

## **Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej FENIX z siedzibą w Dąbrowie Górniczej z działalności za 2022 r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa FENIX jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000171829. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia działała na podstawie Statutu, którego tekst jednolity został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 04.09.2018 r., obowiązujące akty prawne, regulaminy oraz uchwały odpowiednich organów.

W 2022 r. Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie osobowym:

- w okresie od 01.01.2022 do 31.08.2022 r.

Mariusz Rok- Prezes Zarządu

Renata Zięba- Zastępca Prezesa Zarządu

- w okresie od 01.09.2022 do 31.12.2022r.

Mariusz Rok- Prezes Zarządu

Bożena Ślęzak- Zastępca Prezesa Zarządu

W 2022 roku zarząd odbył 22 posiedzenia, na których podejmował uchwały i decyzje zgodnie ze swoimi kompetencjami. Przygotowywał projekty uchwał i wnioski przekładane Radzie Nadzorczej. Realizował zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni oraz uchwały i wnioski organów statutowych. Rozpatrywał wnioski i podejmował decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni oraz w sprawach indywidualnych członków i innych osób fizycznych i prawnych.

Zespół pracowniczy Spółdzielni według stanu na 31.12.2022 r. składał się z 18 osób. Wszyscy pracownicy zatrudnieni byli przy obsłudze, eksploatacji i administrowaniu zasobów spółdzielni.

Pomimo zmian składu osobowego, zatrudnienie utrzymywane jest od wielu lat na podobnym poziomie.

Ze względu na rezygnację z pracy w spółdzielni głównej księgowej, od października 2022r. obsługa księgowa spółdzielni została częściowo zlecona firmie zewnętrznej Ebam, Kancelaria Doradcy Podatkowego, Nowak Małgorzata z Zawiercia.

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 1028 członków. Członkostwo 1023 osób było związane z posiadaniem prawem do lokali mieszkalnych, a 5 osób z posiadaniem prawem do lokali użytkowych.

Obsługujemy 7 nieruchomości w których zlokalizowane są następujące lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 39 659,90 m<sup>2</sup>:

- **692** spółdzielczych własnościowych ( w tym 657 lokali z członkostwem)

- **153** odrębnych własności (w tym 84 lokale z członkostwem)
- **3** spółdzielcze lokatorskie prawa ( w tym 3 lokale z członkostwem)
- **54** najmów ( w tym 6 lokali z członkostwem)
- **9** lokali było zajmowanych bezumownie

Wszystkie nieruchomości mają uregulowany stan prawny gruntów który i jest ujawniony w księgach wieczystych :

<b>Działka nr/ księga wieczysta</b>	<b>Pow. działki m<sup>2</sup></b>	<b>Opis</b>
2659/2 KA1D/00037 801/8	11 895	Al. Zwycięstwa 89 współwłasność-udział spółdzielni 0,9177
2659/8 KA1D/00037 802/5	12 691	Al. Zwycięstwa 81 współwłasność-dział spółdzielni 0,7769
2659/3 KA1D/00037 803/2	13 957	Al. Zwycięstwa 87 współwłasność-udział spółdzielni 0,7937
2659/1 KA1D/00037 804/9	20 768	Al. Zwycięstwa 91 współwłasność-udział spółdzielni 0,7698
2773 KA1D/00037 805/6	15 107	Al. Zwycięstwa 79 współwłasność-udział spółdzielni 0,8038
2659/4 KA1D/00037 806/3	15 893	Al. Zwycięstwa 85 Współwłasność-udział spółdzielni 0,8876
2659/12 KA1D/00041 557/3	8 598	Al. Zwycięstwa 83 własność spółdzielni
2655 KA1D/00058 337/7	16 895	niezabudowana – nad kotłownią użytkowanie wieczyste
2659/5 KA1D/00020787/1	960	niezabudowana- ( pomiędzy bud. 85 i garażami) użytkowanie wieczyste
2659/6 KA1D/00020 787/1	13 709	posadowione garaże blaszane za bud. 83- 187 szt.+ 5 miejsc parkingowych + bud. gospodarcze użytkowanie wieczyste
2774 KA1D/00060 206/7	12 908	niezabudowana (sieci gazowe) użytkowanie wieczyste
2775 KA1D/00020 787/1	1 303	posadowione garaże blaszane za bud. 79 – 22 szt. użytkowanie wieczyste
2776 KA1D/00060207/4	14 689	niezabudowana ( za 81) użytkowanie wieczyste
2659/11 KA1D/00020 787/1	4 570	niezabudowana- parking 64 miejsca użytkowanie wieczyste
14 działek	<b>163 943</b>	

Wszystkie nieruchomości są przygotowane do ustanawiania i przenoszenia odrębnych własności na rzecz osób uprawnionych.

W oparciu o art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2022 r. ustanowiono prawo odrębnej własności w stosunku do 4 lokali mieszkalnych i przeniesiono je na najemców. Na dzień 31.12.2022 r. wyodrębnionych jest łącznie 153 lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy. 4 lokale użytkowe mają status spółdzielczych własnościowych praw. Pozostałe lokale użytkowe są własnością spółdzielni i są wynajmowane

Tak jak w roku ubiegłym wynajmujemy miejsca parkingowe oraz grunt pod garaże i budynki gospodarcze:

- 64 miejsca parkingowe na działce nr 2659/11
- 5 miejsc parkingowych na działce nr 2659/6
- grunty pod 187 garaży na działce nr 2659/6
- grunty pod 9 budynków gospodarczych na działce nr 2659/6
- grunty pod 22 garaże na działce nr 2775

Gospodarka remontowa w 2022 roku, podobnie jak w latach poprzednich była podporządkowana strategii oszczędności energii cieplnej. Działania te zmierzały do poprawy stanu majątku trwałego spółdzielni pod względem technicznym i estetycznym. Większość przeprowadzonych prac dotyczyła ocieplenia elewacji budynków.

Finansowanie remontów odbywała się ze środków funduszu remontowego oraz z pożyczek zaciąganych poprzez WFOŚ i GW w Katowicach.

W okresie sprawozdawczym w skali całej spółdzielni wydatki na remonty wyniosły łącznie ponad 2 600 000,00 zł .

Stan funduszu na koniec roku przedstawia poniższa tabela:

budynek	Stawka odpisu na f. remontowy w zł/m <sup>2</sup> na m-c	Naliczenie roczne w zł w tym odpis środków na wym. wodomierzy	Bilans zamknięcia 2022r. w zł
79	3,00	201 722	-506 011
81	3,00	215 406	-349 923
83	2,53	123 264	-67 022
85	3,00	204 951	-732 969
87	2,80	206 062	-167 553
89	2,70	199 059	-199 754
91	1,80	130 533	+148 971

Pożyczki z WFOŚ i GW :

I.136/2017/18/OA/oe/P dotyczy bud. Al. Zwycięstwa 83

Kwota pożyczki ( kapitał) 235 244,00 zł

Pozostało do spłaty -69 696,00 zł kapitał + odsetki

Umowny termin spłaty do 15.09.2024 r.

II.127/2018/18/OA/oe/P dotyczy bud. Al. Zwycięstwa 85

Kwota pożyczki (kapitał) 610 992,00 zł

Pozostało do spłaty- 305 496,00 zł kapitał + odsetki

Umowny termin spłaty do 15.12.2025 r.

III.158/2021/18/OA/oe/P dotyczy bud. Al. Zwycięstwa 81; 87; 89

Kwota pożyczki ( kapitał) 1 018 356,00 zł

Pozostało do spłaty-1 018 356,00 zł kapitał+ odsetki

- pierwsza rata kapitału III/2023r.; odsetki już są spłacane

Umowny termin spłaty 30.09.2030 r.

81-36,57 %; 87-24,14%; 89-39,29%

IV.18/2022/18/OA/oe/P dotyczy bud. Al. zwycięstwa 79; 85

Kwota pożyczki ( kapitał) 1 186 191,00 zł

Pozostało do spłaty-1 186 191,00 zł kapitał + odsetki

-pierwsza rata kapitału VI/2023r.; odsetki już są spłacane

Umowny termin spłaty 15.12.2030 r.

79-50,80 %; 85-49,20%;

Łączny kapitał do spłaty wg stanu na 01.01.2023 r. (pożyczki ) wynosi 2 579 739,00 zł

Podczas wykonywania prac dociepleniowych na poszczególnych segmentach, wymianie lub naprawie została poddana instalacja odgromowa.

Systematycznie prowadzone były prace związane z wymianą oświetlenia w częściach wspólnych tj. na korytarzach i klatkach schodowych.

Kontynuowano również prace związane z przygotowaniem instalacji i przekazania usługi dostawy oraz rozliczenia dostawy energii elektrycznej uprawnionemu podmiotowi tj. firmie TAURON. Prace te dotyczyły zarówno lokali mieszkalnych jak i usługowych. Obecnie dostawa energii elektrycznej do lokali mieszkalnych za pośrednictwem spółdzielni odbywa się tylko w budynku 79 i budynku 87. Na budynku 79 ze względu na znaczny wzrost cen materiałów i usług prace te będą realizowane po zabezpieczeniu odpowiednich środków finansowych na ten cel. W budynku 87 usługa ta dotyczy tylko 8 lokali – prace związane z przebudową instalacji do tych lokali są na ukończeniu.

W ciągu każdego roku przeprowadzane są przeglądy techniczne budynków wynikające z określonych przepisów. W ramach środków funduszu remontowego realizowane były również prace wynikające z w/w przeglądów jak i zgłoszeń mieszkańców, a mające na celu zapewnienie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków.

Za nami niezwykle trudny i nieprzewidywalny rok. Ze względu na znaczny wzrost cen materiałów, mediów, usług, podatków oraz wynagrodzeń zmuszeni byliśmy podjąć decyzję o zmianie wysokości opłat za użytkowane lokale.

Chcemy przypomnieć, że największy udział w opłatach za lokale zajmują opłaty niezależne od spółdzielni. Na wzrost taryf za prąd, gaz, ogrzewanie czy cenę wody i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości oraz podatki Spółdzielnia nie ma wpływu. Opłaty te są zatwierdzane przez niezależne od spółdzielni urzędy i instytucje a stanowią średnio około 65 % ogółu ponoszonych opłat.

Pomimo wielu trudnych zjawisk ekonomicznych w gospodarce, Spółdzielnia odnotowała za miniony rok dodatni wynik finansowy. Bilans zamknął się po stronie pasywów i aktywów kwotą 22 830 923,81 zł, a rachunek zysków i strat wykazuje wynik dodatni w wysokości 147 186,30 zł.

Wynik na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

- Al. Zwycięstwa 79 - 21 329,82zł
- Al. Zwycięstwa 81 + 30 227,92 zł
- Al. Zwycięstwa 83 - 33 596,58 zł

- Al. Zwycięstwa 85 + 33 627,15 zł
- Al. Zwycięstwa 87 + 24 109,83 zł
- Al. Zwycięstwa 89 - 41 965,27 zł
- Al. Zwycięstwa 91 +15 980,53 zł

Tematem numer jeden zarówno w Polsce jak i na świecie był temat związany z brakiem surowców energetycznych oraz drastycznym wzrostem ich cen. Miało to przełożenie na koszty dostawy ciepła, energii elektrycznej czy gazu.

Analizując poziom zużycia ciepła dostarczonego do naszych zasobów można stwierdzić, że w 2022 r. ogółem zużyto mniej GJ w stosunku do roku 2021- odpowiednio: 2021 r. - 33 659 GJ; rok 2022 -28 383 GJ. Jednak ze względu na znaczny wzrost cen, koszty dostawy były znacznie wyższe i zamknęły się kwotą 3 338 825,31 zł. W 2021 r. była to kwota 3 039 572,56 zł

Koszty dostawy energii elektrycznej w 2022 r. wyniosły łącznie wg faktur 365 196,17 zł .

Spadek w/w kosztów spowodowany jest przygotowaniem i przekazaniem kolejnych nieruchomości do rozliczeń kosztów dostawy energii przez użytkowników lokali bezpośrednio z dostawcą.

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków pozostał na podobnym poziomie i wyniósł 828 750,93 zł. Koszty za wywóz nieczystości to kwota 682 515,00 zł. Koszty dzierżawy pojemników na odpady 25 800,48 zł

Na koniec 2022 r. zadłużenie czynszowe na nieruchomościach wynosi ogółem 848 755,66 zł.

Dodatkowo występują zaległości od tak zwanych byłych mieszkańców lub użytkowników lokali.

W/w zadłużenie jest na bieżąco windykowane zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Niestety jest to proces długotrwały oraz wymagający zaangażowania dodatkowych środków finansowych.

Spółdzielnia terminowo reguluje wszystkie zobowiązania wobec dostawców mediów, urzędów i usługodawców. Majątek spółdzielni jest ubezpieczony.

Działania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej FENIX w roku 2022 skoncentrowane były tak jak w latach poprzednich na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu gromadzonych środków finansowych, dobrej obsłudze mieszkańców oraz budowaniu perspektyw rozwoju Spółdzielni na kolejne lata. Należy mieć nadzieję, że zawirowania polityczne i gospodarcze pozwolą na bezpieczne funkcjonowanie Spółdzielni w kolejnych latach.

ZARZĄD  
S.M. FENIX