

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

**z działalności**

**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej**

**„PAX - NAFTOBUDOWA”**

**za rok 2022**

**Jasło - 2023 r.**



Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Pax - Naftobudowa” przedstawia Członkom informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni w 2022 roku.

Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statut Spółdzielni,
- uchwały Walnego Zgromadzenia,
- uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, które głównie polega na:

- utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- nieprzerwanej dostawie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawie zimnej wody i odbiorze ścieków, dostawie energii elektrycznej i gazu,
- bieżących naprawach, konserwacjach, przeglądach technicznych budynków i instalacji,
- remontach budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

## **1. Sprawy organizacyjne i członkowskie**

W 2022 r. Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

od 01.01.2022 r. do 30.06.2022r.

Artur Gomułka – Prezes Zarządu,  
Agnieszka Kozłowska – Członek Zarządu,

Małgorzata Hanus- Członek Zarządu.

od 1.07.2022r. do 22.11.2022r.

Agnieszka Kozłowska -Prezes Zarządu

Małgorzata Hanus- Członek Zarządu

Jacek Faber- Członek Zarządu

od 23.11.2022r. do 31.12.2022r.

Agnieszka Kozłowska- Prezes Zarządu

Jacek Faber- Członek Zarządu

W tym czasie Zarząd odbył 13 protokołowanych posiedzeń i podjął 32 uchwały.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarządy należały: sprawy członkowskie, kontrola i ocena realizacji zadań oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i modernizacji zasobów oraz działalności społeczno – kulturalnej. W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków.



Według stanu na dzień 31.12.2022 r. w rejestrze Członków Spółdzielni zarejestrowanych było 93 Członków.

W 2022r. członkowie Zarządu uczestniczyli w 2 posiedzeniach Rady Nadzorczej.

## **2. Informacje o majątku Spółdzielni w 2022 r.**

Struktura zasobów własnościowych, w tym gruntów i lokali Spółdzielni na dzień 31.12. 2022 r. obejmowała:

- 10 działek o łącznej powierzchni 0,4578 ha,
- 60 mieszkań o łącznej powierzchni 3466,35 m<sup>2</sup>,
- 88 piwnic o łącznej powierzchni 484,70 m<sup>2</sup>,
- 12 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 870,81 m<sup>2</sup>,
- 2 pomieszczenia techniczne - 29,05m<sup>2</sup>,
- 3 pomieszczenia gospodarcze - 38,09 m<sup>2</sup>,
- 3 działki w dzierżawie od Miasta Jasła - 126 m<sup>2</sup>.

Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła ogółem – 2 155 784,09 zł

Struktura wartości majątku trwałego przedstawia się następująco:

| Lp. | Środki trwałe                                 | Wartość na<br>31.12.2021r. [zł] | Wartość na<br>31.12.2022r. [zł] |
|-----|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1.  | budynki, lokale i obiekty, inżynierii lądowej | 2 223 815,18                    | 2 111 403,00                    |
| 2.  | grunty własne i prawo użytkowania wieczystego | 45 333,00                       | 44 381,09                       |

Struktura własności lokali :

| Lp. | Wyszczególnienie                          | Stan na koniec roku |      |      |
|-----|-------------------------------------------|---------------------|------|------|
|     |                                           | 2020                | 2021 | 2022 |
| 1.  | Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | 60                  | 60   | 60   |
| 2.  | Odrębna własność lokalu                   | 6                   | 6    | 6    |

## **3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Spółdzielnia w roku 2022, podobnie jak w latach po poprzednich prowadziła działalność gospodarczą w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na zasadzie rachunku ekonomicznego.

Przychody i koszty.

Przychody ze sprzedaży ogółem w roku w roku 2022 z tytułu działalności eksploatacyjnej wyniosły: 378 855,47zł, natomiast koszty działalności operacyjnej wyniosły: 414 192,19 zł.  
Wynik z działalności ogółem w roku 2022 zamyka się zyskiem w kwocie: 23 843,69 zł.

Strukturę istotnych (wybranych) kosztów i jej wpływ na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższe zestawienie uwzględniające porównawczo trzy lata:



| Wyszczególnienie kosztów                                   | Wykonanie kosztów [zł] |            |            |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------|
|                                                            | 2020 r.                | 2021 r.    | 2022 r.    |
| <b>Koszty niezależne od Spółdzielni - w tym opłaty za:</b> |                        |            |            |
| - ciepło                                                   | 103 687,45             | 123 705,08 | 133 369,45 |
| - wodę i ścieki                                            | 47 808,31              | 56 404,47  | 66 865,49  |
| - wywóz nieczystości                                       | 51 850,72              | 55 535,82  | 53 960,64  |
| - energię elektryczną                                      | 20 451,17              | 1500,84    | 6635,02    |
| - gaz                                                      | 11 223,46              | 10 789,78  | 16 267,00  |
| - podatki i opłaty lokalne                                 | 11 672,00              | 12 160,00  | 12 732,00  |
| - przeglądy budynku                                        | 4 488,00               | 4 649,00   | 3 644,80   |
| - ubezpieczenia                                            | 1 879,83               | 2 867,67   | 2 871,82   |
| - podatek od osób prawnych                                 | 513,00                 | 507,00     | 1081,00    |
| - składki członkowskie                                     | 1 150,00               | 900,00     | 900,00     |
| <b>Koszty zależne od Spółdzielni - w tym opłaty za</b>     |                        |            |            |
| - sprzątanie i utrzymanie zieleni                          | 21 11,24               | 25 634,24  | 22 663,70  |
| - wynagrodzenie Rady Nadzorczej                            | 6 547,69               | 4 816,00   | 2 889,60   |
| - wynagrodzenie Zarządu                                    | 24 928,51              | 76 633,97  | 78 382,64  |
| - umowy o pracę, umowy zlecenia                            | 69 864,65              | 36422,40   | 94 041,79  |
| - dozór kotłowni                                           | 10 847,65              | 11 101,60  | 14 981,09  |
| - opłaty telefoniczne, pocztowe                            | 3 592,22               | 4123,23    | 3 707 ,01  |

Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności statutowej administrowała budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Kościuszki 55 oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Słowackiego 14. W kwietniu 2022r. podpisano dwie umowy o administrowanie budynkami ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości Kościuszki 57 oraz Kościuszki 59. Spółdzielnia z tytułu administrowania nieruchomościami osiągnęła przychód w kwocie: 80 226,11zł

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia korzystała z dofinansowań do zatrudnienia pracowników. W 2022 roku otrzymano refundacje wynagrodzeń w kwocie 33 995,66 zł



z Powiatowego Urzędu Pracy oraz PEFRON. Ponadto podpisano umowy o organizację stażu ze środków unijnych dla pracowników gospodarczych.

#### **4. Gospodarka remontowa oraz główne prace wykonane w 2022 r.**

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni jest wykonywana w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Stan konta funduszu remontowego przedstawiał się na przestrzeni ostatnich 5-ciu lat w następujący sposób.

| 31.12.2018 r. | 31.12.2019 r. | 31.12.2020 r. | 31.12.2021 r. | 31.12.2022 r. |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 11 520 ,67 zł | 23 530,99 zł  | 41 663,95 zł  | 8 448,56 zł   | 67 452,01 zł  |

Niższa kwota wykazana na koniec 2021 roku wynika z przeprowadzonej termomodernizacji części budynku z własnych środków.

W 2022 roku nie wykonywano większych prac remontowych w związku zaplanowanym remontem, rozbudową parkingu od strony ulicy Kochanowskiego oraz kontynuowaniem termomodernizacji w 2023 roku. W 2023 roku przypada również okres legalizacji wodomierzy w związku z czym zabezpieczono środki na ich wymianę.

Na bieżąco były wykonywane drobne prace jak: naprawy ławek, piaskownicy, drzwi wejściowych, sprzątanie dachu i przeglądy wynikające z przepisów prawa budowlanego. Kontynuowano współpracę z Zespołem Szkół Budowlanych, w ramach praktyk uczniowie wykonywali drobne prace remontowe.

W 2022r. przychody z najmu wyniosły 10 871,92 zł netto. Na kwotę składa się m.in. przychód z najmu gruntu pod paczkomat, najem sali i pomieszczeń Spółdzielni oraz opłata za umieszczenie baneru reklamowego na ogrodzeniu przy bloku.

W związku z dociepleniem części budynku w 2021r. zostały złożone dokumenty do pozyskania tzw. białych certyfikatów. W październiku 2022r. zostały sprzedane a Spółdzielnia uzyskała przychód z tego tytułu w kwocie 11 483,68 zł.

#### **5. Zagadnienia finansowe**

Głównym celem sprawozdania finansowego jest dostarczenie informacji niezbędnych między innymi do oceny jednostki oraz do podejmowania decyzji gospodarczych. Informacje wynikające ze sprawozdania muszą rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022 zostało sporządzone zgodnie ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 ze zm.) i obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat,



- 3) informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Spółdzielnia nie podlega corocznemu badaniu bilansu i nie ma obowiązku sporządzania zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

#### Bilans.

Przedstawiony bilans jest zestawieniem aktywów i pasywów Spółdzielni ujętych według stanu na dzień 31.12.2022r. Stan zarówno aktywów, jak i pasywów na dzień bilansowy zamyka się kwotą 2 313 421,51 zł

Aktywa bilansu – to fizycznie posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy, czyli środki trwałe, inwestycje, wartości niematerialne i prawne, należności i środki pieniężne.

Pasywa bilansu – czyli kapitały które pokazują źródło finansowania wykazanego wyżej majątku.

W naszym przypadku aż 85,5% pasywów stanowią kapitały własne, czyli działalność gospodarcza Spółdzielni finansowana jest w zasadzie z własnych środków finansowych.

#### Rachunek zysków i strat.

Rachunek zysków i strat ukazuje kształtowanie się poszczególnych działalności Spółdzielni. Obejmuje on zarówno wszystkie przychody jak i koszty poniesione w 2022 r. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami jest rekompensowana przez dofinansowania zewnętrzne oraz zysk z lat poprzednich.

Ogółem wynik za okres sprawozdawczy zamyka się w kwocie 23 843,69 zł.

Szczegółowe informacje finansowe zawiera załączone sprawozdanie finansowe, z którego wynika, że w Spółdzielni nie występują zagrożenia dla dalszej działalności w roku następnym w związku z powyższym winno zostać zatwierdzone.

#### Kredyty Spółdzielni:

| Lp.   | Kredyty Spółdzielni                      | Data zaciągnięcia kredytu | Kwota zaciągniętego kredytu | Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2022r. | Kwota pozostała do spłaty na dzień 30.04.2023r. |
|-------|------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1.    | Instalacje fotowoltaiczne i pompy ciepła | Luty 2019 r.              | 642 489,13                  | 121 950,24 zł                                   | 120 924,28 zł                                   |
| 2.    | Ocieplenie budynku                       | Listopad 2021r.           | 16 000 zł                   | 13 032,10 zł                                    | 12 099,08 zł                                    |
| Razem |                                          |                           | 684 989,13                  | 134 982,34 zł                                   | 133 023,36 zł                                   |

W październiku 2022 r. został spłacony kredyt na wymianę wodomierzy zaciągnięty w 2016 roku na kwotę 26 000 zł

#### Stany kont Spółdzielni:

| Rok                |                    |                      |                       |                      |                      |                      |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 30.06.2016<br>[zł] | 31.12.2016<br>[zł] | 31.12.2017r.<br>[zł] | 31.12.2018 r.<br>[zł] | 31.12.2019r.<br>[zł] | 31.12.2020r.<br>[zł] | 31.12.2021r.<br>[zł] | 31.12.2022r.<br>[zł] |
| 81,68              | 41 078,46          | 78 890,70            | 101 752,68            | 123 744,70           | 180 923,68           | 55 212,95            | 100 905,13           |



## 6. Zaległości czynszowe

Kształtowanie się zadłużenia na przestrzeni lat 2014-2022 przedstawia poniższe zestawienie.

| Zaległości z tytułu opłat za lokale | Zadłużenie na koniec roku |          |          |          |         |           |           |           |           |
|-------------------------------------|---------------------------|----------|----------|----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                     | 2014                      | 2015     | 2016     | 2017     | 2018    | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      |
|                                     | 9 787,01                  | 7 196,88 | 6 610,07 | 4 101,94 | 6537,58 | 13 620,44 | 11 550,12 | 13 361,28 | 10 011,79 |

Występują niewielkie zaległości czynszowe. Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców, banków i pracowników.

## 7. Podsumowanie działalności

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy zwrócić uwagę na fakt, że pomimo podwyżek rynkowych, wzrostu cen usług, wzrostu pensji minimalnej o średnio 16 % nie podniesiono stawki na eksploatację w związku z tym, że Spółdzielnia w miarę możliwości wykorzystuje dofinansowania do wynagrodzeń pracowników m.in. z PEFRON oraz Powiatowego Urzędu Pracy. Organizowane są również staże ze środków unijnych zarówno dla pracowników administracyjnych jak i gospodarczych. Ponadto sprzedaż tzw. białych certyfikatów zwiększa przychód Spółdzielni. Również wpływy z administrowania Wspólnotami Mieszkaniowymi przyczyniły się do utrzymania obecnej stawki na eksploatację.

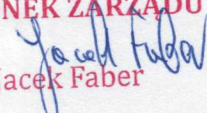
W dalszym ciągu podejmowane są działania zmierzające do reklamowania sali konferencyjnej na szkolenia unijne, imprezy okolicznościowe, spotkania, zebrania itp. z czego czerpie korzyści finansowe. Sala jest również udostępniona dla mieszkańców naszego bloku, mieszkańcy mogą bezpłatnie korzystać ze stołu do ping-ponga. W roku 2022 kontynuowano organizowanie wspólnie z Prywatnym Bajkowym Przedszkolem Osiedlowego Dnia Dziecka.

Prowadzone są rozmowy dotyczące pozyskania kolejnych nieruchomości w administrowanie.

Wszelkie ogłoszenia i informacje dot. spraw bieżących wystawiane są na stronie internetowej oraz portalu społecznościowym aby ułatwić mieszkańcom dostęp do informacji i komunikacji z pracownikami Spółdzielni. Udostępniono dla mieszkańców Internetową Kartotekę Mieszkańca dzięki, której każdy właściciel lokalu ma podgląd swoich wpłat, naliczeń czynszowych czy rozliczeń mediów.

Obecny Zarząd pozytywnie ocenia współpracę z Radą Nadzorczą - prawidłowe działanie organów i poszukiwanie konstruktywnych usprawnień w działaniu w znacznym stopniu przyczynia się do stabilnego funkcjonowania Spółdzielni.

**PREZES ZARZĄDU**  
  
Agnieszka Kozłowska

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
  
Jacek Faber

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
  
Agnieszka Dzielińska