

# Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Widok" w Szczecinie za 2022 rok.

## Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego wspólną działalność gospodarczą. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

## 1. Organizacja SM „Widok”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Widok” w Szczecinie prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o Statut.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z 5 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 07 września 2020 roku na okres 3 lat.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd. W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Widok" pracował w składzie:

Jacek Sobczak – Prezes Zarządu i Ryszard Kałowski – Z-ca Prezesa

Działalność Zarządu Spółdzielni w 2022 roku koncentrowała się na:

- bieżącej realizacji zadań ujętych w planie gospodarczym na 2022 rok przyjętym przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonym uchwałą Nr 8 z dnia 22.04.2022 r.,
- poprawie sytuacji finansowej Spółdzielni poprzez zwiększenie działań windykacyjnych zaległości,
- realizowaniu planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 4 z dnia 29.03.2022 r.,
- prowadzeniu odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów oraz odrębnej ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego,
- uczestniczeniu w podpisywaniu aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność na rzecz członków spółdzielni,
- przejmowaniu i ponownym zasiedlaniu mieszkań lokatorskich,
- załatwianiu spraw członkowskich i innych związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości,
- prowadzeniu windykacji zaległości w opłatach,
- przyjmowaniu nowych członków.

## 2. Sprawy członkowskie

Na dzień 31.12.2022 r. spółdzielnia liczy 838 członków w tym 16 członków przyjęto w okresie sprawozdawczym. Działając na podstawie Art. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o spółdzielniach

mieszkańczych wykreślono z rejestru 28 członków.

Spółdzielnia nie posiada listy oczekujących kandydatów na członków. Charakter Spółdzielni oraz program działania zakłada bowiem przyjmowanie w poczet członków wyłącznie pod bieżące inwestycje mieszkaniowe. W 2022 roku Spółdzielnia nie prowadziła zapisów członków pod nową inwestycję mieszkaniową.

W 2022 roku odbyło się 12 posiedzeń Zarządu, na których omawiano sprawy członkowskie, eksploatacyjne i inne związane z działalnością spółdzielni. Zarząd przyjmował w poczet członków osoby, których członkostwo powstało na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami. Podejmowano decyzje w sprawach ustalania stawek eksploatacyjnych, określano zakres niezbędnych remontów i sposobu ich finansowania. Rozpatrywano skargi i wnioski lokatorów starając się na bieżąco załatwiać ich sprawy. Podejmowane były decyzje o przeznaczeniu środków pochodzących z pożytków spółdzielni. Przygotowywaliśmy dokumenty niezbędne do przekształcania lokali spółdzielczych w odrębną własność oraz dokumentację niezbędną do wykupu mieszkań lokatorskich budowanych przy pomocy kredytu z banku BGK.

Zarząd stara się na bieżąco przenosić prawo odrębnej własności. Na dzień 31.12.2022 roku mieliśmy wyodrębnionych 230 lokali mieszkalnych i użytkowych.

W 2022 roku wszystkie nieruchomości posiadały zaświadczenia z Urzędu Miejskiego o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.

Zarząd przyjmował zdawane mieszkania lokatorskie i zasiedlał je kolejnymi członkami. Prowadzimy listę chętnych na zawarcie umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Osoby z listy mają pierwszeństwo przy zawieraniu umowy w przypadku posiadania przez spółdzielnię mieszkań lokatorskich z odzysku. Mieszkania lokatorskie wybudowane przy użyciu środków zgodnie z ustawą o pomocy państwa przy budowie mieszkań przydzielane są osobom spełniającym określone w tej ustawie kryteria.

### **3. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

Spółdzielnia ma w eksploatacji obecnie własnych 19 budynków mieszkalnych z 644 mieszkaniami o łącznej powierzchni 36 132,43 m<sup>2</sup> oraz 6 701,26 m<sup>2</sup> usług i garaży. Zarządzamy także trzema wspólnotami mieszkaniowymi znajdującymi się w budynkach przy ul. Tkackiej 13, ul. Goleniowskiej 52,53 oraz Mariackiej 3 w Szczecinie.

Stawki eksploatacyjne dla każdej nieruchomości ustalone są indywidualnie w zależności od generowanych kosztów i w miarę potrzeb remontowych lub modernizacyjnych.

Plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2022 opracowany został w oparciu o rozliczenia kosztów z roku poprzedniego oraz obligatoryjne podwyżki cen za media i podatki lokalne. Rada Nadzorcza SM „Widok” na posiedzeniu w dniu 22.04.2022 r. uchwałą Nr 8 zatwierdziła Plan Gospodarczy na 2022 rok.

O zmianie opłat za używanie lokali wszyscy członkowie i właściciele lokali niebędący członkami zostali powiadomieni z wyprzedzeniem o którym mowa w Art. 4. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **3.1 Podstawowa stawka eksploatacyjna**

Stawki eksploatacyjne na poszczególnych nieruchomościach w 2022 roku wynosiły:

##### **1) w Szczecinie:**

	<b>do 31.03.2022r.</b>	<b>od 01.04.2022r.</b>	<b>od 01.08.2022</b>
- ul. Szpitalna 12,13,13A, 14, 14A	2,94 zł/m <sup>2</sup>	3,21zł/m <sup>2</sup>	3,38 zł/ m <sup>2</sup>
- ul. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza	2,84 zł/m <sup>2</sup>	3,15 zł/m <sup>2</sup>	3,31 zł/ m <sup>2</sup>

- ul. Tkacka 2,3	2,98 zł/m <sup>2</sup>	2,98 zł/m <sup>2</sup>	3,13 zł/ m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 10	3,44 zł/m <sup>2</sup>	3,44 zł/m <sup>2</sup>	3,62 zł/ m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 11,12	2,57 zł/m <sup>2</sup>	3,48zł/m <sup>2</sup>	3,66 zł/ m <sup>2</sup>
- ul. Staromłyńska 8,9	2,79 zł/m <sup>2</sup>	2,79 zł/m <sup>2</sup>	2,93 zł/ m <sup>2</sup>
- ul. Piotra Skargi 4-5A / Zaciszna 4A	3,00 zł/m <sup>2</sup>	3,19 zł/m <sup>2</sup>	3,35 zł/ m <sup>2</sup>
- ul. Słowackiego 19A / Zaciszna 1A	3,30 zł/m <sup>2</sup>	3,81zł/m <sup>2</sup>	4,01 zł/ m <sup>2</sup>
- ul. Emilii Plater 11	2,84zł/m <sup>2</sup>	2,84 zł/m <sup>2</sup>	2,99 zł/ m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 4A,4B,4C,4D	3,12 zł/m <sup>2</sup>	3,58 zł/m <sup>2</sup>	3,76 zł/ m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 6,6A,6B,6C,6D	2,90 zł/m <sup>2</sup>	3,38 zł/m <sup>2</sup>	3,55 zł/ m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 6E,6F,6G	3,04 zł/m <sup>2</sup>	3,04 zł/m <sup>2</sup>	3,20 zł/ m <sup>2</sup>

## 2) w Mierzynie:

- ul. Za Wiatrakami (cała)	3,19 zł/m <sup>2</sup>	3,57 zł/m <sup>2</sup>	3,75 zł/m <sup>2</sup>
----------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Lokale mieszkalne z odrębną własnością mają stawkę eksploatacyjną pomniejszoną o podatek od nieruchomości i opłatę przekształceniową za 2022 rok.

### 3.2 Stawki eksploatacyjne dla lokali użytkowych i garaży

Dla lokali użytkowych i garaży stawki eksploatacyjne w 2022 roku wynosiły odpowiednio:

#### Lokale użytkowe

	do 31.03.2022r.	od 01.04.2022r.	od 01.08.2022
- ul. Szpitalna 12,13,13A, 14, 14A	3,57 zł/m <sup>2</sup>	3,79 zł/m <sup>2</sup>	3,98 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza	5,05 i 5,08 zł/m <sup>2</sup>	5,21 i 5,89 zł/m <sup>2</sup>	5,48 i 6,19 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 2,3	5,10zł/m <sup>2</sup>	5,14 zł/m <sup>2</sup>	5,40 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 10	7,22 zł/m <sup>2</sup>	7,22 zł/m <sup>2</sup>	7,22 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Staromłyńska 8,9	5,05 zł/m <sup>2</sup>	5,63 zł/m <sup>2</sup>	5,92 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Piotra Skargi 4-5A / Zaciszna 4A	4,97 i 3,37 zł/m <sup>2</sup>	5,48 i 3,77 zł/m <sup>2</sup>	5,76 i 3,96 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Słowackiego 19A / Zaciszna 1A	4,63 zł/m <sup>2</sup>	5,44 zł/m <sup>2</sup>	5,72 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Emilii Plater 11	5,14 i 3,69zł/m <sup>2</sup>	5,28 i 3,69 zł/m <sup>2</sup>	5,55 i 3,88 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Za Wiatrakami	4,78 zł/m <sup>2</sup>	5,05 zł/m <sup>2</sup>	5,31 zł/m <sup>2</sup>

#### Miejsca postojowe

- Zaciszna 1A/Słowackiego 19A	107,33 zł/miejsce	112,36 zł/miejsce	117,98 zł/miejsce
- Piotra Skargi 4, 5, 5A/Zaciszna 4A	91,00 zł/miejsce	109,45 zł/miejsce	114,93 zł/miejsce
- Staromłyńska	77,00 zł/miejsce	95,82 zł/miejsce	100,62 zł/miejsce

#### Garaże

- Piotra Skargi 4, 5, 5A/Zaciszna 4A	2,68 zł/m <sup>2</sup> garażu	3,28 zł/m <sup>2</sup> garażu	3,45 zł/m <sup>2</sup> garażu
- Za Wiatrakami	2,75 zł/m <sup>2</sup> garażu	3,29 zł/m <sup>2</sup> garażu	3,46 zł/m <sup>2</sup> garażu
- Sierpowa 4A-4D	2,50 zł/m <sup>2</sup> garażu	3,58zł/m <sup>2</sup> garażu	3,76 zł/m <sup>2</sup> garażu
- Sierpowa 6-6D	2,63 zł/m <sup>2</sup> garażu	3,38 zł/m <sup>2</sup> garażu	3,55 zł/m <sup>2</sup> garażu

Właściciele miejsc postojowych jak również garaży wnoszą dodatkowo opłaty na fundusz remontowy w wysokości obowiązującej dla danej nieruchomości

Zarząd Spółdzielni przy opracowaniu planu działalności gospodarczej na 2022 rok kierował się zasadą aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni. Prowadząc zarządzanie nieruchomościami zwracaliśmy należytą uwagę na utrzymanie tych zasobów w stanie nie pogorszonym, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańcom i dbając o mienie jej członków. Przy planowaniu wydatków na rok 2022 Zarząd brał pod uwagę wyniki tzn. nadwyżki kosztów nad przychodami lub przychodów nad kosztami z roku 2021 które występowały na poszczególnych nieruchomościach. Wynika to z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, która stanowi, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wszystkie zmiany stawek eksploatacyjnych zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Uchwałami na posiedzeniu w dniu 20.12.2021r. oraz w dniu 22.04.2022r. (stawki obowiązujące od 01.08.2022r.) Wprowadzone zmiany były konieczne dla zrównoważenia kosztów i przychodów a tym samym zapewnienia stabilnej gospodarki finansowej Spółdzielni.

Zgodnie z w/w ustawą Zarząd spółdzielni prowadził odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wszystkie nieruchomości Spółdzielni zostały do końca marca 2023 roku rozliczone a zestawienie wyników na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

### Wyniki na nieruchomościach

BUDYNEK	BO 2022 r.	za rok bieżący 2022				BZ 2022 r.	
	eksploatacja na 01.01.2022	eksploatacja bez pożytków	pożytek budynku	pożytek spółdzielców	ogółem	eksploatacja na 31.12.2022	
101	-10 339,70	-4 638,58	1 750,72	4 577,25	1 689,39	-8 650,31	Szpitalna
102	-3 320,36	-19 211,68	9 862,86	10 572,38	1 223,56	-2 096,80	Zółkiewskiego/Chodkiewiczza
105	-136,74	-987,51	87,36	905,80	5,65	-131,09	Tkacka 2,3
106	540,79	732,29	1 360,76	681,08	2 774,13	3 314,92	Tkacka 10
107	-3 929,32	2 592,07	0,00	1 027,45	3 619,52	-309,80	Tkacka 11,12
108	21 423,88	-4 693,55	4 320,00	2 624,56	2 251,01	23 674,89	Staromłyńska 8,9
111	2 030,08	-1 501,98	1 012,68	6 124,50	5 635,20	7 665,28	P. Skargii/Zaciszna
112	-4 362,59	2 952,61	0,00	1 330,65	4 283,26	-79,33	Słowackiego/Zaciszna
113	6 115,48	-4 590,13	9 756,00	1 284,35	6 450,22	12 565,70	E. Piłater 11
121	-3 596,61	3 179,97	1 729,20	3 481,91	8 391,08	4 794,47	Sierpowa 4a,b,c,d
122	-2 830,73	-6 651,84	3 306,00	3 727,14	381,30	-2 449,43	Sierpowa 6,6a,b,c,d
123	20 074,40	-14 891,30	2 970,66	2 739,70	-9 180,94	10 893,46	Sierpowa 6efg
200	-12 196,44	-18 635,42	325,20	14 999,13	-3 311,09	-15 507,53	Za Wiatrakami
124	8 124,44		0,00		0,00	8 124,44	
	<b>17 596,58</b>	<b>-66 345,05</b>	<b>36 481,44</b>	<b>54 075,90</b>	<b>24 212,29</b>	<b>41 808,87</b>	

" + "	58 309,07	36 704,32	71 033,16
" - "	-40 712,49	-12 492,03	-29 224,29
persaldo	17 596,58	24 212,29	41 808,87

### **3.3. Odpis na fundusz remontowy**

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z dyspozycją art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Stawki funduszu remontowego w 2022 r. wynosiły:

- ul. Szpitalna 12,13,13A, 14, 14A	1,30 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza	1,30 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 2,3	1,00 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 10	1,00 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 11,12	0,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Staromłyńska 8,9	1,00 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Piotra Skargi 4-5A / Zaciszna 4A	2,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Słowackiego 19A / Zaciszna 1A	1,00 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Emilii Plater 11	1,00 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 4A,4B,4C,4D	0,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 6,6A,6B,6C,6D	1,00 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 6E,6F,6G	0,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Za Wiatrakiem	1,50 zł/m <sup>2</sup>

Stawki odzwierciedlały potrzeby remontowe bieżące jak i przyszłe każdej nieruchomości.

W 2022 r. podstawowy fundusz remontowy wydatkowany był zgodnie z zakresem prac ujętych w Planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Plan remontów przygotowano na podstawie potrzeb wynikających z przeglądu stanu technicznego zasobów przeprowadzanego co roku, zgłoszonych przez członków wniosków na Walnym Zgromadzeniu oraz wniosków zgłaszanych bezpośrednio przez lokatorów do biura spółdzielni. Z funduszu remontowego pokrywane są również koszty nieprzewidzianych awarii. Zaplanowany zakres prac na 2022 rok obejmował rzeczywiste potrzeby remontowe w zasobach Spółdzielni. Czasami zdarzają się nieprzewidziane wcześniej szkody lub awarie wymagające natychmiastowej interwencji, które pochłaniają część zaplanowanych środków i zmuszają nas do wprowadzania korekty planu remontowego. Wówczas zaplanowane a niewykonane remonty przechodzą do planu na rok następny. Plan remontów zasobów spółdzielni na bieżący rok dostępny jest na naszej stronie internetowej.

**3.3.1 Odpis celowy** – na konserwację bram i urządzeń automatyki tych bram, tworzony dla użytkowników w zależności od potrzeb w kwocie 4,50 zł od lokalu.

### **3.4. Zaliczka na centralne ogrzewanie** - występuje w następujących budynkach:

- Szpitalna 12,13,13A,14,14A.
- Żółkiewskiego 7,7A,8,8A,9,9A,10,10A i Chodkiewicza 6A,6B,6C.
- Staromłyńska 8,9.
- Piotra Skargi 4,5,5A, Zaciszna 4A
- Słowackiego 19A / Zaciszna 1A

Zaliczka jest wyliczona do metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali. Stawka jednostkowa jest średnią wynikającą z ilorazu sumy kosztów i całkowitej powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w w/w nieruchomościach. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku za

pośrednictwem firmy ISTA, która odczytuje dane z podzielników kosztów, przetwarza je i przysyła nam gotowe rozliczenia poszczególnych lokali.

Stawki jednostkowe (stała + zmienna) przyjęte jako zaliczki na 2022 rok dla poszczególnych węzłów cieplnych obsługujących nieruchomości przedstawiały się następująco:

	od 01.09.2021	od 01.10.2022r
1. Szpitalna 12-14A -	1,93 zł./m <sup>2</sup>	2,29 zł./m <sup>2</sup>
2. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza -	2,13 zł./m <sup>2</sup>	2,53 zł./m <sup>2</sup>
3. Staromłyńska 8,9 -	2,90 zł./m <sup>2</sup>	3,41 zł./m <sup>2</sup>
4. Piotra Skargi/Zaciszna	2,96 zł./m <sup>2</sup>	3,50 zł./m <sup>2</sup>
5. Słowackiego / Zaciszna 1A	2,88 zł./m <sup>2</sup>	3,24 zł./m <sup>2</sup> .

**3.5 Zaliczka na podgrzanie wody** – występuje w budynkach jw. i jest rozliczana dwa razy do roku na podstawie odczytu wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach. Jest ona zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości z uwagi na duże różnice w kosztach i przedstawiała się następująco:

	od 01.01.2021	od 01.10.2022r
1. Szpitalna 12-14A -	17,34 zł/m <sup>3</sup>	22,50 <sup>3</sup> zł/m <sup>3</sup>
2. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza 6A,B,C	17,34 zł/m <sup>3</sup>	21,53 zł/m <sup>3</sup>
3. Staromłyńska 8,9 -	27,60 zł/m <sup>3</sup>	37,31 zł/m <sup>3</sup>
4. Piotra Skargi/Zaciszna	24,95 zł/m <sup>3</sup>	35,18 zł/m <sup>3</sup>
5. Słowackiego 19A / Zaciszna 1A	25,77 zł/m <sup>3</sup>	41,35 zł/m <sup>3</sup>

Podkreślić należy, że na wysokość jednostkowych kosztów z tytułu poboru ciepła dla potrzeb c.w.u. ma wpływ liczba osób korzystających z ciepłej wody użytkowej a co za tym idzie ilość wody pobranej.

**Abonament za gotowość** dostarczenia ciepłej wody jest zróżnicowany w nieruchomościach i wynosi:

	od 01.09.2021	od 01.10.2022r
1. Szpitalna 12-14A	0,30 zł./m <sup>2</sup>	0,31 zł./m <sup>2</sup>
2. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza	0,22 zł./m <sup>2</sup>	0,23 zł./m <sup>2</sup>
3. Staromłyńska 8,9	0,12 zł./m <sup>2</sup>	0,13 zł./m <sup>2</sup>
4. Piotra Skargi/Zaciszna	0,29zł./m <sup>2</sup>	0,31 zł./m <sup>2</sup>
5. Słowackiego / Zaciszna 1A	0,14zł./m <sup>2</sup>	0,15 zł./m <sup>2</sup>

**3.6 Zaliczka na zimną wodę, odprowadzanie ścieków i zaliczka na wywóz nieczystości stałych** jest zróżnicowana dla każdego z mieszkań w zależności od zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz w zależności od gminy na terenie której zlokalizowane są budynki:

- **Szczecin** - stawki na zimną wodę i odprowadzenie ścieków łącznie według taryf ZWiK wynosiły **12,21 zł/m<sup>3</sup>** brutto. Stawka za wywóz odpadów komunalnych wynosiła **9,30 zł/m<sup>3</sup>** dla selektywnej zbiórki odpadów i **18,60 zł/m<sup>3</sup>** dla zbiórki nieselektywnej, ustalona na podstawie uchwały Rady Miasta Szczecina

- **Mierzyn** - stawka na wodę i ścieki ustalona przez Wodociągi Zachodniopomorskie oraz Firmę „POLDEK” zatwierdzone przez Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie” łącznie w wysokości brutto **10,93 zł/m<sup>3</sup>** od **01.08.2022 roku 11,10 zł/m<sup>3</sup>** wody oraz stawka za wywóz odpadów komunalnych w kwocie **7,00 zł/m<sup>3</sup>** wody ustalona na podstawie uchwały Rady Gminy Dobra.

Wyżej wymienione urzędowe stawki są zwiększane o wskaźnik korygujący w wysokości 1,50 %, dla Szczecina oraz 2,10% dla Mierzyna które mają zabezpieczyć środki na pokrycie pozostałych kosztów wywozu odpadów budowlanych, gabarytów, wyrzucanej stolarki okiennej i drzwiowej itp. której nie odbierają firmy wywożące śmieci i które musimy wywozić we własnym zakresie. Wskaźnik ten jest także buforem w przypadku niższego zużycia wody niż zgłoszonego do deklaracji „śmieciowej”. Powyższe stawki są podstawą do ustalenia zaliczek rozliczanych dwa razy do roku i były zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 16/2021 i 17/2021. Rozliczenia dokonywane są dwa razy w roku według **kosztów rzeczywistych**. Różnica jest nadpłatą lub kwotą dopłaty za okres rozliczeniowy.

Po dokonaniu rozliczeń na dzień 30.06.2022 i 31.12.2022 rzeczywiste średnioroczne koszty wywozu śmieci w przeliczeniu na m<sup>3</sup> wody na poszczególnych nieruchomościach wyniosły:

	<u>za I-VI/2022</u>	<u>VII-XII/2022</u>
• Szpitalna	9,2577 zł/m <sup>3</sup>	9,7611zł/m <sup>3</sup>
• Żółkiewskiego/Chodkiewicza	9,6132 zł/m <sup>3</sup>	9,5679 zł/m <sup>3</sup>
• Tkacka 2,3 -	9,7338 zł/m <sup>3</sup>	8,9593 zł/m <sup>3</sup>
• Tkacka 10 -	10,3708 zł/m <sup>3</sup>	9,6982 zł/m <sup>3</sup>
• Tkacka 11,12	8,6738 zł/m <sup>3</sup>	8,0615 zł/m <sup>3</sup>
• Staromłyńska	11,3202 zł/m <sup>3</sup>	12,425 zł/m <sup>3</sup>
• Piotra Skargi -	9,144 zł/m <sup>3</sup>	9,5998 zł/m <sup>3</sup>
• Słowackiego/Zaciszna	9,4103 zł/m <sup>3</sup>	9,4578 zł/m <sup>3</sup>
• Emilii Plater	9,2816 zł/m <sup>3</sup>	9,2093 zł/m <sup>3</sup>
• Sierpowa 4A-4D	10,2152 zł/m <sup>3</sup>	10,7997 zł/m <sup>3</sup>
• Sierpowa 6-6D	9,6183 zł/m <sup>3</sup>	10,0737 zł/m <sup>3</sup>
• Sierpowa 6E-G	8,9520 zł/m <sup>3</sup>	10,2589 zł/m <sup>3</sup>
• Osiedle Za Wiatrakami -	8,0541zł/m <sup>3</sup>	8,9112 zł/m <sup>3</sup>

Dla niezamieszkałej części nieruchomości (lokale użytkowe), w której powstają odpady komunalne opłata naliczana jest za opróżnienie odpowiedniego typu pojemnika służącego do gromadzenia odpadów komunalnych zgodnie z uchwałami Rady Miasta Szczecina i Rady Gminy Dobra. Roczne rozliczenie z odpadów bytowych dokonywane jest na podstawie deklaracji składanej do Gminy przez Spółdzielnię.

### **3.7 Ryczałty**

- na konserwację domofonów – 1,84 zł/lokal mieszkalny **od 01.08.2022 r** – 2,16 zł/lokal mieszkalny,
- na wymianę wodomierzy – 1,50 zł/wodomierz,
- konserwacja centralek ciepłych – 15 zł/lokal (tam gdzie występują).

**3.8 Opłata za winde** – w wysokości 0,70 zł/m<sup>2</sup>, występuje tylko na ul. Staromłyńskiej.

**3.9 Zaliczka na gaz** – w wysokości 8,50 zł/osobę, a **od 01.04.2022r** w wysokości 12,10 zł/osobę ustalana jest na podstawie poniesionych kosztów i występuje tylko na ul. Szpitalnej. Rozliczenie następuje wg kosztów rzeczywistych proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu. Cena gazu dla gospodarstw domowych ustalana jest co roku przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

### 3.10 Koszty za media

Koszty centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w 2022 r. wyniosły 706 377,57 zł i stanowiły około 15,00 % ogółu kosztów Spółdzielni.

Koszty dostawy wody i odbioru ścieków w 2022 r. wyniosły 687 406,57 zł i stanowiły około 14,60 % ogółu kosztów Spółdzielni. Koszty wywozu nieczystości stałych w 2022r. wyniosły 496 829,57 zł i stanowiły około 10,55 % ogółu kosztów Spółdzielni.

### 3.11 Koszty poniesione na remonty i modernizacje

Spółdzielnia prowadzi na bieżąco remonty i modernizację budynków w zakresie ustalonym w rocznym Planie remontów oraz w miarę posiadanych środków. W okresie sprawozdawczym wykonaliśmy między innymi następujące prace remontowe i konserwacyjne w nieruchomościach:

#### **WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO W 2022r.**

NIERUCHOMOŚĆ	BO 2022	naliczenie 2022r.	środki do dyspozycji w 2022r.	wydatkowane środki w 2022		BZ 2022
Szpitalna 12-14A	-47 228,75	55 297,92	8 069,17	14 703,83	naprawa dachu	-6 634,66
Tkacka 2-3A	-869,22	12 311,04	11 441,82	0,00		11 441,82
Tkacka 10	16 973,77	5 842,32	22 816,09	6 905,60	naprawa dylatacji; docieplenie stropodachu	15 910,49
Tkacka 10 konserwacja bram	1 141,26	594,00	1 735,26	312,78	naprawy bramy Tkacka 10	1 422,48
Tkacka 11-12	13 566,60	5 453,64	19 020,24	0,00		19 020,24
Staromyńska 8-9	32 016,71	23 414,28	55 430,99	67 951,90	remont dźwigu; prace ogrodnicze; remont parteru klatki schodowej; projekt dot. remontu klatki schodowej; wymiana opraw oświetleniowych na LED; skrzynki na listy dot. remontu klatki schodowej; grafika dot. remontu klatki schodowej	-12 520,91
P. Skargi 4-5A /Zaciszna 4A	-212 330,11	144 763,32	-67 566,79	170 429,64	remont dachu; naprawa dylatacji; uszczelnienie balkon; uszczelnienie dachu; wymiana wpustu wraz z rurą spustową; remont posadzki; remont gzymsu; naprawa sufitów balkonów; remont płyt balkonowych	-237 996,43
P. Skargi 4-5A /Zaciszna 4A konserwacja bram	-2 595,11	3 240,00	644,89	884,55	naprawy bram	-239,66
Słowackiego 19A /Zaciszna 1A	20 316,43	13 437,60	33 754,03	0,00		33 754,03
E. Plater 11	17 371,05	11 581,20	28 952,25	8 467,33	montaż cyfrowego systemu domofonowego	20 484,92
Sierpowa 4A-4D	68 204,94	16 453,80	84 658,74	63 555,91	remont placu zabaw; naprawa schodów; Centrum zabaw z montażem; remont balkonu i elewacji; remont dachu; naprawa podłoża	21 102,83
Sierpowa 6-6D	33 400,80	35 126,40	68 527,20	36 613,03	remont placu zabaw; Centrum zabaw z montażem; naprawa podłoża; remont dachu	31 914,17
Sierpowa 6E-6G	34 608,79	12 739,08	47 347,87	31 075,99	remont placu zabaw; Centrum zabaw z montażem; naprawa podłoża; remont dachu	16 271,88
Za Wiatrakiem	-25 790,84	200 176,60	174 385,76	123 701,16	wymiana poziomu wodnego; naprawa dachu; montaż czapy na kominie; wykonanie podbitki; naprawa rury spustowej; roboty brukarskie; wymiana przyłącza wod. do budynku; remont placu zabaw; remont balkonów; wymiana poziomu instalacji wody; naprawa balkonów;	50 684,60
Goleniowska 53/3	0,00	127,11	127,11	127,11	wymiar opłat ze wspólnoty - f.rem.	0,00
celowy - wymiana wodomierzy wszystkie nieruchomości	14 686,62	19 638,00	34 324,62	27 054,84	dzierżawa wodomierzy radiowych w całych zasobach spółdzielni	7 269,78



Zółkiewskiego 7-10A/ Chodkiewicza 6A-6C podstawowy	-78 648,91	129 957,72	51 308,81	110 685,26	malowanie klatki schodowej; docieplenie gzyms; prace blacharskie; wycięcie powalonego drzewa; malowanie ogrodzenia placu zabaw; naprawa balkonów; wymiana odcinka kanalizacji poziomej; naprawa podłoża; remont elewacji i naprawa płyt balkonowych; montaż z dostawą; podzielników radiowych; wymiana zaworów podpiwnicznych; projekt dot. malowanie klatki schodowej	-59 376,45
Zółkiewskiego 7-10A/ Chodkiewicza 6A-6C konserwacja bram	11 940,20	7 290,00	19 230,20	3 585,37	naprawy bram	15 644,83
<b>SUMA</b>	<b>-103 235,77</b>	<b>697 444,03</b>	<b>594 208,26</b>	<b>666 054,30</b>		<b>-71 846,04</b>

W 2022 roku w ramach środków funduszu remontowego wydatkowano na remonty i modernizację kwotę **666 054,30 zł**.

Naliczenie funduszu remontowego w 2022 roku wynosiło 697 444,03 zł. Do dyspozycji mieliśmy 594 208,26 zł ponieważ bilans otwarcia z poprzedniego roku był ujemny i wynosił -103 235,77 zł.

W 2022 roku zakres prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach został dopasowany do potrzeb oraz wniosków płynących od lokatorów. Staraliśmy się racjonalnie wykorzystać zgromadzone tam środki a w niektórych nieruchomościach nawet go przekroczyliśmy. Przykładem jest nieruchomość przy ul. Żółkiewskiego/Chodkiewicza gdzie musieliśmy wykonać kolejne prace remontowe pomimo przekroczenia wydatków z funduszu w 2021 roku, oraz Piotra Skargi 4-5A gdzie pomimo braku środków musieliśmy wykonać nieprzewidziane remonty. Uchwalany przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo-finansowy gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinien zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali **5 lat**.

### 3.12 WYNIK FINANSOWY

Na wynik finansowy Spółdzielni składają się dwie części :

- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z roku poprzedzającego i przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,
- 2) wynik z własnej działalności, który podlega opodatkowaniu.

Dochód spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych z tym, że dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów. Spółdzielnia jest płatnikiem podatku VAT.

Za rok 2022 przychody Spółdzielni wyniosły **4 725 873,92 zł**. Koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2022 roku wyniosły **4 708 462,95 zł**.

**Wynik** na całokształcie działalności Spółdzielni zamknął się wynikiem dodatnim w kwocie **17 410,97 zł**, na co się złożyło:

1) nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie **24 212,29 zł** powstała na gospodarce nieruchomościami, która przechodzi w rachunku ciągnionym na rok następny zwiększając odpowiednio przychody lub koszty. Na dzień 31 grudnia 2022 r. wynik (narastająco) na nieruchomościach jest dodatni i wynosi **41 808,87 zł**.

2) strata na działalności gospodarczej w kwocie **6 801,32 zł**.

- podatek dochodowy od osób prawnych **3 276,00 zł**.

Strata netto z działalności gospodarczej wyniosła **10 077,32 zł**.

### 3.13. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat za używanie lokali uległo zwiększeniu w porównaniu do roku poprzedzającego o kwotę 71 525,78 zł i na dzień 31 grudnia 2022 r wynosiło 340 003,29 zł. Stanowi to 6,60 % rocznych naliczeń a więc przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych wraz z naliczonym kredytem, które wyniosły 5 153 780,62 zł

Obciążenie poszczególnych nieruchomości z tytułu zadłużenia przedstawia się następująco :

lokalizacja	stan zadłużenia	
	BO 01.01.2022	BZ 31.12.2022
Szpitalna	20978,13	27379,22
Żółkiewskiego/Chodkiewicza	70145,73	701024,24
Tkacka 2,3	5193,29	7441,02
Tkacka 10	79,09	827,18
Tkacka 11,12	6528,12	6554,82
Staromłyńska	11228,34	9627,09
P. Skargi/Zaciszna 4a	31068,69	36372,93
Słowackiego 19a/Zaciszna 1a	2779,51	9190,60
E. Piater 11	8192,39	7476,51
Sierpowa 4a, b, c, d	18178,16	15928,82
Sierpowa 6, 6a, b, c, d	36825,79	18001,13
Sierpowa 6e, f, g	10595,86	19437,36
Za Wiatrakami	46684,41	80742,37
<b>RAZEM</b>	<b>268477,51</b>	<b>340003,29</b>

Spółdzielnia prowadzi na bieżąco windykację zaległości w opłatach i w zależności od wysokości zobowiązań podejmuje stosowne działania. Działania windykacyjne realizowane są poprzez wysyłanie dłużnikom wezwań do zapłaty, przekazywanie do kancelarii prawniczej wniosków o wszczęcie postępowania przed Sądem. Wspomniane wcześniej działania windykacyjne to również prowadzenie rozmów, zarówno w siedzibie spółdzielni jak i u dłużników, mających na celu inny sposób załatwienia ich problemów poprzez zamianę, sprzedaż czy też zdanie mieszkania oraz uzyskanie przez dłużnika dodatku mieszkaniowego. Istnieje również możliwość zawarcia przez osobę mającą zaległość ugody pozasądowej na spłatę zadłużenia w systemie ratałnym. Zdajemy sobie sprawę, że w czasie pandemii wiele osób utraciło pracę lub zmniejszyły im się przychody. Wszystkie wnioski członków o rozłożenie zaległości na raty były przez Zarząd rozpatrywane pozytywnie. Zaległości jednomiesięczne nie były windykowane. Wezwania do zapłaty wysyłamy już od zaległości powyżej 3-go miesiąca.

Osoby, które mają znaczną zaległość wzywamy na rozmowę z Radą Nadzorczą, która daje ostatnią szansę na spłatę zadłużenia w dogodnych ratach bądź podejmuje decyzję o rozpoczęciu procedury przed Sądem o pozbawienie członkostwa a następnie eksmisję z lokalu. Uprawomocnione wyroki sądu kierujemy do komornika w celu egzekucji należności. Obecnie jest już możliwość zlicytowania lokalu własnościowego bez konieczności zapewnienia lokalu zastępczego dla dłużnika. Ta realna groźba w niektórych przypadkach pozwala nam odzyskać spore kwoty zadłużenia.

W 2022 roku, po uprzednim wysłaniu upomnień i wezwań do zapłaty zostało przekazanych 4 naszych wniosków do Kancelarii Adwokackiej w celu prowadzenia dalszej windykacji na drodze postępowania sądowego. W chwili obecnej toczy się przed Sądem 4 postępowań o zapłatę. W uzupełnieniu należy wskazać, że podejmowanie czynności windykacyjnych w badanym okresie zdeterminowane zostało zmianą przepisów ustawowych. W dniu 9 września 2017 roku weszła w życie ustawa z dnia 20-07-2017

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. Poz. 1596). Jedną z najistotniejszych zmian wprowadzonych w życie tą nowelizacją było pozbawienie Rady Nadzorczej Spółdzielni możliwości podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na zaległości z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. W zaistniałych sytuacjach Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Powyższe spowodowało, że uzyskanie wyroku eksmisyjnego przez Spółdzielnię wymaga skutecznego przeprowadzenia dwóch postępowań sądowych. Pierwszym jest wspomniane postępowanie w zakresie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, co przy uwzględnieniu powództwa skutkować powinno podjęciem drugiego – właściwego postępowania eksmisyjnego.

#### **4. Działalność inwestycyjna Spółdzielni**

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej. Pandemia i obawy z nią związane zachwiały rynkiem nieruchomości. Niepewność pracy, zaostrzone kryteria banków w przyznawaniu kredytów, wysokie koszty wykonawstwa spowodowały wycofanie się Zarządu z planów rozpoczynania nowych inwestycji.

#### **5. Kontrole i lustracja**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie była kontrolowana.

#### **6. Podsumowanie**

Zarząd w 2022 roku zajmował się głównie eksploatacją istniejących zasobów. W dużej mierze działalność Spółdzielni ograniczona jest warunkami zewnętrznymi, na które nie ma ona żadnego wpływu, np. sytuacja finansowa i materialna członków, zatrudnienie na umowach śmieciowych, stan epidemii itp. Mimo nieregularnych wpływów z tytułu opłat czynszu i spłat zaciągniętych kredytów w Banku Gospodarstwa Krajowego, Spółdzielnia nie utraciła płynności finansowej, a wszystkie zobowiązania regulowane były terminowo. Zarząd Spółdzielni realizował zadania postawione przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie w oparciu o unormowania wewnętrzne Spółdzielni uchwalone na podstawie obowiązujących ustaw i przez upoważnione statutowo organy.

Dla funkcjonowania Spółdzielni istotne znaczenie ma szybki przepływ informacji od mieszkańców do biura spółdzielni i odwrotnie. Do realizacji tego celu służy strona internetowa Spółdzielni oraz poczta e-mailowa z której coraz częściej korzystają nasi mieszkańcy. Również dla pracowników Spółdzielni jest to bardzo wygodna i szybka komunikacja z lokatorami. Na naszej stronie internetowej zamieszczone są najważniejsze dokumenty i akty prawne jak statut spółdzielni i regulaminy. Zamieszczamy tam również aktualne informacje ważne dla naszych członków.

Zarząd składa podziękowania wszystkim mieszkańcom a szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami i opiniami oraz wskazywali nam obszary którymi Zarząd powinien się zająć.

Podziękowania składamy ustępującej w tym roku Radzie Nadzorczej, której członkowie na posiedzeniach plenarnych realizowali statutowe funkcje nadzorczo-kontrolne. Protokół

z działalności Komisji Rewizyjnej jest załącznikiem do niniejszego sprawozdania.

W dalszym ciągu w naszej pracy będziemy kładli nacisk na rozwijanie komunikacji z członkami i mieszkańcami osiedli. Realizacja Państwa oczekiwań powiązana z poprawą jakości obsługi, podnoszeniem umiejętności zawodowych służb oraz szeroka komunikacja będą priorytetami w naszym działaniu.

Szczecin, 27 marca 2023 r.

#### CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Ryszard Kałowski, Jacek Sobczak