sprzątanie terenów
13	961 483	1,62	Podatek od nieruchomości
14	844 867	1,42	Sprzątanie klatek schodowych i korytarzy piwnicznych
15	684 148	1,15	Gaz zbiorczy
16	562 518	0,95	Energia elektryczna
17	411 450	0,69	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna
18	293 621	0,49	Oświetlenie parkowe
19	236 705	0,40	Ubezpieczenia
20	229 447	0,39	Akcja "zima"
21	201 265	0,34	Wieczyste użytkowanie gruntu
22	156 316	0,26	Podatek VAT obciążający koszty
23	182 050	0,31	Różne inne opłaty: deratyzacja, konserwacja wiat śmietnikowych, materiały, najem terenu, koszty ogrz. hydrofornii, ogłoszenia prasowe i inne pozostałe koszty.
	59 384 778	100	Razem koszty GZM

Koszty remontów i konserwacji stanowią 23,80 % kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jest to najwyższa pozycja w strukturze kosztów GZM. Średni wskaźnik kosztów remontów na 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie wyniósł w 2023 r. 40,30 zł/m². Zakres potrzeb remontowych określany jest na podstawie przeglądów obiektów budowlanych, przeprowadzanych zgodnie z wymogami Prawa budowlanego.

Dla każdej nieruchomości Spółdzielnia opracowuje plany remontów na dany rok. Szczegółowe sprawozdanie z realizacji robót remontowych zaplanowanych na 2023 r. zawarte zostało w dziale III sprawozdania Zarządu.

Oplata abonamentowa za wodomierze - w ramach funduszu remontowego koszty te, Spółdzielnia rozlicza oddzielnie. Jednostką rozliczeniową tych kosztów jest 1 szt. wodomierza. W latach 2011-2015 w ramach legalizacji, Spółdzielnia wymieniła wodomierze tradycyjne na wodomierze z odczytem radiowym. W lokalach Spółdzielni wg stanu na 31.12.2023 r. jest

zamontowanych 11.444 szt. wodomierzy zimnej wody i 11.231 szt. wodomierzy ciepłej wody, łącznie 22.675 szt. wodomierzy. Od 2016 r. Spółdzielnia wymienia już wodomierze z odczytem radiowym.

Wymiana i konserwacja instalacji domofonowej – zgodnie z wolą większości mieszkańców danej klatki schodowej, od dnia 01.10.2010 r., Spółdzielnia przejmując sukcesywnie obowiązek montażu, remontu i konserwacji instalacji domofonowej.

Koszty z tego tytułu w 2023 r. wyniosły 48.117 zł i były wyższe w stosunku do roku 2022 o 5,14 % tj. o 2.351 zł. Wg stanu na 31.12.2023 r. Spółdzielnia zamontowała i konserwuje domofony łącznie w 499 klatkach schodowych, co do ogółu 552 klatek schodowych w budynkach Spółdzielni stanowi 90,40 %.

Koszty energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w. oraz koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków są największymi pozycjami, obok kosztów remontów i konserwacji. Opomiarowanie powyższych mediów powoduje, że wysokość tych kosztów jest ustalana indywidualnie, w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych.

Centralne ogrzewanie – średnie jednostkowe zużycie energii cieplnej w 2022 r. wyniosło 0,232 GJ/m² a w 2023 r. było niższe o 3,88 % i wyniosło 0,223 GJ/m². Średni koszt jednostki energii cieplnej, sprowadzony do stawki jednoczłonowej w 2022 r. wyniósł 123,62 zł/GJ, a w 2023 r. był wyższy o 43,5 % i osiągnął wartość 177,42 zł/GJ, co spowodowało, że średni koszt ogrzewania lokalu w 2023 r. wyniósł 3,30 zł/m² w rozliczeniu na 12 miesięcy i był wyższy o 38,08 % w stosunku do roku 2022. Koszt ten zależny jest przede wszystkim od dwóch niezależnych od Spółdzielni czynników, tj. od cen energii cieplnej wynikającej z obowiązującej taryfy dla ciepła oraz od zużycia ciepła, które w znacznym stopniu zależy od warunków pogodowych.

Obecnie największe straty energii cieplnej, spowodowane są nieuszczelnnością stolarki okiennej. Spółdzielnia dofinansowuje wymianę stolarki okiennej, a w budynkach 30-letnich i starszych stolarka okienna jest wymieniana przez Spółdzielnię w ramach planu remontów, za wyjątkiem budynków przy ul. Norwida, Kotarbińskiego, Małcużyńskiego, Księżnej Zofii oraz Herbsta 1 i 3, gdzie koszty dofinansowania do wymiany stolarki oraz koszty wymiany stolarki nie są kalkulowane w opłatach za lokale. W 2023 r. w ramach planu remontów Spółdzielnia dokonała wymiany okien drewnianych na okna PCV na kwotę 85.077 zł, natomiast na dofinansowanie wymiany okien PCV w lokalach mieszkalnych przez członków Spółdzielni i właścicieli lokali wydatkowano kwotę 23.515 zł.

Koszty podgrzania wody – po zamontowaniu wodomierzy, koszty te mogą być kształtowane bezpośrednio w każdym mieszkaniu.

Koszt podgrzania 1 m³ wody zależny jest od ilości zużytej ciepłej wody w budynku i energii cieplnej na podgrzanie wody oraz od ceny energii cieplnej wynikającej z taryfy dla ciepła ENGIE EC Słupsk Sp. z o.o., zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki. Nowelizacja Prawa energetycznego w 2005 r. wprowadziła obowiązek rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody odrębnie na każdy budynek, a w przypadku odrębnego opomiarowania zużycia ciepła przez grupę lokali, koszt zakupu ciepła do tych grup lokali rozlicza się z użytkownikami lokali znajdujących się w tych grupach. Spowodowało to zróżnicowanie opłat za energię cieplną pomiędzy budynkami, adekwatnie do rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na centralne ogrzewanie oraz na podgrzanie centralnej ciepłej wody w poszczególnych budynkach. W fakturach dostawcy energii cieplnej koszty centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody podane są odrębnie na każdy budynek. Faktury te stanowią podstawę ustalenia rzeczywistych kosztów

ponoszonych przez Spółdzielnię na centralne ogrzewanie oraz na podgrzanie centralnej ciepłej wody w poszczególnych budynkach.

W 2023 r. została przywrócona stawka podatku VAT za energię cieplną w wysokości 23%, która w 2022 r. w styczniu wynosiła 8%, a od lutego do grudnia 5%.

Na podstawie ustawy z 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz.U. z 2023 r. poz.1772 z póź. zm.), od 01 października 2022 r. została wprowadzona średnia cena wytwarzania ciepła z rekompensatą. Natomiast z dniem 31 grudnia 2023 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustaw w celu wsparcia odbiorców energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła (Dz.U. z 2023 r. poz. 2760) wydłużająca czas wsparcia do ciepła sieciowego do dnia 30 czerwca 2024 r.

W wyniku stosowania ceny ciepła z rekompensatą zgodnie z w/w ustawą opłaty zmienne za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody w zależności od grupy taryfowej są niższe w granicach od 33,44 % do 36,06 %, natomiast opłaty stałe za ciepło w zależności od grupy taryfowej są niższe w granicach od 24,36 % do 31,47 %.

Koszty dostawy wody i odbioru ścieków – Cena wody i odprowadzenia ścieków jest zatwierdzana przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. W tej sytuacji jedyną możliwością oszczędzania jest montaż indywidualnych wodomierzy i racjonalna gospodarka wodą w poszczególnych mieszkaniach.

Koszty odbioru odpadów w 2023 r. wyniosły 3.158.451 zł i były wyższe w stosunku do roku 2022 o 2,39 % tj. o 74.118 zł, pomimo zmniejszenia ilości osób zamieszkałych w lokalach. Było to spowodowane tym, że decyzjami Prezydenta Miasta Słupska, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zostały podwyższone w nieruchomościach, w których nie dopełniono obowiązku selektywnego zbierania odpadów komunalnych. Łączna kwota dociążenia z tego tytułu wyniosła w 2023 r. 42.370,00 zł. Ponadto od 01.01.2023 r. wzrosła również opłata za odbiór odpadów segregowanych z 21,00 zł/os/m-c do 21,50 zł/os/m-c.

Najem pojemników na odpady + odbiór gabarytów – opłata za odbiór odpadów ustalana jest na podstawie uchwały Rady Miasta Słupska, od 01.01.2021 r. wynosiła 21,00 zł/os/m-c, natomiast w 2022 r. nie była podwyższana, a od 01 stycznia 2023 r. opłata z tego tytułu wynosi 21,50 zł/os/m-c.

Opłata za odbiór odpadów nie obejmuje opłat za pojemniki. Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Spółdzielnia ma obowiązek wyposażyć placówki gospodarcze w pojemniki na odpady. Usługi w zakresie najmu pojemników świadczy dla Spółdzielni Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. Ponadto Spółdzielnia ponosi koszty wywozu odpadów wielkogabarytowych, poza wywozem w terminie określonym przez Urząd Miasta, na podstawie umowy podpisanej z PGK Sp. z o.o. z dnia 11.05.2018 r. Koszty z tego tytułu w 2023 r. wyniosły 119.524 zł i były wyższe w stosunku do roku 2022 o 11.228 zł, było to spowodowane zmianą ilości i typu pojemników, które sukcesywnie zgodnie z ich przeznaczeniem były dostosowywane do selektywnej zbiórki odpadów przez mieszkańców.

W trosce o stronę wizualną osiedli, a także kwestie praktyczne, takie jak bezpieczeństwo czy względy sanitarne, Spółdzielnia od 2018 r. stawia wiaty śmietnikowe. Łącznie na osiedlach Spółdzielni są 42 wiaty śmietnikowe.

Koszty ogólne Spółdzielni oraz koszty ogólne administracji są to koszty własne Spółdzielni. Udział kosztów ogólnych Spółdzielni wyniósł 4,59 % natomiast udział kosztów ogólnych administracji 4,73%.

Sprzątanie terenów – w pozycji tej ujęte są wydatki związane ze sprzątaniem terenów osiedlowych. Koszty tych robót w 2023 r. uległy zwiększeniu o 16,35 % w stosunku do roku 2022 r.

Podatek od nieruchomości – Spółdzielnia jest płatnikiem tego podatku jako właściciel (współwłaściciel) oraz wieczysty użytkownik (współużytkownik) nieruchomości. Wysokość tych kosztów ustalana jest na podstawie stawek podatku od nieruchomości uchwalanych przez Radę Miasta Słupska. W roku 2023 koszt ten był wyższy o 10,6 % w stosunku do roku 2022 r. Właściciele posiadający odrębną własność lokali, zobowiązani są wносить opłaty z tytułu podatku od nieruchomości bezpośrednio do Urzędu Miasta.

Sprzątanie klatek schodowych i korytarzy piwnicznych – od 01.01.2012 r. Spółdzielnia przejęła obowiązek sprzątania klatek schodowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. W roku 2023 koszty te były wyższe o 14,2 % w stosunku do roku 2022.

Gaz zbiorczy – jest to koszt gazu w 48 budynkach, w których zamontowane są gazomierze zbiorcze. Od 2022 roku Spółdzielnia rozpoczęła demontaż gazomierzy zbiorczych wraz z wymianą instalacji gazowej. W związku z wykonaniem tych prac zostały rozwiązane z dostawcą gazu PGNiG umowy kompleksowe na dostawę gazu tj.: w 2022 r. do budynków przy ul. Witosa 2 i Witosa 4, a w roku 2023 do budynków przy ul. Romera 8, Bat. Chłopskich 8, Gen. Andersa 13, Zaborowskiej 10, Witosa 6, Romera 5, Romera 2 i Zaborowskiej 8. Właściciele lokali w tych budynkach rozliczają się z dostawcą gazu wg indywidualnych gazomierzy lokalowych na podstawie zawartych umów.

Koszt gazu zbiorczego jest rozliczany odrębnie na każdy budynek. Zużycie gazu w 2023 r. było niższe o 17,47 % w stosunku do roku 2022 natomiast koszty w 2023 r. były niższe o 10.491,- zł w stosunku do roku 2022 r. Na podstawie *ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022, poz. 1385 z późniejszymi zmianami)*, ceny gazu dla gospodarstw domowych są zatwierdzane przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, natomiast dla lokali w których jest zarejestrowana działalność gospodarcza stosuje się ceny gazu zgodnie z *Taryfą PGNIG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. w zakresie obrotu Paliwami gazowymi dla Odbiorców innych niż Odbiorcy Paliw gazowych w gospodarstwach domowych* tj. nie stosuje się dla tych lokali taryfy zatwierdzonej przez Prezesa URE. Cena za paliwo gazowe dla lokali mieszkalnych, w których jest zarejestrowana działalność gospodarcza jest wyższa od cen zatwierdzonych przez Prezesa URE dla gospodarstw domowych.

Koszty energii elektrycznej – zużycie energii elektrycznej w 2023 r. było niższe o 4,54 % w stosunku do roku 2022, natomiast koszty wyniosły 562.518,- zł i były wyższe w stosunku do roku 2022 o 28,65 % tj. o 125.267,- zł. Było to spowodowane wzrostem cen energii elektrycznej oraz podatku VAT z 5% do 23 %. Dodatkowo po przekroczeniu 3.000 kWh/rok zużycia energii elektrycznej na budynku opłata za energię elektryczną wzrosła o 60,8 % tj. z 0,67156 zł/kWh do 1,08016 zł/kWh.

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2023 r. wyniosły 411.450,- zł i były wyższe w stosunku do roku 2022 o 8,96 %, - są to koszty statutowej działalności w tym zakresie, skupionej w klubach osiedlowych. Szczegóły prowadzonej przez Spółdzielnię działalności zawarto w dziale VI niniejszego sprawozdania.

Oświetlenie parkowe – Spółdzielnia posiada umowę o oświetlenie terenów osiedlowych z „Energą” - Oświetlenie Sp. z o.o. w Sopocie. Na terenach Spółdzielni jest 389 szt. lamp

oświetleniowych tej Spółki. W 2023 r. uległa zmianie ilość lamp oświetleniowych jakie są na terenie Spółdzielni ponieważ zdemontowano 1 lampę oświetleniową przy ul. Koszalińskiej 14. Koszty poniesione przez Spółdzielnię za oświetlenie parkowe i jego konserwację w 2023 r. wyniosły 293.621,- zł i były wyższe w stosunku do 2022 r. o 22,3 %, było to spowodowane tym, że Spółdzielnia zawarła nową umowę, której celem jest modernizacja oświetlenia na terenie Spółdzielni na nowe oświetlenie typu LED.

Ubezpieczenie mienia – kwota ubezpieczenia w 2023 r. wyniosła 236.705,- zł i była w stosunku do roku 2022 wyższa o 29.219,- zł tj. o 14,08 % z tytułu zwiększenia wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Jednocześnie Spółdzielnia w ramach należnych odszkodowań uzyskała od firmy ubezpieczeniowej UNIQA w 2023 r. kwotę 217.603,- zł.

Akcja „zima” – są to koszty usług ponoszonych z tytułu zimowego utrzymania terenów Spółdzielni. W 2023 r. koszty te wynosiły 229.447,- zł, a w 2022 r. 120.081,- zł i były wyższe o 109.366,- zł tj. o 91,08 % od kosztów poniesionych w 2022 r. Zwiększenie tych kosztów było spowodowane dużymi opadami śniegu co wiąże się ze zwiększoną ilością wykonywanych prac w zakresie zimowego utrzymania na terenach Spółdzielni.

Koszty wieczystego użytkowania gruntów stanowią 0,34 % kosztów GZM. Koszty te występują tylko w tych nieruchomościach, w których Spółdzielnia jest wieczystym użytkownikiem tj. gruntów zabudowanych garażami, pawilonami handlowo-usługowymi oraz gruntów niezabudowanych. W roku 2023 koszt ten wyniósł 201.265,- zł i był wyższy o 4,4% tj. o 8.487,- zł. Zwiększenie tych kosztów było spowodowane aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonanej przez Prezydenta Miasta Słupska.

Podatek VAT obciążający koszty – w roku 2023 wyniósł 156.316,- zł i był wyższy niż w 2022 r. o 27.548,- zł. tj. o 21,39 %.

Różne inne opłaty – pozycja ta obejmuje między innymi koszty deratyzacji, konserwacji wiat śmietnikowych, materiałów, ogrzewania hydroforni, ogłoszeń prasowych oraz pozostałych kosztów. Opłaty te nie przekraczają 0,31 % udziału w kosztach ogółem. Ich wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest nieznaczny.

Ogółem koszty GZM w 2023 r. wyniosły 59.384.778,- zł i są wyższe w stosunku do roku 2022 o 22,78 %. Zwiększenie tych kosztów w znacznym stopniu spowodowane jest wzrostem kosztów energii cieplnej, które w 2023 r. wyniosły 25.396.522,- zł i były w stosunku do roku 2022 wyższe o 7.694.937,- zł tj. o 43,5 %.

Uzyskiwanie oszczędności we wszystkich możliwych pozycjach kosztów, Zarząd Spółdzielni traktuje jako jedno z najważniejszych zadań. Polityka Zarządu Spółdzielni w zakresie wynajmu lokali użytkowych jest ukierunkowana na uzyskanie maksymalnych dochodów. Powyższa działalność jak również inne inicjatywy Zarządu Spółdzielni, między innymi takie jak dzierżawa terenów pod tymczasowe punkty handlowe, parkingi, dzierżawa wiat, pobieranie opłat za reklamy i dodatkowe pomieszczenia w piwnicy, za najem połączy dachowych pod montaż masztów antenowych jak również pobieranie jednorazowych opłat za udostępnienie terenu operatorom na czas budowy infrastruktury technicznej, dostarczanie do oddawczych skrzynek pocztowych naliczeń opłat oraz wszelkich innych informacji użytkownikom lokali za opłatą niższą o ponad 61,8 % od kosztu wysyłki listu zwykłego, pozwalają uzyskać wymierne korzyści finansowe.

W 2023 r. Zarząd Spółdzielni wypracował (brutto):

1. Pożytki z nieruchomości Spółdzielni	-	1.889.515 zł
2. Pożytki z nieruchomości wspólnych	-	669.860 zł
3. Dochody pozostałe	-	957.365 zł
Razem:		3.516.740 zł

Pożytki z nieruchomości Spółdzielni i pożytki z nieruchomości wspólnych oraz dochody pozostałe razem w 2023 r. wyniosły 3.516.740,- zł (co w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali daje 0,79 zł/m²/m-c) i były wyższe w stosunku do roku 2022 o 568.569,- zł tj. o 19,3 %.

W wyniku zmiany ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych od 01.01.2007 r. Spółdzielnia stała się płatnikiem podatku dochodowego, którym objęte są dochody z działalności pozostałej Spółdzielni, poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Za 2023 r. Spółdzielnia zapłaciła 606.721,- zł podatku dochodowego, co w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali daje 0,14 zł/m²/m-c. Pomimo to koszty eksploatacji w znacznym stopniu są finansowane przychodami uzyskanymi z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, korzystają wyłącznie członkowie Spółdzielni.

Razem przyw (poz. 1 - 3)		Razem przyw (poz. 1 - 3)	
1	111.989	111.989	
2	17.859	17.859	
3	11.484	11.484	
4	6.233	6.233	
5	308	308	
6	0	0	
7	0	0	
8	0	0	
9	0	0	
10	0	0	
11	0	0	
12	0	0	
13	0	0	
14	0	0	
15	0	0	
16	0	0	
17	0	0	
18	0	0	
19	0	0	
20	0	0	
21	0	0	
22	0	0	
23	0	0	
24	0	0	
25	0	0	
26	0	0	
27	0	0	
28	0	0	
29	0	0	
30	0	0	
31	0	0	
32	0	0	
33	0	0	
34	0	0	
35	0	0	
36	0	0	
37	0	0	
38	0	0	
39	0	0	
40	0	0	
41	0	0	
42	0	0	
43	0	0	
44	0	0	
45	0	0	
46	0	0	
47	0	0	
48	0	0	
49	0	0	
50	0	0	
51	0	0	
52	0	0	
53	0	0	
54	0	0	
55	0	0	
56	0	0	
57	0	0	
58	0	0	
59	0	0	
60	0	0	
61	0	0	
62	0	0	
63	0	0	
64	0	0	
65	0	0	
66	0	0	
67	0	0	
68	0	0	
69	0	0	
70	0	0	
71	0	0	
72	0	0	
73	0	0	
74	0	0	
75	0	0	
76	0	0	
77	0	0	
78	0	0	
79	0	0	
80	0	0	
81	0	0	
82	0	0	
83	0	0	
84	0	0	
85	0	0	
86	0	0	
87	0	0	
88	0	0	
89	0	0	
90	0	0	
91	0	0	
92	0	0	
93	0	0	
94	0	0	
95	0	0	
96	0	0	
97	0	0	
98	0	0	
99	0	0	
100	0	0	
101	0	0	
102	0	0	
103	0	0	
104	0	0	
105	0	0	
106	0	0	
107	0	0	
108	0	0	
109	0	0	
110	0	0	
111	0	0	
112	0	0	
113	0	0	
114	0	0	
115	0	0	
116	0	0	
117	0	0	
118	0	0	
119	0	0	
120	0	0	
121	0	0	
122	0	0	
123	0	0	
124	0	0	
125	0	0	
126	0	0	
127	0	0	
128	0	0	
129	0	0	
130	0	0	
131	0	0	
132	0	0	
133	0	0	
134	0	0	
135	0	0	
136	0	0	
137	0	0	
138	0	0	
139	0	0	
140	0	0	
141	0	0	
142	0	0	
143	0	0	
144	0	0	
145	0	0	
146	0	0	
147	0	0	
148	0	0	
149	0	0	
150	0	0	
151	0	0	
152	0	0	
153	0	0	
154	0	0	
155	0	0	
156	0	0	
157	0	0	
158	0	0	
159	0	0	
160	0	0	
161	0	0	
162	0	0	
163	0	0	
164	0	0	
165	0	0	
166	0	0	
167	0	0	
168	0	0	
169	0	0	
170	0	0	
171	0	0	
172	0	0	
173	0	0	
174	0	0	
175	0	0	
176	0	0	
177	0	0	
178	0	0	
179	0	0	
180	0	0	
181	0	0	
182	0	0	
183	0	0	
184	0	0	
185	0	0	
186	0	0	
187	0	0	
188	0	0	
189	0	0	
190	0	0	
191	0	0	
192	0	0	
193	0	0	
194	0	0	
195	0	0	
196	0	0	
197	0	0	
198	0	0	
199	0	0	
200	0	0	

V. STAN FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

1. Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni - bilans.

Bilans na dzień 31.12.2023 r. (ujęcie syntetyczne)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień (tys. zł.)		Dynamika %
		31.12.2022 r.	31.12.2023 r.	
	<u>AKTYWA</u>			
1.	Aktywa trwałe	85.129	82.489	96,9
2.	Aktywa obrotowe	26.860	26.532	98,8
	w tym:			
	- zapasy	0	0	-
	- należności krótkoterminowe	3.211	3.466	107,9
	- inwestycje krótkoterminowe	22.417	19.674	87,8
	- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.232	3.392	275,3
	Razem aktywa (poz. 1 – 2)	111.989	109.021	97,3
	<u>PASYWA</u>			
1.	Kapitał (fundusz) własny	93.329	91.162	97,7
	w tym:			
	- ogółem fundusze	91.091	88.452	97,1
	- zysk z lat ubiegłych	0	0	-
	- zysk netto	2.238	2.710	121,1
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18.660	17.859	95,7
	w tym:			
	- rezerwy na zobowiązania	0	0	-
	- zobowiązania długoterminowe	0	0	-
	- zobowiązania krótkoterminowe	12.206	11.488	94,1
	- fundusze specjalne	6.248	6.333	101,4
	- rozliczenia międzyokresowe	206	38	18,4
	Razem pasywa (poz. 1 – 2)	111.989	109.021	97,3

Z danych bilansu wynika, że Spółdzielnia na koniec 2023 r. dysponowała majątkiem o wartości 109.021 tys. zł.

2. Zdolność finansowa

Wszystkie aktywa Spółdzielni zostały prawidłowo finansowane funduszami. Środki pieniężne w pełni pokryły zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik zaległości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, liczony jako stosunek zaległości ogółem do rocznego wymiaru opłat razem dla Spółdzielni wynosi 2,99 % w tym:

- w zakresie lokali mieszkalnych 2,51 %,
- w zakresie lokali użytkowych 7,22 %.

Należności od członków i najemców z tytułu opłat obrazuje poniższa tabela

lp.	Wyszczególnienie	2022 r. (zł)	2023 r. (zł)	Odchylenie (zł)	Wskaźnik dynamiki %
1.	Naliczenia roczne w tym: - lokale mieszkalne - lokale użytkowe	50.071.307 44.596.369 5.474.937	59.539.314 53.467.041 6.072.273	+ 9.468.007 + 8.870.672 + 597.336	118,9 119,9 110,9
2.	Zadłużenie na 31.12. w tym: - lokale mieszkalne - lokale użytkowe	1.576.231 1.075.921 500.309	1.779.735 1.341.618 438.117	+ 203.504 + 265.697 - 62.192	112,9 124,7 87,6
3	Wskaźnik zadłużenia (wiersz 2: wiersz 1x100%) w tym: - lokale mieszkalne - lokale użytkowe	3,15% 2,41 % 9,14 %	2,99% 2,51 % 7,22 %	-0,16 % + 0,10 % - 1,92 %	94,9 104,1 79,0

Wskaźnik zadłużenia spadł o 0,16%.

Spółdzielnia na bieżąco i konsekwentnie egzekwuje należności, poprzez wezwanie do uregulowania zadłużenia, wezwanie ostateczne – przedsądowe i następnie skierowanie sprawy do sądu. Ostateczną czynnością jest wystąpienie na drogę egzekucji komorniczej. Do sądu w 2023 r. skierowano łącznie 42 sprawy.

Rada Nadzorcza również angażuje się w rozwiązywanie problemów zadłużonych mieszkańców Spółdzielni. Powołana Komisja Problemowa Rady Nadzorczej, po przeprowadzeniu rozmów z osobami zalegającymi z opłatami za użytkowanie lokali i zapoznaniu się z przyczynami niewnoszenia opłat, uzgadnia warunki spłaty zadłużenia. W 2023 roku odbyły się dwa posiedzenia Komisji Problemowej.

W przypadku gdy egzekucja komornicza z ruchomości jest bezskuteczna i dalej zadłużenie się pogłębia, jedyną możliwością wyegzekwowania zadłużenia z lokali własnościowych oraz lokali o statusie odrębnej własności pozostaje egzekucja z nieruchomości przeprowadzona przez komornika. W związku z powyższym Spółdzielnia kieruje wnioski do komornika o przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości w drodze licytacji mieszkania.

W 2023 r. Spółdzielnia przejęła 1 mieszkanie, od dłużnika które sprzedane zostało w drodze przetargu w listopadzie 2023 roku i rozliczone z zadłużenia w danym roku kalendarzowym.

Powyższe działania oraz konsekwencja w egzekwowaniu należności od wszystkich użytkowników ma znaczący wpływ na wysokość wskaźników zadłużenia.

Wskaźnik zadłużenia w lokalach mieszkalnych wzrósł z 2,41% do 2,51% tj. o 0,10% natomiast w lokalach użytkowych spadł z 9,14% do 7,22% tj. o 1,92%.

W stosunku do innych spółdzielni nasze wskaźniki zadłużenia są dość niskie i świadczą o tym, że działania Spółdzielni na odcinku windykacji prowadzone są prawidłowo.

3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczne i finansowe wynikające z bilansu

Spółdzielnia za 2023 r. uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki ekonomiczno – finansowe, o czym świadczą wskaźniki przedstawione w poniższej tabeli:

Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

lp	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	Jedn.	2022 r.	2023 r.
1	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,44	1,49
2	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,44	1,49
3	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$		1,20	1,10
4	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należność z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	14,4	12,0
5	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produktów}}$	dni	81,3	60,8
6	Wskaźnik kosztów remontów na 1 m ² powierzchni	$\frac{\text{koszty remontów}}{\text{średnioroczna powierzchnia ogółem}}$	zł/m ²	38,02	40,30

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych nie wskazuje na występowanie zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań.

Wskaźniki płynności finansowej I, II wzrosły względem roku poprzedniego o 0,05. Wskaźniki wskazują na dobrą sytuację finansową i płatniczą Spółdzielni.

Wskaźnik płynności III spadł w porównaniu do roku ubiegłego z 1,20 do 1,10. Wskaźnik ten określa zdolność Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań. Na ogół przyjmuje się, że wskaźnik oscylujący wokół jedności i powyżej jest zadowalający, a jedynie wskaźnik niższy od jedności informuje o zagrożeniu płatności.

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami. Obrót należnościami w dniach wynosi 12,0 dni. W porównaniu ze stopniem spłaty zobowiązań wynoszącym 60,8 dnia zachowana jest równowaga dni rotacji w odniesieniu do należności i zobowiązań.

W Spółdzielni mieszkaniowej „Kolejarz” Występuje prawidłowy obieg pieniądza, prawidłowa dyscyplina finansowa i podatkowa.

W wyniku prowadzonych systematycznie robót remontowych spółdzielnia zapobiega dekapitalizacji zasobów i podnosi standard zamieszkiwania. Odzwierciedla to wskaźnik kosztów remontów przypadających na 1 m² powierzchni ogółem, który kształtuje się na prawidłowym poziomie, wynoszącym 40,30 zł/m²

4. Sprawozdanie finansowe za 2023 r.

Sprawozdanie finansowe za 2023 r. zostało zbadane przez Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „FIN – RACH” Sp. z o.o. z Piły.

5. Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

W 2023 r. zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” wynosiło 48,44 etatów (spadło o 0,11 etatu w stosunku do 2022 r.) w tym:

- a) 46,44 etatów na stanowiskach nierobotniczych (spadło o 0,11 etatu w stosunku do 2022 r.),
- b) 2,00 etatów na stanowiskach robotniczych (na tym samym poziomie w stosunku do 2022r.).

Pracownicy są wynagradzani zgodnie z Zakładowym Układem Zbiorowym Pracy wpisanym do Rejestru Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy obowiązującym od 01 stycznia 2009 r. System ten ustala zasady wynagrodzenia pracowników i przyznawania innych świadczeń wynikających ze stosunku pracy. Wynagrodzenie pracownika składa się z:

- a) wynagrodzenia zasadniczego,
- b) dodatku funkcyjnego przysługującego na stanowiskach kierowniczych,
- c) dodatku stażowego,
- d) premii przysługującej zgodnie z regulaminem.

Średnia płaca brutto (bez nagrody rocznej) w 2023 roku wynosiła 6.740 zł (wzrosła o 808,- zł w stosunku do 2022 r.) w tym na:

- a) stanowiskach nierobotniczych - 6.832 zł (wzrosła o 817 zł w stosunku do 2022 r.),
- b) stanowiskach robotniczych - 4.619 zł (wzrosła o 597 zł w stosunku do 2022 r.),
- c) w Zarządzie - 7.601 zł (wzrosła o 903 zł w stosunku do 2022 r.).

Pracownikom, którzy spełniają warunki wynikające z ZUZP przysługuje indywidualna nagroda roczna. Średni staż pracy wynoszący w naszej Spółdzielni 13,73 lat, który także ma wpływ na średnią płacę, idzie w parze z dużym poziomem znajomości problemów Spółdzielni i sprawniejszym ich rozwiązywaniem w obliczu wciąż zmieniających się przepisów prawa.

Pośród pracowników na stanowiskach nierobotniczych 81,00% posiada wyższe wykształcenie, zaś pracownicy, których to dotyczy posiadają licencje zarządzania nieruchomościami, uprawnienia budowlane, uprawnienia do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych. Dobór wysoko wykwalifikowanej kadry zapewnia efektywną gospodarkę zasobami Spółdzielni oraz wysoki poziom merytoryczny w załatwianiu różnorodnych spraw. Potwierdzają to przeprowadzone w Spółdzielni lustracje, badania rocznych sprawozdań finansowych i inne kontrole, nie wnoszące uwag do prowadzonej w Spółdzielni działalności.

6. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie liczone wskaźnikiem procentowym od minimalnego wynagrodzenia, na podstawie Regulaminu Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku zatwierdzonego Uchwałą nr 5/2010 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku.

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I KULTURALNA

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” prowadziła działalność społeczną i kulturalną w dwóch placówkach:

- Klub „Kwadrat” przy ul. Witosa 8 - osiedle „Niepodległości”
- Klub „Piast” przy ul. Szczecińskiej 67 - osiedle „Piastów”

2. Sekcje i grupy działające w Klubie „Kwadrat”:

- trzy grupy teatralne oraz indywidualne przygotowania do konkursów recytatorskich,
- kuglarskie, cyrkowe
- plastyczne (dziecięce i młodzieżowe) oraz dla Seniorów,
- indywidualne nauki gry na instrumentach dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
- wokalne zespoły oraz soliści,
- informatyczne dla Seniorów,
- Klub Seniora,
- zajęcia taneczne dla dzieci w wieku przedszkolnym,
- fitness dla pań,
- pracownia słowa - zajęcia przygotowujące do OKR i egzaminów do szkół aktorskich,
- pracownia ceramiczna w ramach zajęć plastycznych,
- joga.

Sekcje i grupy działające w Klubie „Piast”:

- plastyczne,
- Klub Seniora – sekcja brydżowa,
- SlowFitnes – spokojna gimnastyka dla Pań,
- pracownia słowa,
- warsztaty kuglarskie dla dzieci z Osiedla Piastów,
- cyrkulacje – zajęcia cyrkowe w ramach warsztatów kuglarskich
- szrudlarskie.

3. Imprezy w klubach:

a) Imprezy w trybie stacjonarnym i online:

- „Wszystko można śpiewać” Konkurs piosenki dla dzieci i młodzieży.
- Edycja walentynkowa, stacjonarnie (bez publiczności) i online, transmisja na żywo,

- „Wszystko można śpiewać” Konkurs powiatowy piosenki dla dzieci i młodzieży. Edycja jesienna, stacjonarnie (bez publiczności) i online, transmisja na żywo,
- „Wszystko można śpiewać” Konkurs powiatowy piosenki okolicznościowej dla dzieci z klas 4-8. Edycja świąteczna w grudniu stacjonarnie (bez publiczności) i online, transmisja na żywo,
- Cykl Warsztatów teatralno - kuglarskich dla przedszkolaków,
- Międzynarodowy Dzień Teatru – warsztaty teatralno-kuglarskie,
- Mikołajki dla przedszkolaków – kuglarskie zabawy.
- Cykl spektakle gościnne – „Zapach domu” przedstawienie Kępickiej Grupy Teatralnej,
- Wykłady o zdrowiu, otwarte spotkania z fizjoterapeutką,
- Cykliczne Spotkania z ciekawymi ludźmi,
- Andrzejki dla seniorów,
- Pierwszy Krąg kobiet: Nasze przodkinie,
- Mikołajki dla przedszkolaków,
- Spotkanie Wigilijne. Spektakl dla dzieci i dorosłych” Domowy cyrk Marcela Trąbki”.

b) W ramach działalności klubu Seniora:

- ogniska z kiełbaską,
- zabawy taneczne na świeżym powietrzu i wieczorki taneczne w klubie Kwadrat,
- wyjścia do kina, muzeów i teatrów, filharmonii,
- spotkania z fizjoterapeutą – cykl wykładów,
- wykłady o artystach,
- wykłady dotyczące zdrowia i ruchu,
- stała współpraca z Dzielnicowym i Komendą Miejską,
- współpraca z Radą Seniorów,
- marsze z kijkami, wspólne gry,
- współpraca z Domem Sąsiedzkim,
- Bal karnawałowy,
- warsztaty z medytacji i oddychania,
- debaty,
- grzybobrania.

4. Działalność w okresie ferii zimowych i wakacji, poprzez organizację i prowadzenie:

- a) zimowych zajęć dopołudniowych,
- b) letnich Zajęć Artystycznych w klubie Kwadrat, z wyjściami do kina, teatru, do Muzeum Pomorza Środkowego.

5. Udział w imprezach miejskich, wojewódzkich i ogólnopolskich. Reprezentowanie klubu poprzez występy grup z Kwadratu w różnych miastach Polski, na festiwalach i na zaproszenie.

Zespoły wokalne, taneczne, teatralne i soliści pracujący w klubach uczestniczą w miejskich i wojewódzkich imprezach artystycznych, patriotycznych i świątecznych. Od lat występują w ramach **Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy** lub wykonują prace plastyczne na aukcje. Ponadto biorą udział w konkursach miejskich, wojewódzkich i ogólnopolskich

zdobywając wyróżnienia i nagrody. Prezentują nagrodzone monodramy podczas festiwali i projektów w całej Polsce:

- a) klub Kwadrat w OT Rondo: „Wieczór na innej Planecie” czyli prezentacja dwóch nagradzanych monodramów w reżyserii Magdaleny Planety „Czechło” i „Stawać się”,
- b) GOK Czarna Dąbrówka w ramach projektu: Oblicza Kobiety Twórczej, prezentacja monodramu „Stawać się”,
- c) Ogólnopolskie Prezentacje Teatralne w Toruniu, obok zawodowych monodramów zaprezentował się monodram „Czechło”,
- d) Eliminacje powiatowe 68 Ogólnopolskiego Konkursu Recytatorskiego w Ośrodku Teatralnym Rondo. Scena dorosłych - Wyróżnienie dla naszej reprezentantki.
- e) Nagrody i wyróżnienia dla zespołów i solistów z klubu Kwadrat, podopiecznych Grzegorza Uszkiewicza, w walentynkowym, jesiennym i świątecznym konkursie „Wszystko można śpiewać”, w klubie Kwadrat.

Podsumowanie

W ciągu 2023 roku przeprowadziliśmy otwarte konkursy z cyklu Wszystko można śpiewać, edycję wiosenną, jesienną i świąteczną w trybie stacjonarnym z transmisją na żywo. Zorganizowaliśmy stacjonarne zimowe i letnie zajęcia artystyczne dla dzieci. Zorganizowaliśmy szereg warsztatów artystycznych dla dzieci i spotkań w trosce o zdrowie seniorów a także warsztatów medytacyjne dla dorosłych. Zorganizowaliśmy wiele spotkań, zabaw i zajęć dla Seniorów. Rok 2023 jak zawsze zakończyliśmy spotkaniem Wigilijnym.

VII. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWA

Podstawę prawną funkcjonowania Spółdzielni stanowi:

- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2021 poz. 648 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r. poz. 438 z późn. zm.);
- Statut Spółdzielni.

Organami samorządowymi Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie – najwyższy organ uchwałodawczy
2. Rada Nadzorcza – organ nadzoru i kontroli wewnętrznej
3. Zarząd Spółdzielni – organ wykonawczo-zarządzający

Zasady działania organów samorządowych w Spółdzielni określają w/w akty normatywne, natomiast uszczegółowienie tych zasad zawiera się w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni. W 2023 roku działalność organów samorządowych przedstawiała się następująco:

WALNE ZGROMADZENIE

Zgodnie z art. 39 § Ustawy – Prawo spółdzielcze a także § 34 ust 1 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie winno odbyć się w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, czyli w roku 2023 do 30.06.2023 r.

Zgodnie z art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 47 ust. 1 pkt. 15 Statutu Spółdzielni, w 2023 roku Walne Zgromadzenie zostało podzielone na 3 części Uchwałą Nr 03/2023 Rady Nadzorczej z dnia 21.03.2023 r. w sprawie podziału członków SM „Kolejarz” na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.

Poszczególne części Walnego Zgromadzenia odbywały się w dniach 17.05.2023 r., 23.05.2023r. oraz 25.05.2023 r.

Członkowie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia rozpatrzyli i ocenili wyniki działalności Spółdzielni za 2022 rok na podstawie sprawozdań z działalności SM „Kolejarz”, Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowego, dokonali wyboru nowej Rady Nadzorczej a następnie po dyskusji nad sprawami objętymi porządkiem obrad podjęli uchwały w następujących sprawach:

1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM „Kolejarz” za 2022 r.,
2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kolejarz” za rok 2022,
3. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM „Kolejarz” za 2022 r.,
4. wykorzystania nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) za rok 2022 w kwocie 2.238.438,15 zł i kierunku wykorzystania planowanej nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty za rok 2023,
5. udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu SM „Kolejarz” – prezesowi Tomaszowi Płaszcce - za rok 2022,
6. udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu SM „Kolejarz” – zastępcy prezesa Waldemarowi Badziągowi - za rok 2022 r,
7. udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu SM „Kolejarz” – zastępcy prezesa Barbarze Bukowskiej – za okres od 01.01.2022 r. do 27.07.2022 r.,
8. udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu SM „Kolejarz” – zastępcy prezesa Sylwii Krupiczójc -Kowalewskiej – za okres od 28.07.2022 r. do 31.12.2022 r.,

RADA NADZORCZA

Działalność Rady Nadzorczej odbywała się w zakresie zgodnym z jej obowiązkami statutowymi i regulaminowymi i obejmowała głównie zagadnienia nadzoru i kontroli funkcjonowania Spółdzielni.

Swoje czynności Rada wykonywała poprzez posiedzenia plenarne i komisje:

- rewizyjną,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- społeczno-wychowawczą,
- problemową.

Dla wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza i jej komisje w 2023 roku odbyły łącznie 22 posiedzenia. Szczegółowa informacja z zakresu działalności Rady Nadzorczej ujęta została w rocznym sprawozdaniu RN Spółdzielni.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W 2023 r. odbyło się ogółem 44 protokółowanych posiedzeń Zarządu, na których realizowano zadania określone Statutem i regulaminami Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem:

- opracowania projektu planu gospodarczego zawierającego część ekonomiczną i rzeczową, plan remontów, plan działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej i przedłożenie go Radzie Nadzorczej do uchwalenia,
- bieżącego nadzorowania realizacji planu gospodarczego oraz opracowywania kwartalnych analiz jego wykonania i przedkładania ich Radzie Nadzorczej,
- prowadzenia racjonalnej gospodarki w ramach uchwalonych planów zabezpieczających interesy członków oraz wykonywania czynności organizacyjnych i finansowych związanych z realizacją tych planów,
- analizowania kształtowania się zaległości w opłatach za lokale i podejmowania działań mających na celu ich ograniczenie,
- realizacji zadań wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, załatwiania spraw członkowsko – mieszkaniowych,
- przeprowadzania przetargów na roboty remontowe, zawierania umów z wykonawcami tych robót oraz nadzorowania i rozliczania robót,
- zawieranie umów na najem lokali użytkowych, najem terenów itp.
- realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- załatwiania spraw pracowniczych.

W 2023 roku Zarząd kontynuował sprawy związane z zaplanowaną przebudową wind w budynkach przy ulicy Szczecińskiej 64 i 69. Dnia 28.09.2023 r. Zarząd Spółdzielni podpisał w Gdańsku w Banku Gospodarstwa Krajowego umowę inwestycyjną w ramach której Spółdzielnia otrzymała pożyczkę inwestycyjną w wysokości 4.982.000,00 zł, celem finansowania projektu pn. „Program 1 – Zapewnienie dostępności budynków – Osiedle Piastów w Słupsku ul. Szczecińska 64 i 69” – dotyczącego wymiany wind w tych budynkach. Realizacja robót budowlanych w tym zakresie nastąpi w 2024 roku.

ZAKOŃCZENIE

Powyższe sprawozdanie Zarządu zawiera najistotniejsze zagadnienia i problemy, którymi Zarząd zajmował się w 2023 roku.

Prowadzone przez Spółdzielnię działania windykacyjne spowodowały, że pomimo wysokiego poziomu inflacji, jak też znacznego wzrostu kosztów energii cieplej, zadłużenie w opłatach za lokale mieszkalne utrzymało się na zbliżonym poziomie do roku 2022, natomiast znacznie spadło w przypadku lokali użytkowych.

Konflikt zbrojny za granicą naszego kraju pozostaje bez wpływu na działalność Spółdzielni.
Obecnie nie ma niepewności co do możliwości kontynuowania działalności Spółdzielni.

**ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOLEJARZ”
w Słupsku**

20

