

# **SPRAWOZDANIE**

## **Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł a ń c u c i e z działalności w 2022r.**

**Łańcut, marzec 2023r.**

## SPIS TREŚCI:

	Strona
I. Wstęp .....	3
II. Problematyka członkowsko-mieszkaniowa.....	6
- zasoby mieszkaniowe Spółdzielni .....	7
- członkowie Spółdzielni .....	7
- odrębna własność .....	8
- sprawy sądowe dotyczące członków .....	9
III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi .....	9
- realizacja planu remontów w 2022r. ....	12
- uwagi do realizacji planu remontów .....	15
- przeglądy budynków .....	16
- przetargi na roboty remontowe .....	17
IV. Działalność inwestycyjna .....	18
V. Informacja o stanie finansowym .....	19
- koszty działalności Spółdzielni .....	20
- podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2022r. w porównaniu do roku poprzedniego .....	24

## I. WSTĘP.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Łąncucie zgodnie z postanowieniami § 33 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedstawia Członkom sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji finansowej i gospodarczej za rok 2022r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 173277, działa na podstawie:

- ustawy Prawo spółdzielcze,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni,
- regulaminów wewnętrznych.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisem § 33 ust. 1 Statutu kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. W swej pracy działa kolegialnie.

W 2022r. Zarząd Spółdzielni składał się z niżej wymienionych osób:

- mgr Andrzej **MICKE** – Prezes Zarządu,
- mgr Monika **KWIATEK** - z-ca Prezesa Zarządu
- Zdzisław **RZESZÓTKO** – członek Zarządu.

Funkcję pełnomocnika Zarządu pełni mgr Sławomir **CZYREK** – główny księgowy Spółdzielni oraz Paweł **KUCA**.

Kompetencje poszczególnych członków Zarządu w 2022r. kreował Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Łąncucie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 / II / 08 z dnia 9 maja 2008r. oraz zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 / I / 20 z dnia 20 lutego 2020r.

W roku 2022 Zarząd obradował na 10 protokołowanych posiedzeniach, na których podjął 17 uchwał.

W posiedzeniach tych obok Członków Zarządu uczestniczyli również zaproszeni pracownicy w związku z rozpatrywaniem tematów należących do ich zakresów czynności.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się niezmiennie na:

- 1) realizacji założeń objętych rocznym planem gospodarczo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,

- 2) zadaniach wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw oraz bieżących potrzeb mieszkaniowych.

Problematyka posiedzeń Zarządu obejmowała niżej wymienione zagadnienia:

**1) działalność finansowo-gospodarcza:**

- czuwanie nad prawidłową gospodarką finansową poprzez dokonywanie systematycznych analiz sytuacji ekonomicznej Spółdzielni we wszystkich jej dziedzinach funkcjonowania,
- ustalenie wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych obowiązujących od 01.01.2022r.,
- ustalenie wysokości zaliczek za gaz dla budynków mieszkalnych, obowiązujących od 01.06.2022r.,
- przeprowadzenie inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni,
- ustalenia kosztu 1m<sup>2</sup> stolarki koniecznego do ustalenia wartości refundacji kosztów wymiany poniesionych przez mieszkańców,
- działalność związana z prawidłową windykacją należności,
- ustalenie zmiany wysokości stawki za najem lokali użytkowych,
- ustalenie wysokości opłaty za aplikację uruchamiającą szlaban za pomocą telefonu,
- ustalenie wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody obowiązujących od 01.06.2022r., druga zmiana obowiązująca od 01.01.2023r.
- przygotowywanie projektów planów finansowo-gospodarczych.

**2) sprawy organizacyjno-prawne:**

- opracowywanie projektów uchwał i materiałów będących przedmiotem obrad Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,
- przygotowywanie dokumentów wewnętrznych tj. regulaminów, zarządzeń, instrukcji itp.,
- nadzorowanie całości spraw związanych z przestrzeganiem bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni, m.in. upoważnienia, umowy powierzenia,
- stała współpraca z komórką prawną w zakresie prowadzonych spraw,

**3) zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe:**

- przyjmowanie nowych członków Spółdzielni w związku z nabywaniem przez nich prawa odrębnej własności lokali w zasobach Spółdzielni,
- aktualizowanie rejestru członków na podstawie składanych kwestionariuszy osobowych oraz deklaracji członkowskich w stosunku do osób posiadających odrębną własność mieszkań,

- dokonywanie skreśleń z rejestru członków osób składających rezygnację z członkostwa,
- kompletowanie dokumentacji niezbędnej przy przekształcaniu własności mieszkań, podpisywaniu aktów notarialnych i związana z tym stała współpraca z kancelarią notarialną,
- kompletowanie dokumentacji związanej z zaległościami czynszowymi,
- przygotowywanie pozwów sądowych o zapłatę, monitorowanie całości spraw sądowych do ich zakończenia, przygotowanie wniosków o wpis hipoteki przymusowej, współpraca z komornikami sądowymi, prowadzącymi sprawy dłużników.

#### **4) gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**

- przygotowywanie projektu planu remontów w oparciu potrzeby zgłaszane przez mieszkańców,
- wyliczanie wartości refundacji kosztów wymiany stolarki wraz z ustaleniem harmonogramu zwrotów przypadających na 2023r.
- analiza zużycia energii cieplnej i wody na poszczególnych osiedlach,
- organizowanie przetargów na roboty remontowe zlecane wykonawcom zewnętrznym,
- nadzorowanie prac związanych z odbiorami remontów i przeglądów pogwarancyjnych,
- nadzorowanie terminów przeglądów budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego tj. m.in. przeglądy gazowe, kominowe, instalacji odgromowej.

Poza wymienionymi wyżej tematami, Zarząd zajmował się także sprawami bieżącymi z jakimi występowali członkowie Spółdzielni, mieszkańcy osiedli, urzędy i instytucje. Podejmował działania mające na celu pomoc w rozstrzygnięciu konfliktów międzysąsiedzkich, a także wychodził naprzeciw potrzebom mieszkańców.

Swoje zadania Zarząd Spółdzielni wykonywał w minionym roku wspólnie z pracownikami zatrudnionymi na samodzielnych stanowiskach oraz pracownikami zorganizowanymi w poszczególnych działach.

Struktura zatrudnienia w roku sprawozdawczym przedstawiała się następująco:

- dział finansowo-księgowy,
- dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- samodzielne stanowiska do spraw:
  - pracowniczych i organizacyjnych,
  - członkowsko-mieszkaniowych,
  - administracyjnych i socjalnych.

Obowiązki wynikające ze spraw pracowniczych wykonuje z-ca Prezesa Zarządu, natomiast sprawy organizacyjne zostały przekazane do kompetencji działu członkowskiego.

Średnioroczne zatrudnienie w 2022r. wyniosło ogółem 34,5 etatów z których:

- 9 etatów przypadało w Zarządzie i administracji,
- 25,5 etatów stanowił dział GZM z czego:
  - 13,5 etatu przypadło na sprzątaczkę posesji,
  - 7 etatów to grupa konserwacyjno-remontowa,
  - 5 etatów pracownicy administracyjni.

Wynagrodzenia dla pracowników dokonywane były w oparciu o przyjęty w dniu 24.05.2022r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/III/22 fundusz płac na 2022r. Średnia płaca w 2022r. wyniosła 4.514,60 zł brutto i stanowiła 71 % średniej krajowej.

## **II. PROBLEMATYKA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA.**

Sprawy członkowskie i mieszkaniowe prowadzone są przez Dział członkowsko-mieszkaniowy. Praca tego działu koncentruje się głównie na bezpośredniej obsłudze interesantów w sprawach własności ich lokali.

Na wniosek właścicieli wydawane są zaświadczenia potwierdzające tytuł prawny nieruchomości, niezbędne do przedstawienia notariuszom, bankom, sądom, komornikom, urzędom. Na ich podstawie dokonywane są między innymi takie czynności jak wyodrębnienia lokali, sprzedaże, darowizny mieszkań i garaży, działy spadków, podziały majątku lub zniesienie współwłasności. Ponadto dział zajmuje się sprawami sądowymi dłużników Spółdzielni od momentu przygotowania i złożenia pozwu do sądu o zapłatę do czasu wyegzekwowania należności.

### Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie na dzień 31.12.2022r. zarządzała ogółem 1393 lokalami mieszkalnymi, z czego:

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Ilość mieszkań</b>
1.	mieszkania spółdzielcze własnościowe	878
2.	mieszkania o odrębnej własności	508
3.	mieszkania lokatorskie	4
4.	mieszkania w najmie	3
<b>Razem</b>		<b>1393</b>

### Członkowie Spółdzielni.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółdzielni skupiała ogółem 1480 zarejestrowanych członków, z czego do rejestru wpisano 54 osoby, natomiast skreślono 47. Stan zarejestrowanych członków na koniec 2022r. przedstawiał się następująco:

<b>Lp.</b>	<b>Ilość zarejestrowanych członków</b>	<b>Wyszczególnienie</b>
1.	1480	posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych, prawo lokatorskie i o statusie odrębnej własności
2.	12	z prawem do garażu
3.	4	z prawem do lokali użytkowych

W minionym roku sprawozdawczym, podobnie jak w latach poprzednich zmiany stanu członków naszej Spółdzielni dokonywane były na podstawie przedłożonych aktów notarialnych sprzedaży, darowizn, postanowień sądowych, aktów poświadczenia dziedziczenia, podziału majątku wspólnego.

Na przestrzeni ostatnich czterech lat, zmiany w rejestrze członków przedstawia tabela:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Wpisy do rejestru członków	71	41	42	54
Skreślenia z rejestru członków	60	38	45	47

Zarząd na wniosek właścicieli lokali spółdzielczych wydaje zaświadczenia dotyczące prawa własności mieszkań, garaży lub lokali użytkowych do notariusza, banku, sądu, urzędu skarbowego, do MZBM, PFRON-u lub do założenia księgi wieczystej na spółdzielczym własnościowym prawie. Ogółem w 2022r. wystawiono 78 tego typu zaświadczeń.

### **Odrębna własność.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przyjmuje wnioski o przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność.

W 2022r. wpłynęło do Spółdzielni w tej sprawie 13 nowych wniosków. Łącznie na koniec 2022r. zarejestrowanych zostało 742 wniosków.

W minionym roku Zarząd Spółdzielni podpisał 15 aktów notarialnych dotyczących przekształcenia w odrębną własność spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i 1 akt notarialny dotyczący przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego - garażu w odrębną własność.

Na koniec 2022r. zostało wyodrębnionych łącznie 508 lokali mieszkalnych oraz 11 garaży z czego na poszczególnych osiedlach stan lokali posiadających odrębną własność przedstawia się następująco:



Lp.	Osiedla	Przekształcone mieszkania ogółem	Przekształcone mieszkania w 2022r.
1.	3-go Maja	130	2
2.	gen. St. Maczka	239	10
3.	Królowej Elżbiety	20	1
4.	Podwale	23	-
5.	Sikorskiego	34	2
6.	Księżę Górki	62	-
7.	garaże (Sikorskiego)	11	1

### **Sprawy sądowe dotyczące członków.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej na bieżąco monitoruje temat zaległości czynszowych i jeżeli zachodzi taka konieczność, w przypadku braku spłaty należności pomimo pisemnych wezwań, wcześniejszych ustaleń z dłużnikami, występuje do Sądu z pozwem o zapłatę.

W roku sprawozdawczym do Sądu złożono 7 pozwów o zapłatę należności z tytułu zaległości czynszowych. Złożenie sprawy o zapłatę do sądu zawsze poprzedzone jest wysyłanymi przez Spółdzielnię wezwaniami do zapłaty, często rozmowami z dłużnikami, biorąc pod uwagę sytuację finansową rodzin. Po uzyskaniu sądowych nakazów zapłaty 3 dłużników spłaciło należności wobec Spółdzielni bez konieczności prowadzenia dalszej egzekucji. W przypadku 4 dłużników sprawy zostały przekazane do komornika.

### **III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w łańcuchu zarządza zasobami, na które składają się mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu, będące własnością Spółdzielni oraz stanowiące własność użytkowników nabytą na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Struktura administrowanych zasobów przedstawia się następująco:

- 47 budynków mieszkalnych o powierzchni ogółem: **68.294,80 m<sup>2</sup>**  
obejmujących 1393 mieszkań:
  - ~ 878 z własnościowym prawem do lokalu 42.433,16 m<sup>2</sup>
  - ~ 508 z odrębną własnością 25.595,60 m<sup>2</sup>
  - ~ 4 z lokatorskim prawem do lokalu: 211,83 m<sup>2</sup>
  - ~ 3 w najmie 54,21 m<sup>2</sup>
- lokale użytkowe o powierzchni ogółem: **4.989,00 m<sup>2</sup>**  
w tym:
  - ~ lokale własnościowe i z odrębną własnością: 1.334,00 m<sup>2</sup>
  - ~ lokale w najmie: 3.655,00 m<sup>2</sup>
- 143 garaże o powierzchni ogółem: 2.340,00 m<sup>2</sup>

Na poszczególnych osiedlach wyżej opisana własność lokali mieszkalnych przedstawia się według niżej podanej tabeli:

Lp.	Status mieszkań	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań w m2
<b>Osiedle gen. Stanisława Maczka</b>			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	2	137,50
2.	własnościowe prawo do lokalu	494	24.379,80
3.	odrębna własność	239	12.094,90
<b>Osiedle 3-go Maja</b>			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	1	37,27
2.	własnościowe prawo do lokalu	182	6828,68
3.	odrębna własność	130	5376,42

4.	mieszkania w najmie	3	54,21
Osiedle Podwale			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	----
2.	własnościowe prawo do lokalu	57	2.825,18
3.	odrębna własność	23	1.103,52
Osiedle przy ul. Sikorskiego			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	---
2.	własnościowe prawo do lokalu	71	4.459,80
3.	odrębna własność	34	2.182,70
Osiedle przy ul. Królowej Elżbiety			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	1	37,06
2.	własnościowe prawo do lokalu	26	1.129,30
3.	odrębna własność	20	891,38
Osiedle przy ul. Kard. Wyszyńskiego			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	---
2.	własnościowe prawo do lokalu	48	2.810,40
3.	odrębna własność KG	62	3.946,68

Spółdzielnia administruje ponadto wspólnotami mieszkaniowymi obejmującymi nieruchomości:

L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia w m <sup>2</sup> p.u.
1.	os. gen.Maczka 5A	1.356,30
2.	ul. Kościuszki 50F	373,93
3.	os. Trześnik 9	379,60
4.	os. Trześnik 10	379,30
5.	os. Trześnik 4	379,80
6.	os. Trześnik 5	379,30
7.	ul.Piłsudskiego 37A	3.551,71
<b>Razem</b>		<b>6.799,94</b>

Spółdzielnia gospodaruje **14.631 ha** gruntów, z których:

- 10,997 ha – stanowi własność Spółdzielni,
- 3,635 ha – obejmuje odrębną własność członków,
- 0.1567 ha – to użytkowanie wieczyste (garaże).

### **Realizacja Planu remontów w 2022r.**

Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nadzoruje realizację prac remontowych w zakresie wykonawstwa własnego oraz w ramach prac zleconych obcym wykonawcom.

Plan remontów na 2022r. sporządzono w oparciu o potrzeby poszczególnych osiedli, składane wnioski mieszkańców, jednocześnie uwzględniając stan funduszy poszczególnych nieruchomości.

Działalność remontowa Spółdzielni już od szeregu lat opiera się głównie o środki własne gromadzone w ramach funduszu remontowego oraz środki uzyskane z prowadzonej działalności gospodarczej (tj. wynajmowanie

lokali użytkowych i prowadzenie parkingu przy ul. 3 Maja). Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe realizowane są na poszczególnych osiedlach w ramach posiadanych tam środków.

Plan został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 15/VI/21 w dniu 10.11.2021r. i według naliczeń wyniósł **1.150.458,82 zł.**

Wydatki na remonty i konserwacje zostały wykonane w kwocie ogółem: **1.483.328,83 zł.**

PLAN REMONTÓW na 2022			
Lp.	Wyszczególnienie na 2022	propozycja	wykonanie
<b>I</b>	<b>os.gen. Maczka -posiadane środki: 571.150,32 zł</b>		
1	dociepl. Ściany balk. GM 19 i nadzór tech	342 000,00 zł	321 889,88 zł
2	remont instal odgromowej GM 13,14,16,17	32 000,00 zł	50 398,56 zł
3	wymiana okienek piwnicznych GM 14,15/48szt	27 650,00 zł	22 994,98 zł
4	remont chodnika koło b.20	10 500,00 zł	53 505,00 zł
5	remont chodnika koło b.19	14 724,32 zł	
6	remont elewacji ściana wejściowa b.4 między III i IV kl.+1wiatroł.	25 234,00 zł	
7	remont balkonów GM 2/ 10 szt	32 500,00 zł	
8	refundacja za okna	9 000,00 zł	7 247,13 zł
9	remont i konserwacja	77 542,00 zł	110 342,36 zł
10	poza planem panele fotowolt. GM 9		4 644,00 zł
11	poza planem remont balkonów 15szt/GM 9		65 610,00 zł
12	poza planem: wymiana okienek piwnicznych częściowa GM 16 i 19		5 205,58 zł
13	poza planem: remont dachu GM 17		62 417,50 zł
14	poza planem: wymiana rynny GM 1 ( umowa i zlec)		9 720,00 zł
15	remont insta elektr. GM 15 (1a klatka) i dokumentacja		44 112,82 zł
16	dokumentacja aplikacyjna OZE		20 620,51 zł
	<b>RAZEM:</b>	<b>571 150,32 zł</b>	<b>778 708,32 zł</b>

II	os.3Maja posiadane środki 180.860,28zł	propozycja	wykonanie
1	naprawa elewacji wsch.i zach. b.3, kl.I	40 800,00 zł	
2	remont inst elekt. B6	51 060,28 zł	85 787,58 zł
3	parkin ( kontynuacja) koło b.7	50 000,00 zł	61 746,00 zł
4	refundacja za okna	5 000,00 zł	2 341,28 zł
5	remont i konserwacja	34 000,00 zł	56 708,02 zł
6	dokumentacja aplikacyjna OZE		9 767,62 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>180 860,28 zł</b>	
7	remont instalacji odgromowej b.3,4,8 w miarę posiadanych środków	<b>16 100,00 zł</b>	
8	poza planem częściowy remont i mycie dachu 3 Maja 4		40 392,00 zł
9	poza planem wymiana rynny 3 Maja 4		8 100,00 zł
10	<b>RAZEM</b>		<b>264 842,50 zł</b>
11	lokal uzytkowy 3Maj 2 i 11 wymiana drzwi		5 148,33 zł

<b>III</b>	<b>os.Kr.Elżbiety posiadane środki 32100,72 zł</b>	propozycja	wykonanie
1	remont instalacji odgromowej b.2	7 500,00 zł	
2	refundacja za okna	800,00 zł	
3	remont i konserwacja	23 800,72 zł	10 100,33 zł
4	dokumentacja aplikacyjna OZE		2 170,58 zł
	<b>RAZEM:</b>	<b>32 100,72 zł</b>	<b>12 270,91 zł</b>

<b>IV</b>	<b>os. Podwale posiadane środki 60.895,20 zł</b>	propozycja	wykonanie
1	remont loggi b.7 ( 4szt szt/ duże )	31 800,00 zł	30 130,15 zł
2	remont loggi b.9 (4szt szt duże) koszt 31800 zł	19 395,20 zł	147 886,30 zł
3	nadzór tech.		1 230,00 zł
4	refundacja za okna	1 000,00 zł	536,00 zł
5	remont i konserwacja	8 700,00 zł	9 346,63 zł
6	dokumentacja aplikacyjna OZE		4 341,16 zł
7	poza planem zakup pompy co P.3		2 706,00 zł
	<b>RAZEM:</b>	<b>60 895,20 zł</b>	<b>196 176,24 zł</b>

<b>V</b>	<b>os. Sikorskiego posiadane środki 103.623,00zł</b>	propozycja	wykonanie
1	kontynuacja dociepl b4 ściana ptn i pd ,kl.I	48 473,41 zł	
2	kontynuacja dociepl b4 ,kl.II koszt 90 tys.	40 149,59 zł	161 369,37 zł
3	refundacja za okna	5 000,00 zł	3 029,00 zł
4	remont i konserwacja	10 000,00 zł	21 885,29 zł
5	poza planem wymiana 2 okienek S 2 (1a kl		1 383,85 zł
6	poza planem wpusty do pionów odpływ.z balk.b1	3 240,00 zł	3 240,00 zł
7	poza planem remont posadzek balkonu 2szt/b.4		2 426,11 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>106 863,00 zł</b>	<b>193 333,62 zł</b>

<b>VI</b>	<b>os. Wyszynskiego posiadane środki 43,842,24zł</b>	propozycja	wykonanie
1	spłata dot POIS	55 000,00 zł	56 304,98 zł
2	refundacja za okna	1 400,00 zł	
3	remont i konserwacja	3 000,00 zł	8 644,65 zł
	<b>RAZEM:</b>	<b>59 400,00 zł</b>	<b>64 949,63 zł</b>

Inne: remont drogi koło SM

599,88 zł

Większe wydatki wynikają z oszczędności z lat ubiegłych w kwocie 490.857,07 zł.

## Uwagi do realizacji planu remontów za 2022r.

### **os. gen. Maczka**

Z uwagi na zły stan instalacji odgromowej na budynkach 13,14,16 i 17 Spółdzielnia zleciła jej remont firmie: Elektro-Maz, Daniel Mazur z Łańcuta. Łączny koszt tych prac wyniósł: 50.398,56 zł brutto.

Mając na uwadze eliminowanie strat ciepła w blokach – wymieniono okienka piwniczne w budynkach nr 14 i 15 oraz częściowo w budynku 16 (8 szt.) i bud 19(1szt –części wspólne). Montażu nowych okienek dokonała firma H.U HASBI Agnieszka Hałas z Łańcuta.

Wychodząc naprzeciwko licznym prośbom mieszkańców bloku nr 20 zlecono firmie SPACE Grzegorz Wal z Łańcuta przebudowę nawierzchni chodnikowej – przed blokiem – na obszarze od klatki I-iej do apteki oraz zejście w kierunku wiaty śmietnikowej.

Kontynuując prace związane z sukcesywnym remontem balkonów – odnowiono balkony w obrębie klatki pierwszej ( 15 sztuk- trzy piony) na budynku nr 9. Umowę na te roboty podpisano z firmą WEBUD. Koszt remontu jednego balkonu skalkulowano na kwotę 4050,00 zł netto+VAT.

Ze względu na liczne przecieki i bardzo zły stan rynien – zlecono poza planem remontów wymianę obróbek blacharskich (rynien) na budynku nr 1.

Poza planem wykonano także remont instalacji elektrycznej -wewnętrzne linie zasilające klatki schodowe w budynku nr 15 wraz z wykonaniem dokumentacji. Prace remontowe wykonano w obrębie klatki pierwszej, dokumentacja przygotowana jest na cały budynek. Umowę realizowała firma Budrem z Rzeszowa.

### **os. 3 Maja:**

- roboty elektryczne związane z remontem pionów klatkowych w bud. nr 6 wykonała firma BUDREM – Rzeszów
- poza planem wykonano remont poszycia dachu z obróbkami blacharskimi i myciem po gołębiach bud. nr 4 – firma BUDREM
- utwardzono powierzchnię terenu i wycięto 2 drzewa pod miejsca postojowe koło bloku nr 7(kontynuacja zadania) – firma SPACE Grzegorz WAL – Łańcut

- docieplenie bud. nr 3 od strony wsch. i zach. nie zostało wykonane ze względu na brak wykonawców

### **ul. Kr. Elżbiety**

- planowany remont odgromówki bud. nr 2 z powodu braku wykonawcy nie został wykonany, przesunięty na kolejne lata 2023/2024

### **os. Podwale**

- firma ERBUD – A. Kukuryk z Rzeszowa wykonała remont 28 loggi w bud. nr 7

### **os. Sikorskiego**

- firma WEBUD – Rzeszów wykonała I-wszy etap docieplenia ścian: wschodnia i zachodnia bud. nr 4 w obrębie kl. II

- poza planem firma WEBUD – A. Kukuryk – Rzeszów wykonała remont 2 balkonów

Spółdzielnia Mieszkaniowa przedłużyła umowę z firmą EGEIN na kolejne 3 lata w celu obniżenia kosztów ciepła w bud. 19 i 20 na os. gen. Maczka.

Wyniki ekonomiczne wynikłe z zastosowania systemu EGEIN (obecnie Kiona) na w/w budynkach przedstawiały się następująco: wg raportu z EGEIN wykonanego dla sezonu grzewczego 2021/2022 zużycie energii ma tendencję spadającą. Przyniosło to zysk w kwocie 12663zł na powierzchni 6305m<sup>2</sup> (jest to powierzchnia bud. 19 i 20) objęta systemem Kiona.

### **Przeglądy budynków.**

W 2022r. zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy Prawo budowlane realizowane były przeglądy budynków mieszkalnych, które przedstawiały się następująco:



OSIEDLE	PRZEGLĄDY 1-NO ROCZNE			PRZEGLĄDY 5-CIO LETNIE			Wymiana wodomierzy	Wymiana ciepłomierzy
	wentylacyjne	gazowe	plac zabaw	ogólnobudowl.	elektryczne	odgrom.		
Gen.Maczka	19084,68	3823,20	3242,00	-	-	-	34986,52	4195,80
3go Maja	8456,25	8294,70	980,80	11008,50	-	-	14087,38	-
Kr.Elżbiety	1291,50	1298,12	-	-	-	-	-	1261,18
Sikorskiego	3345,60	2982,73	738,00	-	-	-	-	2601,72
Wysz.45,47,49	1055,34	232,20	738,00	-	-	-	-	1726,92
Podwale	2275,50	2214,00	738,00	-	-	-	-	5959,44
Wysz. 55A-F	1014,75	1165,95	738,00	-	-	-	-	-
	<b>36523,62</b>	<b>20010,90</b>	<b>7174,80</b>	<b>11008,50</b>			<b>49073,90</b>	<b>15745,06</b>

Realizowano wymianę wodomierzy i ciepłomierzy. Wykonano w całości przeglądy techniczne 1-no roczne wentylacyjne, gazowe i placów zabaw. Nie zakończono prac związanych z przeglądami 5-cio letnimi instalacji elektrycznej i odgromowej, ponieważ pojawił się problem z wybraniem odpowiednich wykonawców w tej branży. Zakończenie przesunięto na rok 2023.

### **Przetargi na roboty remontowe:**

W roku 2022 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie przeprowadziła trzy przetargi ograniczone/ofertowe na prace remontowe:

1 WG - wymiana instalacji elektrycznej – wewnętrzne linie zasilające klatki schodowe w budynku wielorodzinnym na os. 3 Maja 6 wraz z wykonaniem dokumentacji.

Przetarg wygrała firma PPUH BUDREM, ul. Św.Rocha 227, 35-330 Rzeszów. Kwota netto za roboty remontowe: 71.696,83 zł, za dokumentację: 1700,00 zł netto. Dodatkowo na zlecenie SM firma zamontowała nowe obudowy rozdzielni piętrowych, koszt: 5.800,00 zł netto

2 WG – remont pokrycia dachowego wraz z wykonaniem nowych obróbek blacharskich w budynku gen. Maczka 17. Przetarg wygrała firma PPUH BUDREM, ul. Św.Rocha 227, 35-330 Rzeszów. Kwota netto za roboty remontowe: 57.793,98 zł

3 WG – przetarg obejmował dwa zadania:

- a) docieplenie ściany balkonowej wraz z remontem balkonów – 45 szt i montażem 9-ciu daszków na ostatniej kondygnacji - budynek gen. Maczka 19
- b) docieplenie ściany wejściowej i balkonowej w obrębie klatki II – os. Sikorskiego 4 (bez remontu balkonów)

Przetarg wygrała firma WEBUD Sp. z o.o, ul. Boya-Żeleńskiego 16, 35-105 Rzeszów .

Ze względu na koszty, powyższe zadania zostały rozpisane do realizacji na rok 2022 i 2023.

Realizacja zadania w roku 2022 na gen. Maczka 19 wyniosła: 288.752,57 zł netto + 5.000,00 zł ze względu na zmianę tynku silikonowego zamiast akrylowego.

Realizacja zadania w roku 2022 na Sikorskiego 4 wyniosła: 149.416,08 zł netto.

#### **IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.**

Jednym z zadań Spółdzielni Mieszkaniowej jest działalność inwestycyjna określona w statucie w § 3, pkt. 9, tj. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz osób trzecich odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

W związku z powyższym Spółdzielnia jeszcze w 2021 r. podpisała umowę z biurem projektowym ITP ARCHITEKCI Izabela Kudła, Tomasz Kudła, Piotr Rzeźwicki S.C. z siedzibą przy ulicy Lisa Kuli 1/6 w Rzeszowie na opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę z klauzulą ostateczności i pełnieniem funkcji nadzoru autorskiego dla realizacji zadania (zgodnie z zakresem ujętym w ofercie przetargowej) pod nazwą.: „Wykonanie dokumentacji projektowej Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działkach ewidencyjnych

nr 2930/19, 2930/20, 2930/31 oraz części działek ewid. nr 2930/28 i 2930/30 w łańcucie przy ul. J. Matejki”.

We wrześniu 2022r. decyzją Starosty łańcuckiego został zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany z udzieleniem pozwolenia na budowę.

Zaprojektowany budynek o powierzchni użytkowej 2796,87 m<sup>2</sup> składał się będzie z siedmiu kondygnacji w tym jednej parkingowej oraz piwnicznej. W budynku zaprojektowano 55 mieszkań (pow. od 39,75 m<sup>2</sup> do 73,48 m<sup>2</sup>) i tyle samo komórek lokatorskich oraz 42 miejsca postojowe w garażu podziemnym (pojedyncze i podwójne). Pod koniec 2022r. firma ITP. Architekci przekazała Spółdzielni pełną dokumentację projektowa pozwalającą rozpocząć proces inwestycji.

Wygenerowane koszty budowy stanowią kwotę 14.978.325,00 zł brutto i koszty te zostaną pokryte z wpłat przyszłych właścicieli mieszkań, zgodnie z harmonogramem płatności rat zawartym w umowie o budowę lokalu. Natomiast planowane wpływy to kwota 19.851.600 zł brutto.

## **V. INFORMACJA O STANIE FINANSOWYM W 2022r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **Koszty działalności Spółdzielni.**

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym to podstawowa działalność Spółdzielni, którym w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza i Zarząd poświęcały główną uwagę.

Do podstawowych celów realizacyjnych należy zaliczyć:

- zminimalizowanie skutków związanych ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych głównie termomodernizacja budynków, a także działania polegające na pozyskiwaniu środków pomocowych,
- wprowadzenie udziału mieszkańców przy podejmowaniu decyzji dotyczących

danej nieruchomości (system ankiet lub konsultacji).

Poniżej przedstawiono koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jako sumę kosztów i wydatków poszczególnych nieruchomości.

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2022 osiągnęły następujące wielkości:

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Koszty za 2022r. w zł</b>
1.	koszty zakupu energii cieplnej (c.o. i c.c.w.)	3.536.934,42
2.	woda i kanalizacja	901.767,51
3.	wywóz nieczystości stałych	733.206,00
4.	odpis na wyodrębniony fundusz remontowy	918.761,14
5.	fundusz remontowy-termomodernizacja	154.435,80
6.	fundusz remontowy-mienie nieruchomości	77.261,88
7.	koszty Zarządu (ogólnozakładowe)	946.181,28
8.	płace z narzutami	1.063.874,36
9.	podatek od nieruchomości	221.703,19
10.	gaz wspólny	5.518,22
11.	energia elektryczna (klatki i piwnice)	102.867,66
12.	opłata za wieczyste użytkowanie	2.359,41
13.	koszty przeglądów budynków	49.543,02
14.	materiały	31.070,67

15.	utrzymanie zieleni + akcja zimowa	68.937,85
16.	ubezpieczenia	77.793,09
17.	amortyzacja	26.900,50
18.	provizje bankowe	4.305,23
19.	wymiana wodomierzy / ciepłomierzy	64.818,96
20.	pozostałe	354.978,80
<b>RAZEM</b>		<b>9.343.218,99</b>

Koszty działalności eksploatacyjnej oraz dostawy energii cieplnej za 2022r. wyniosły **9.343.218,99 zł** i są wyższe w stosunku do wykonania za 2021r. o 3%. Wzrost poziomu kosztów spowodowany jest między innymi wzrostem kosztów zakupu energii cieplnej oraz wzrostem cen materiałów.

**Przychody** związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2022 osiągnęły następujące wielkości:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody za 2022r. w zł
1.	energia cieplna (c.o. i c.c.w.)	3.536.934,42
2.	woda i kanalizacja	899.144,89
3.	wywóz nieczystości	733.206,00
4.	gaz wspólny	5.507,00
5.	energia elektryczna	97.467,91
6.	przeglądy budynków	119.344,00
7.	dzierżawa gruntu	37.978,77
8.	podatek od nieruchomości	61.251,20

9.	konserwacja domofonów	20.322,00
10.	legalizacja wodomierzy	63.512,00
11.	fundusz remontów wyodrębniony	918.761,14
12.	fundusz remontów termomodernizacja	154.435,80
13.	fundusz remontów mienie nieruchomości	77.261,88
14.	pozostałe	11.816,50
15.	eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	2.490.104,81
<b>RAZEM</b>		<b>9.227.048,32</b>

Przychody działalności eksploatacyjnej oraz dostawy energii ciepłej na 2022r. wyniosły **9.227.048,32 zł** i są wyższe w stosunku do wykonania za 2021r. o 2,3%.

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych związana jest z koniecznością świadczenia na rzecz mieszkańców i najemców lokali usług w zakresie dostarczania energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody użytkowej, dostawy gazu przewodowego, dostawy zimnej wody oraz energii elektrycznej dla potrzeb oświetlenia pomieszczeń wspólnych.

Tytułem pokrycia tych kosztów, Spółdzielnia pobierała w ciągu roku zaliczki na opłaty za c.o., c.c.w., energię elektryczną i dostawę wody. Zaliczki na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody oraz dostawy zimnej wody rozliczono wg odczytów wodomierzy wskazujących zużycie wody użytkowej w dniu 31.12.2022r. Zaliczki wnoszone na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i pozostałych mediów dla lokali, korygowane są do poziomu kosztów za rok sprawozdawczy i podlegają rozliczeniu wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy, podzielników kosztów c.o. lub ryczałtowo wg powierzchni użytkowej lokali.

Średni koszt ogrzewania 1m<sup>2</sup> p.u. wyniósł w 2022r. 3,58 zł/m<sup>2</sup>.

**Zadłużenia opłat** za lokale mieszkalne, lokale użytkowe w kwotach wymagalnych kształtowały się następująco:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan zaległości</b>
<b>Zaległości na dzień 31.12.2022r.</b>	<b>365.237,16</b>
zaległości od mieszkańców:	
od 0 do 3 m-cy	150.189,65
od 3 do 6 m-cy	26.518,96
od 6 do 12 m-cy	33.865,35
od 12-36 m-cy	52.725,83
powyżej 36 m-cy	-
zaległości od lokali użytkowych	
od 0 do 3 m-cy	28.832,90
od 3 do 6 m-cy	7.517,34
od 6 do 12 m-cy	15.032,44
od 12-36 m-cy	50.554,69
powyżej 36 m-cy	-

Zadłużenia czynszowe w układzie poszczególnych osiedli przedstawiają się w sposób następujący:

<b>Osiedla</b>	<b>Stan na koniec 2021r. w zł</b>	<b>Stan na koniec 2022r. w zł</b>
Podwale	20.444,64	16.680,88
Królowej Elżbiety	14.302,99	11.623,26
3-go Maja	95.325,81	63.327,17

gen. St.Maczka	268.021,47	150.718,37
Sikorskiego	43.147,83	8.899,81
Kard. Wyszyńskiego	11.217,43	12.050,30
<b>Razem</b>	<b>452.460,17</b>	<b>263.299,79</b>

Pomocą w wyjściu z zadłużenia były decyzje Zarządu dotyczące wyrażenia zgody na regulowanie zaległości czynszowych w ratach.

Dużą ulgą w opłacaniu należności dla członków znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stanowiły także wypłacane dodatki mieszkaniowe. W ciągu roku z tego typu pomocy korzystało 49 rodzin, a do Spółdzielni wpływała miesięcznie kwota średnio 209,66 zł/osobę.

W stosunku do nierzetelnych dłużników podejmowane były różne kroki, wysyłano pisemne upomnienia oraz wezwania przedsądowe.

### Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2022r. w porównaniu do roku poprzedniego.

#### 1. Analiza sprawności gospodarowania:

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.
a	zaległości czynszowe	566.099,30	365.237,16
b	naliczenia czynszowe	9.266.198,63	9.437.950,68
<b>Wskaźnik (a:b)</b>		<b>6,11</b>	<b>3,87</b>

Wskaźnik rotacji należności nie powinien być większy od 7.



2. Wskaźnik cyklu należności:

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.
a	zaległości w opłatach	566.099,30	365.237,16
b	naliczenia czynszowe	9.266.198,63	9.437.950,68
<b>Wskaźnik (a:b) x 360 dni</b>		<b>21,99</b>	<b>13,93</b>

Po przekroczeniu 60 dni występują zatory płatnicze. Im niższy wskaźnik tym korzystniejsza sytuacja finansowa Spółdzielni. Skuteczna windykacja należności ma duży wpływ na poprawę tego wskaźnika.

Podsumowując działalność finansową należy stwierdzić, że jest ona prowadzona prawidłowo. Kondycja Spółdzielni jest dobra, zadłużenia z tytułu naliczeń opłat eksploatacyjnych utrzymują się na bezpiecznym poziomie, przy wskaźniku zadłużenia wynoszącym 3,87%.

ZASTĘPCA  
PREZESA ZARZĄDU  
*Monika Kwiatek*  
mgr Monika Kwiatek

PREZES ZARZĄDU  
*Andrzej Micke*  
mgr Andrzej Micke

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
*Stanisława Trojnar*  
Stanisława Trojnar

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
*Witold Wilk*  
Witold Wilk