

S P R A W O Z D A N I E

ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU W 2 0 2 2 r.

I. ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU

Statutowym organem Spółdzielni, który kieruje jej działalnością i reprezentuje na zewnątrz jest Zarząd, który w 2022r. pracował w składzie:

1. Prezes Zarządu - Andrzej Nowak
2. Zastępca Prezesa Zarządu - Bogdan Paluch
3. Zastępca Prezesa Zarządu - Mirosław Birecki (urlop bezpłatny)

Pan Dariusz Mikietyński – główny księgowy Spółdzielni na podstawie Uchwały Zarządu Nr 162/Z/18 oraz aktu notarialnego Rep. A nr 13067/2018 nadal pełnił funkcję Pełnomocnika Spółdzielni.

Priorytetowe zadania dla Zarządu Spółdzielni to właściwa obsługa i zabezpieczenie potrzeb członków i mieszkańców. Zadania w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi obejmują bardzo szeroki wachlarz przedsięwzięć – począwszy od zabezpieczenia właściwego stanu technicznego zasobów poprzez zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury (łącznie ze sprawnym usuwaniem awarii), jak i prawidłowe przeprowadzanie rozliczeń finansowych, działalność kulturalno-oświatową, a przede wszystkim zapewnienia zgodności wszystkich działań z obowiązującymi przepisami.

W roku sprawozdawczym pomimo ogłoszonego wciąż zagrożenia wirusem COVID-19 i jego negatywnego wpływu na ogólną sytuację gospodarczą Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Kluczborku pracuje i wykonuje swoje zadania z zachowaniem obowiązujących reguł sanitarnych. Kontakt z mieszkańcami odbywał się osobiście, telefonicznie i e-mailowo. Pracownicy zostali wyposażeni w maseczki, rękawiczki oraz środki dezynfekujące.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował kolegioidalnie na odbywających się okresowo posiedzeniach, a w okresie między posiedzeniami członkowie Zarządu wykonywali swoje funkcje w ramach podziału czynności ustalonych w regulaminie organizacyjnym Spółdzielni.

Zarząd odbył od 1 stycznia 2022r. do 31 grudnia 2022r. **18 posiedzeń**, na których podjął **168 uchwał** w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni głównie: spraw członkowsko-mieszkaniowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zakresu gospodarki lokalami użytkowymi, spraw pracowniczych i organizacyjno-samorządowych, a także w sprawach dotyczących działu księgowości oraz windykacji.

Zarząd rozpatrzył ogółem **125 pism** (stan na dzień 31.12.2022r.) w sprawach różnych, między innymi związanych z tematyką członkowsko – mieszkaniową, działaniami w zakresie remontów i konserwacji, najmu i wypowiedzenia najmu lokali użytkowych, zadłużenia czynszowego mieszkańców wobec Spółdzielni.

Poza realizacją zadań ujętych w corocznie zatwierdzanym planie pracy, Zarząd w 2022r. podejmował decyzje w sprawach wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

Głównym zadaniem Spółdzielni jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania.

Podsumowując działalność remontowo-inwestycyjną należy wymienić główne prace jakie zrealizowane zostały w 2022r.:

- Czyszczenie elewacji i malowanie na ul. Wołczyńskiej i ul. Morcinka 10-12
- Wymiana blach na ścianach szczytowych, na styropian
- Naprawa posadzek na balkonach ul. Broniewskiego, Morcinka, Prusa
- Wykonanie 2 zjazdów do piwnic ul. Broniewskiego
- Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na tzw. oświetlenie LED – Prusa, Morcinka, Tuwima
- Ocieplenie 3 tuneli
- Pokrycie dachów papą (ul. Gałczyńskiego 21-23, ul. Broniewskiego 1-9)
- Wymiana dachówki na ul. Wolności
- Wymiana okien na klatkach schodowych
- Wymiana okienek piwnicznych
- Wymiana balustrad na blachy ul. Tuwima
- Wymiana pionów i poziomów oraz przyłączy wodno-kanalizacyjnych na ul. Broniewskiego
- Remont chodnika i drogi dojazdowej przy ul. Słonecznej 2-8 w Byczynie
- Zagospodarowanie zielonych skwerów przy ul. Wołczyńskiej i na deptaku przy ul. Ligonja.
- Postawienie nowych wiat śmietnikowych w Kluczborku i Byczynie
- Na terenie zasobów posadzono ponad 600szt. drzew i krzewów;

Wykonano roboty dodatkowe:

- Ocieplenie sufitów w tunelach
- Dodatkowa naprawa posadzek 6 balkonów
- Pokrycie dachu nad 3 klatkami i lokalem IGLO
- Zagospodarowanie kwietników przy klatkach na ul. Wołczyńskiej

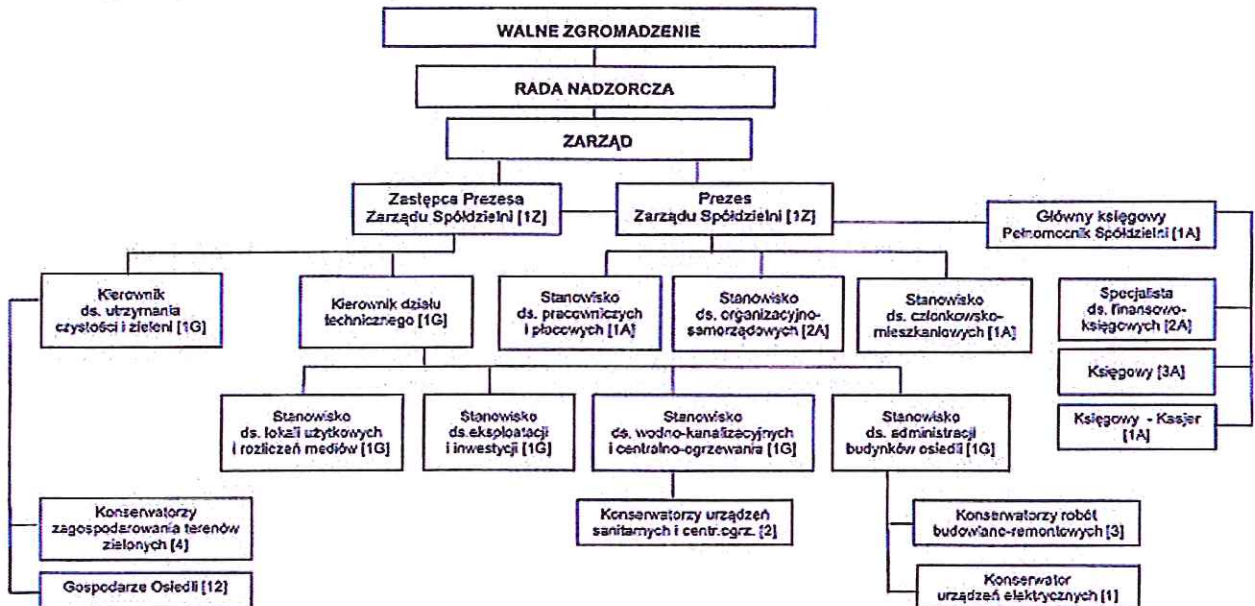
W sprawach gospodarki zasobami mieszkaniowymi Zarząd podejmował uchwały dotyczące dofinansowania do wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany nawiewników, kosztów poniesionych w związku z zabezpieczeniem przedlicznikowym.

Zarząd podejmował uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ratalną spłatę zadłużenia. Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców naszej Spółdzielni, w celu ułatwienia dłużnikom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej spłaty zadłużenia z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych kontynuował możliwość dobrowolnego uregulowania należności w formie świadczenia niepieniężnego. Świadczenie to może następować poprzez wykonywanie czynności porządkowych, drobnych prac remontowych i usługowych. W celu zawarcia porozumienia w sprawie wykonania świadczenia dłużnicy składają pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni. Szczegółowe warunki spłaty zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego określa regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/17 z dnia 10.07.2017r. W 2022r. nie złożono żadnego wniosku o odrabianie zaległości.

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

Załącznik do Uchwały Nr 31./21 Rady Nadzorczej SM „Przyszłość” z dnia 23.11.2021 r.

SCHEMAT STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ SM „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORK OBOWIĄZUJĄCEJ OD DNIA 01.01.2022 R.



Etaty: Zarząd 2, Pracownicy biurowi 17 (11e ADMIN. 6e GZM),

Pracownicy fizyczni 22 (10e konserwatorzy, 12e gospodarze osiedli) = 41 etaty

Osoby: Zarząd 2, Pracownicy biurowi 17 (11 ADMIN. 6 GZM),

Pracownicy fizyczni 22 (10 konserwatorzy, 12 gospodarze osiedli) = 41 pracowników

STANOWISKO	Ilość etatów w poszczególnych latach		
	2020	2021	2022
	Od 01.01.2020r.- 31.12.2020r.	Od 01.01.2021r.- 31.12.2021r.	Od 01.01.2022r.- 31.12.2022r.
Robotnicze	23,25	23	22
Nierobotnicze	19	19	19

W 2022 roku obowiązywała zatwierdzona, przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 28/21 z dnia 23.11.2021r. struktura organizacyjna Spółdzielni. Przewidywała ona ogółem 41 etatu, w tym 19 na stanowiskach nierobotniczych i 22 etatów na stanowiskach robotniczych.

W celu usprawnienia zarządzania zasobami mieszkaniowymi, stosownie do zatwierdzonej struktury organizacyjnej wprowadzono odpowiednie zmiany organizacyjne w zakresie przyporządkowania oraz koordynacji działania członków Zarządu, komórek organizacyjnych, stanowisk kierowniczych i stanowisk samodzielnych.

III. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

Działalność samorządowa obejmowała obsługę organów statutowych Spółdzielni:

- Zarządu,
- Rady Nadzorczej,
- Walnego Zgromadzenia.

1. Walne Zgromadzenie

Zarząd podjął uchwałę w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia w 2022r., które odbyło się w trzech częściach, w planowanych terminie 13.06.2022r., 14.06.2022r., 15.06.2022r. z zachowaniem obowiązujących zasad sanitarnych w związku z pandemią Covid-19.

W obradach Zespołu Autoryzującego udział wzięli przewodniczący i sekretarze Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku, odbytego w trzech częściach, w dniach :

I część 13.06.2022r. godz. 16:00	- przewodniczący	- Radosław Musiałek
	- sekretarz	- Andrzej Roguski
II część 14.06.2022r. godz. 16:00	- przewodniczący	- Adam Kułakowski
	- sekretarz	- Adam Radwański
III część 15.06.2022r. godz. 16:00	- przewodniczący	- Adam Wojciechowski
	- sekretarz	- Sławomir Brylski

Ponadto w posiedzeniu Zespołu Autoryzującego uczestniczyli:

1. Andrzej Nowak - Prezes Zarządu Spółdzielni
2. Sylwia Socha-Polak - Inspektor ds. organizacyjno – samorządowych

Obrady Zespołu Autoryzującego otworzył prezes Zarządu Andrzej Nowak, który stwierdził, że zebranie Zespołu Autoryzującego, zwołane zostało na podstawie § 95 ust. 1 Statutu Spółdzielni, w celu autoryzacji treści podjętych uchwał oraz potwierdzenia, które uchwały zostały podjęte, bądź nie zostały podjęte.

W związku z sytuacją dot. epidemii koronawirusa i koniecznością zachowania reżimu sanitarnego miejscem posiedzenia Walnego Zgromadzenia była sala gimnastyczna Publicznej Szkoły Podstawowej Nr 2 (byłego Gimnazjum Nr 3) przy ul. Wolności 18 w Kluczborku.

Na podstawie protokołów z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, odbytych w 2022r. oraz protokołów Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Komisji Wyborczej, Zespół Autoryzujący stwierdził, że uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu jest 3822 członków Spółdzielni.

W trzech częściach Walnego Zgromadzenia, odbytych w 2022r., uczestniczyło ogółem 158 członków Spółdzielni i 109 pełnomocników członków uprawnionych do głosowania.

I	CZEŚĆ-	na uprawnionych 1459 członków - obecnych	45	pełnomocników	33
II	CZEŚĆ-	1217	38		24
III	CZEŚĆ-	1146	75		52

Ogółem

3822

158

109

Lista pełnomocnictw stanowi załącznik do protokołu każdej części WZ.

Zespół Autoryzujący dokonał autoryzacji treści uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie i potwierdził podpisami ich przyjęcie.

Podpisane przez Zespół Autoryzujący uchwały Walnego Zgromadzenia stanowią załącznik do niniejszego protokołu :

1. **Uchwała Nr 1/WZ/22 - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego i bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2021 r.**

została podjęta zwykłą większością głosów: 194gł. - za; 0gł. - przec.; 3gł. - wstrz.

2. **Uchwała Nr 2/WZ/22 - w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2021 r.**

została podjęta zwykłą większością głosów: 206gł. - za; 0gł. - przec.; 0gł. - wstrz.

3. **Uchwała Nr 3/WZ/22 - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku za 2021 r.**

została podjęta zwykłą większością głosów: 233gł.- za; 0gł. - przec.; 2gł. - wstrz.

4. **Uchwała Nr 4/WZ/22 - w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.**

została podjęta zwykłą większością głosów: 240gł. - za; 0gł. - przec.; 0gł. - wstrz.

5. **Uchwała Nr 5 /WZ/22 - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku z działalności za 2021 r.**

została podjęta zwykłą większością głosów: 96gł. - za; 0gł. - przec.; 0gł. - wstrz.

6. **Uchwała Nr 6/WZ/22 - w sprawie udzielenia absolutorium Andrzejowi Nowakowi z wykonania obowiązków Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.**

została podjęta zwykłą większością głosów: 96gł. - za; 0gł. - przec.; 0gł - wstrz.

7. **Uchwała Nr 7/WZ/22 - w sprawie udzielenia absolutorium Bogdanowi Paluchowi z wykonania obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.**

została podjęta zwykłą większością głosów: 96gł. - za; 0gł. - przec.; 1gł. - wstrz.

8. **Uchwała Nr 8/WZ/22 - w sprawie udzielenia absolutorium Mirosławowi Bireckiemu z wykonania obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.**

została podjęta zwykłą większością głosów: 94gł. - za; 0gł. - przec.; 0gł. - wstrz.

9. Uchwała Nr 9/WZ/22 - w sprawie zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.

Uchwała się zmianę w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku poprzez dodanie w § 4 ust. 2 - punktu 7 w brzmieniu:

„7) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.”

została podjęta zwykłą większością głosów: 93gł. - za; 0gł. - przec.; 0gł. - wstrz.

10. Uchwała Nr 10/WZ/22 – w sprawie wyboru członków oraz zastępców członków Rady Nadzorczej.

została podjęta zwykłą większością głosów: 83gł. - za; 0gł. - przec.; 1gł. - wstrz.

Wyniki głosowania na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia przedstawiały się następująco :

	I część	II część	III część	Łączna liczba głosów
BOGDANOWICZ JADWIGA	19	12	48	79
BRYLSKI SŁAWOMIR	61	53	71	185
DROZDA ANETA	61	48	91	200
JAROSZ MAŁGORZATA	66	49	92	207
KOWALCZYK IRENA	58	51	69	178
LECH JÓZEF	60	47	71	178
MIELCZAREK BARBARA	65	51	101	217
MUSIAŁEK RADOSŁAW	65	55	91	211
PANASZEK RAFAŁ	62	53	79	194
POPEK GRAŻYNA	68	42	77	187
ROGUSKA KRYSZYNA	61	48	70	179
ŚWIĄTEK ANIELA	19	14	41	74
URBAŃSKA GRAŻYNA	65	52	76	193
WOJNA MAREK	58	52	72	182

Zgodnie z Protokołem Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej z dnia 13.06.2022r., 14.06.2022r., 15.06.2022r. – I, II, III część Walnego Zgromadzenia w 2022r. do Rady Nadzorczej kadencja 2022-2025 zostali wybrani następujący członkowie:

	Liczba głosów
1. MIELCZAREK BARBARA	217
2. MUSIAŁEK RADOSŁAW	211
3. JAROSZ MAŁGORZATA	207
4. DROZDA ANETA	200
5. PANASZEK RAFAŁ	194
6. URBAŃSKA GRAŻYNA	193
7. POPEK GRAŻYNA	187
8. BRYLSKI SŁAWOMIR	185
9. WOJNA MAREK	182

10. ROGUSKA KRYSZYNA	179
11. KOWALCZYK IRENA	178
12. LECH JÓZEF	178

Zgodnie z Protokołem Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej z dnia 13.06.2022r., 14.06.2022r., 15.06.2022r. – I, II, III część Walnego Zgromadzenia w 2022r. do Rady Nadzorczej kadencja 2022-2025 zostali wybrani następujący ZASTĘPCY CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ:

1. BOGDANOWICZ JADWIGA	79
2. ŚWIĄTEK ANIELA	74

Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2022r. podjęło ogółem 10 uchwał oraz przyjęte zostały do realizacji 0 wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.

Protokół Zespołu Autoryzującego stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI UCHWAŁ Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2022r.

NUMER I TREŚĆ UCHWAŁY	SPOSÓB REALIZACJI
Uchwała Nr 1/WZ/22 - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego i bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2021 r.	Uchwała Nr 1, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 2/WZ/22 - w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2021 r.	Uchwała Nr 2 została zrealizowana.
Uchwała Nr 3/WZ/22 - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku za 2021 r.	Uchwała Nr 3, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 4/WZ/22 - w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 4, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 5 /WZ/22 - w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku z działalności za 2021 r.	Uchwała Nr 5 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 6/WZ/22 - w sprawie udzielenia absolutorium Andrzejowi Nowakowi z wykonania obowiązków Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 6 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

Uchwała Nr 7/WZ/22 - w sprawie udzielenia absolutorium Bogdanowi Paluchowi z wykonania obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 7 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 8/WZ/22 - w sprawie udzielenia absolutorium Mirosławowi Bireckiemu z wykonania obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 8 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
Uchwała Nr 9/WZ/22 - w sprawie zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 9 została zrealizowana.
Uchwała Nr 10/WZ/22 – w sprawie wyboru członków oraz zastępców członków Rady Nadzorczej.	Uchwała Nr 10 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

**SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW
Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2022r.**

<u>I część 13.06.2022r.</u> Sienkiewicza 1, Kochanowskiego 10-20; 11-19; 23-31, Słowackiego 2; 8-18, Reymonta 9-11; 13-15; 4-12, Konopnickiej 8-8D; 10-10D, Wołczyńska 1-1F, Grunwaldzka 15; 17; 19-19E; 21-21E; 23-23E; 13A-13L, Wolności 2-2d, Słoneczna 2-8 Buczyna, Członkowie – właściciele garaży.	Nie zgłoszono żadnych wniosków w trakcie obrad
<u>II część 14.06.2022r.</u> Prusa 1-9; 10-12; 13-24, Broniewskiego 1,1A-9; 10-12; 13-20; 21-25, Jana Pawła II 6-10; 12-16, Ligonia 16-40; 18 a-b, Kołłątaja 4abc, Ossowskiego 5-11; 11A.	Nie zgłoszono żadnych wniosków w trakcie obrad
<u>III część - 15.06.2022r.</u> Morcinka 1-9; 10-12; 13-24, Tuwima 1-6; 7-9; 10-14; 15-21, Gałczyńskiego 1; 2-6; 7-10; 11-14; 15-23, Jagiellońska 16-30, Jana Pawła II 18-22; 24-30; 32-36; 38-42; 44.	Nie zgłoszono żadnych wniosków w trakcie obrad

IV. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W 2022r. Zarząd przyjmował w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku zgodnie z § 11 ust. 1 oraz § 12 ust. 1 Statutu Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności.

Stan członków na dzień 31.12.2022 r.

<u>Członkowie ogółem</u>	-	3.800
w tym:		
- mieszkania lokatorskie	-	47
- mieszkania własnościowe	-	2.317
- odrębna własność	-	1.186
- członkowie z tytułu prawa do garażu	-	243
- członkowie – osoby prawne	-	7
<u>Lokali mieszkalnych</u>	-	3.196
w tym:		
- lokatorskie	-	30
- własnościowe	-	1.849
- odrębna własność	-	1.317
Członkowie		
- kobiety	-	2.168
- mężczyźni	-	1.626

W okresie od 01.01.2022 do 31.12.2022 przyjęto uchwałą 45 członków do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” – tytuł prawny do lokalu odrębna własność.

W roku sprawozdawczym 2022

1. Zawarto akty notarialne przeniesienia własności lokalu	-	12
w tym:		
- członkom którym przysługiwało lokatorskie prawo (art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	-	4
- członkom lub osobom którym przysługiwało własnościowe prawo (art. 17 ¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	-	8

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Kluczborku z dniem 1 stycznia 2023 roku otwiera

Spółdzielcze Biuro Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami.

Biuro to ma na celu ułatwienie lokatorom zamieszkującym w zasobach Spółdzielni dokonania transakcji kupna, sprzedaży i zamiany lokalu mieszkalnego w szczególności na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.

W ramach oferty Spółdzielcze Biuro Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami będzie obejmować:

- przyjmowania zleceń dotyczących sprzedaży, zamiany lokali mieszkalnych,
- przygotowania oferty sprzedaży,
- pomocy w dopełnieniu wszelkich formalności związanych z przeprowadzanymi transakcjami aż do ich sfinalizowania, czyli podpisania aktu notarialnego.

Adresatem prowadzonych usług są przede wszystkim członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”, dla których prowizja od wykonanej usługi pośrednictwa wynosi 0,8 % + VAT.

Dla osób niebędących członkami Spółdzielni, jednakże posiadającymi mieszkanie w zasobach Spółdzielni „Przyszłość” w Kluczborku oferujemy również atrakcyjną prowizję w wysokości 1 % + VAT.

Osobą odpowiedzialną za działalność biura jest p. Jolanta Sosnowska –dział członkowsko-mieszkaniowy.

V. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

Zarząd podejmował decyzje w sprawach gospodarki lokalami użytkowymi, dzierżawy terenu, miejsca na reklamy.

- podpisanych zostało 6 nowych umów najmu lokali użytkowych;
 - rozwiązano 3 umowy najmu
 - Zarząd dokonał w uzasadnionych przypadkach zmiany wysokości opłaty czynszowej - 1;
 - Zarząd wydawał 5 zgód na sprzedaż napoi alkoholowych w podnajmowanych lokalach;
- Zarząd analizował informacje kwartalne dotyczące realizacji wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy miejsca na reklamy oraz dzierżawy terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2022r. przedstawia się następująco:

1. Budynki ogółem:	-	64
- mieszkalne	-	57
- niemieszkalne	-	7
2. Lokale ogółem:	-	3.321
- mieszkalne, w tym:	-	3.196
- lokatorskie	-	34
- spółdzielcze własnościowe	-	1857
- odrębna własność	-	1305

- niemieszkalne, w tym:	-	90
- odrębna własność	-	3
3. Liczba izb w budynkach	-	11.089
4. Powierzchnia użytkowa lokali ogółem / m² /	-	162.728,31
- mieszkalnych	-	153.833,59
- użytkowych	-	8.894,72
w tym:		
- odrębna własność	-	828,90
<u>Kluczbork</u>		
- lokale mieszkalne	-	151.687,19
w tym:		
- odrębna własność	-	63 132,91
- lokale niemieszkalne (garaże - 6.600 m ²)	-	6 600
w tym:		
<u>Byczyna</u>		
- lokale mieszkalne	-	2.146,40
w tym:		
- odrębna własność	-	1.294,14
5. Powierzchnia użytkowa lokali objętych c.o. / m² /	-	157.637,15
6. Powierzchnia użytkowa lokali objętych dostawą ciepłej wody	-	5.989,37
7. Grunty Kluczbork	-	30.0069ha
z tego:		
- wykupione na własność	-	19.5010 ha
- w użytkowaniu wieczystym	-	10.5059ha
8. Grunty Byczyna		
- wykupione na własność	-	0,2543 ha

A. DOCHODY I KOSZTY ORAZ WYNIKI DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ BUDYNKÓW

2. Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni.

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:

I. Koszty zależne od Spółdzielni

1. Koszty eksploatacji, w tym:
 - a/ amortyzacja
 - b/ koszty administrowania
 - c/ koszty utrzymania czystości
 - d/ konserwacje i przeglądy
 - e/ odpisy na ZFŚS
2. Odpis na fundusz remontowy
3. Działalność społeczno-wychowawcza

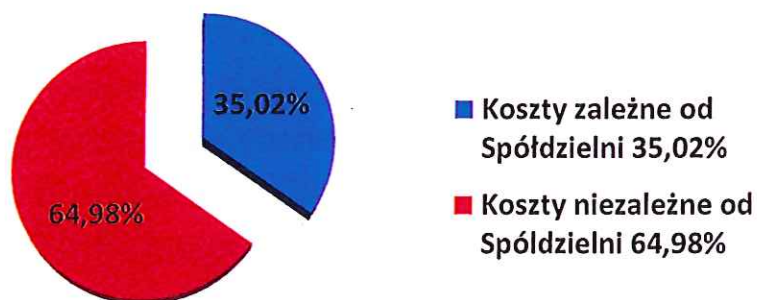
II. Koszty niezależne od Spółdzielni.

1. Opłaty za media, w tym:
 - a/ dostawa energii cieplnej
 - b/ zimna woda i odprowadzenie ścieków
 - c/ energia elektryczna
2. Wywóz nieczystości.
3. Inne koszty, w tym:
 - a/ ubezpieczenia
 - b/ ochrona osiedli (monitoring)
 - c/ pozostałe
4. Opłaty na rzecz Urzędu Miasta
 - a/ podatek od nieruchomości
 - b/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów
5. Pozostałe opłaty i podatki (w tym PFRON)

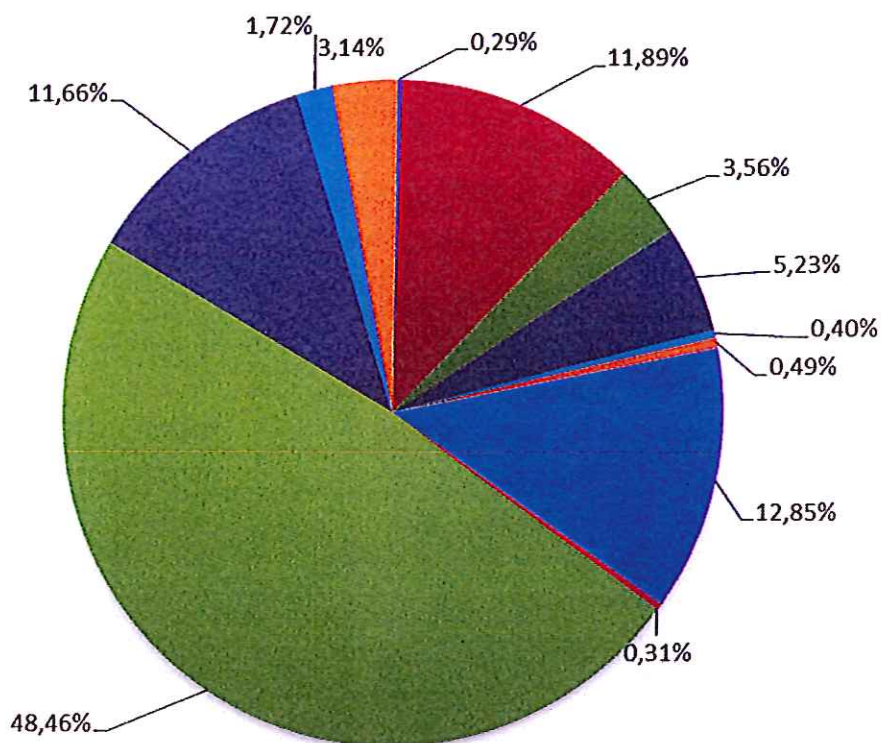
Udział poszczególnych składników w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2022r przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	%
I	Koszty zależne od Spółdzielni	35,02%
1	Koszty eksploatacji, w tym	21,86%
a)	amortyzacja	0,29%
b)	koszty administrowania	10,46%
c)	koszty utrzymania czystości	3,56%
d)	konserwacja i przeglądy	6,66%
e)	odpisy na ZFŚS	0,40%
f)	wymiana podzielników i wodomierzy	0,49%
2	Odpisy na fundusz remontowy	12,85%
3	Działalność społeczno-wychowawcza	0,31%
II	Koszty niezależne od Spółdzielni	64,98%
1.	Oplaty za media, w tym	48,46%
a)	dostawa energii cieplnej	35,70%
b)	zimna woda i odprowadzanie scieków	11,87%
c)	energia elektryczna	0,89%
2	Wywóz nieczystości	11,66%
3	Inne koszty	1,72%
a)	ubezpieczenia	0,45%
b)	ochrona osiedli	0,22%
c)	pozostałe	1,06%
4	Oplaty na rzecz Urzędu Miasta	2,94%
a)	podatek od nieruchomości	2,43%
b)	opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,51%
5	Pozostałe podatki i opłaty(w tym PFRON)	0,19%
	Ogółem	100,00%

Podział kosztów na zależne i niezależne od Spółdzielni w 2022r (%)



Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w 2022r (%)



- | | |
|--------------------------------------|---|
| ■ amortyzacja 0,29% | ■ koszty administrowania 11,89% |
| ■ koszty utrzymania czystości 3,56% | ■ konserwacja i przeglądy 5,23% |
| ■ odpisy na ZFŚS 0,40% | ■ wymiana podzielników i wodomierzy 0,49% |
| ■ odpisy na fundusz remontowy 12,85% | ■ działalność społeczno-wychowawcza 0,31% |
| ■ opłaty za media 48,46% | ■ wywóz nieczystości 11,66% |
| ■ Inne koszty 1,72% | ■ podatki i opłaty 3,14% |

Z przedstawionej struktury kosztów wynika, że udział kosztów zależnych od Spółdzielni stanowi 35,02% kosztów ogółem. W grupie tej 21,86% stanowią koszty eksploatacji, w ramach których koszty administrowania stanowią 11,89%, koszty utrzymania czystości 3,56%, koszty konserwacji i przeglądów 5,23 % oraz koszt wymiany legalizacyjnej podzielników ciepła i wodomierzy 0,49%. Fundusz remontowy stanowi 12,85% ogółu kosztów.

Koszty niezależne od Spółdzielni stanowią 64,98 % ogółu kosztów. Największą pozycję w tej grupie stanowią koszty z tytułu dostawy energii cieplnej, a ich udział w strukturze ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 35,70 %. Istotną pozycję w tej grupie kosztów stanowią także koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków – 11,87 % ogółu kosztów. Uwzględniając wszystkie koszty mediów tj. energii cieplnej, zimnej wody i

odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej stanowią one 48,46 %. Koszty wywozu nieczystości stanowią 11,66 % ogółu kosztów.

Spółdzielnia ponosi koszty z tytułu opłat na rzecz Urzędu Miasta, a ich udział w strukturze kosztów wynosi 2,94 %, w tym podatek od nieruchomości 2,43 oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu 0,51 %.

3. Przychody i koszty oraz wyniki działalności podstawowej

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Niedobór	Nadwyżka	Saldo
1	Lokale mieszkalne użytkowe	7 529 548,48	7 661 821,83	-585 306,17	453 032,82	-132 273,35
a/	Lokale mieszkalne	6 159 256,35	6 747 210,27	-587 953,92	0,00	-587 953,92
c/	garaże GZM	56 874,70	54 226,95	2 647,75	0,00	2 647,75
d/	lokale użytkowe	1 313 417,43	860 384,61		453 032,82	453 032,82
2	Media	11 010 699,92	11 010 699,92	0,00	0,00	0,00
a/	Zimna woda	2 191 625,34	2 191 625,34	0,00	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne	2 152 845,17	2 152 845,17	0,00	0,00	0,00
	- lokale użytkowe	38 780,17	38 780,17		0,00	0,00
b/	Koszty CO	6 478 161,74	6 478 161,74	0,00	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne	6 335 014,23	6 335 014,23		0,00	0,00
	- lokale użytkowe	143 147,51	143 147,51		0,00	0,00
c/	Koszty CW	120 735,22	120 735,22	0,00	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne	120 735,22	120 735,22		0,00	0,00
	- lokale użytkowe	0,00	0,00		0,00	0,00
d/	Wywóz nieczystości stałych	2 220 177,62	2 220 177,62	0,00	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne	2 106 753,00	2 106 753,00		0,00	0,00
	- lokale użytkowe	113 424,62	113 424,62		0,00	0,00
3	Pozostała działalność	92 789,65	72 869,60	-35 181,59	55 101,64	19 920,05
	Pożytki	38 635,83	7 822,72		30 813,11	30 813,11
	Społ. Wych	23 524,87	58 706,46	-35 181,59	0,00	-35 181,59
	Garaże	7 010,06	6 340,42	0,00	669,64	669,64
	Pozostała	23 618,89	0,00		23 618,89	23 618,89
4	Działalność podstawowa razem	18 633 038,05	18 745 391,35	-620 487,76	508 134,46	-112 353,30

Nadwyżka kosztów nad wpływami lokali mieszkalnych bez opłat za zimną wodę wynosi 587.953,92 zł. Na lokalach użytkowych wystąpiła nadwyżka wpływów nad kosztami w kwocie 453.032,82 zł. Ponadto na działalność eksploatacyjną garaży zamknęła się nadwyżką w kwocie 2.647,75 zł.

W stosunku do roku ubiegłego niedobór na lokalach mieszkalnych zwiększył się o 211.180,74 zł. Zysk na lokalach użytkowych był wyższy w stosunku do roku 2021 o 234.099,58 zł.

B. DZIAŁALNOŚĆ KONSERWATORÓW

Koszty działalności obejmują konserwacje na rzecz własnych zasobów mieszkaniowych. Koszty utrzymania za rok 2022 wyniosły na konserwacje 659.517,67 zł. Zakres prac był dostosowany do wymogów utrzymania w należytym stanie własnych zasobów mieszkaniowych. W/w koszty obciążają koszty eksploatacji na poszczególne nieruchomości oraz lokale użytkowe.

C. TRANSPORT WŁASNY

W skład transportu własnego wchodzi samochód Fiat Scudo oraz samochód ciężarowy KIA. Są to środki niezbędne dla zaspokajania potrzeb Spółdzielni i związany jest z zapotrzebowaniem materiałowym oraz obsługą grupy konserwatorów. Koszty ogółem wyniosły 12.234,76 zł i zostały rozliczone jako koszty transportu na poszczególne nieruchomości i lokale użytkowe.

D. KOSZTY ADMINISTRACJI OGÓLNEJ

Koszty administracji ogólnej za 2022 r. wyniosły 1.959.933,85 zł i stanowią 98,98% planowanych kosztów na 2022 r.

W/w koszty obejmują koszty zarządzania, utrzymania budynku biurowego, pracowników administracji z wyłączeniem pracowników GZM i konserwatorów.

Koszty administracji ogólnej rozliczono zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej i obciążyły:

- eksploatacje lokali mieszkalnych i użytkowych

z tego:

- lokale mieszkalne	-	1.663.983,82 zł
- lokale użytkowe	-	288.306,28 zł
- pożytki nieruchomości	-	7.643,75 zł

E. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Poza bieżącą działalnością Spółdzielni uzyskano za 2022r. dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w kwocie 209.147,39 zł na które składają się: odsetki od lokat bankowych, odsetki z bieżących rachunków bankowych, odsetki z tytułu nieterminowych wpłat czynszów, zwrócone koszty sądowe i windykacji.

W/w przychody finansowe i operacyjne zostały pomniejszone o pozostałe koszty operacyjne z tyt. wypłat odszkodowań innym ubezpieczycielom za zalane mieszkania, koszty egzekucyjne lokali mieszkalnych i użytkowych, wypłaconych kosztów zastępstwa procesowego oraz spisania w koszty należności nieściągalnych. Łącznie wartość kosztów operacyjnych i finansowych wyniosła 103.624,68 zł

Na pozostałej działalności operacyjnej oraz finansowej spółdzielnia uzyskała dochód w kwocie 105.522,71 zł.

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Pozostała działalność	Razem
Przychody finansowe	71 666,40	2 190,97	40 823,10	114 680,47
- odsetki za zwłokę	71 666,40	2 190,97	0,00	73 857,37
- odsetki od środków w banku	0,00	0,00	40 791,86	40 791,86
- pozostałe	0,00	0,00	31,24	31,24
Koszty finansowe	0,00	0,00	8 067,66	8 067,66
- pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00
- prowizja za terminal	0,00	0,00	7 246,51	7 246,51
- odsetki	0,00	0,00	821,15	821,15
Przychody operacyjne	77 565,81	2 151,11	14 750,00	94 466,92
- zwrot kosztów sądowych	64 199,32	2 151,11	0,00	66 350,43
- odszkodowania	10 809,19	0,00	0,00	10 809,19
- pozostałe	2 557,30	0,00	14 750,00	17 307,30
- sprzedaż środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Koszty operacyjne	86 908,43	5 074,89	3 573,70	95 557,02
- odszkodowania -regresy	0,00	0,00	0,00	0,00
- opłaty sądowe i egzekucyjne	85 309,43	5 074,89	0,00	90 384,32
- darowizny	0,00	0,00	620,00	620,00
- należności nieściągalne	0,00	0,00	0,00	0,00
- koszty zbycia środka trwałego	0,00	0,00	0,00	0,00
- pozostałe	1 599,00	0,00	2 953,70	4 552,70
Wynik na poz. działalności	62 323,78	-732,81	43 931,74	105 522,71

F. GOSPODARKA FUNDUSZEM NA REMONTY

Plan remontów na rok 2022 został opracowany w oparciu o wykonane przeglądy techniczne budynków będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz o wnioski i postulaty zgłaszane przez członków na Walnym Zgromadzeniu.

Aktualne zasoby mieszkaniowe podzielone są na 34 nieruchomości.

Plan remontów i konserwacji na rok 2022, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą zakładał, analogicznie jak w latach poprzednich, priorytet dla działań mających na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, a także

zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych i instalacji w budynkach. Kontynuowana była również wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych oraz docieplenia budynków.

Stan funduszu remontowego na 01.01.2022 r.	- 79.206,96 zł
Wpływy ogółem za 2022 r.	2.401.267,12 zł
Z tego:	
- odpis podstawowy lokali mieszkalnych	2.345.887,00 zł
- wpłaty na fundusz remontowy mienia	55.380,12 zł
Wydatki ogółem – remonty	1.977.063,52 zł
Z tego:	
a/ wydatki na nieruchomościach:	1.907.543,62 zł
w tym:	
- docieplanie ścian	69.421,63 zł
- remonty lokali mieszkalnych	1.207.510,34 zł
- wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	599.299,00 zł
- remonty dróg	31.312,65 zł
b/ wydatki na mienie:	69.519,80 zł
w tym:	
- remonty mienia Spółdzielni	69.519,90 zł
Stan na 31.12.2022 r.	344.996,64 zł

Zwiększone koszty materiałów i usług remontowych, przy konieczności realizacji zadań, spowodowały niedobór funduszu remontowego. Zostanie on pokryty z odpisów roku 2022.

Zakres rzeczowy planu remontów, przebiegał bez zakłóceń.

Szczegółowe dane zawiera poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2022	Plan 2022
1	Stan funduszu na 01.01	-79 206,96	-79 206,96
	- fundusz remontowy rezerwowy	449,08	449,08
	- fundusz remontowy nieruchomości	-169 894,92	-169 894,92
	- fundusz remontowy mienia	90 238,88	90 238,88
2	Przychody ogółem	2 401 267,12	2 399 801,63
	- odpis podstawowy lokali mieszkalnych	2 345 887,00	2 344 421,63
	- zasilenie funduszu mienia	55 380,12	55 380,00
3	Wydatki ogółem	1 977 063,52	2 113 200,00
	- docieplenie ścian	69 421,63	489 450,00
	- wymiana pionów wodno-kanal.	599 299,00	230 000,00

	- remonty	1 238 822,99	1 393 750,00
	- spłata pożyczki na docieplenie	0,00	0,00
	- remonty mienia spółdzielni	69 519,90	0,00
4	Stan funduszu na 31.12	344 996,64	207 394,67
	- fundusz remontowy rezerwowy	449,08	449,08
	- fundusz remontowy nieruchomości	268 448,46	61 326,71
	- fundusz remontowy mienia	76 099,10	145 618,88

PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA 2022 ROK

Wyniki za 2022 r. na działalności zwolnionej z opodatkowania oraz działalności opodatkowanej przedstawiają się następująco i tak:

Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolniona z podatku

1. Lokale mieszkalne	- 587.953,92 zł
2. Garaże GZM	+ 2.647,75 zł
Razem niedobór	- 585.306,17 zł

Wykazany niedobór został przeniesiony jako rozliczenie międzyokresowe na konto „647” i zgodnie z art. 6 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych Dz.U. Nr.4 z 2000 r. późniejszymi zmianami wykazane niedobory zwiększą koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2022 r, a nadwyżki przychody na nieruchomościach na których zostały osiągnięte.

Działalność gospodarcza oraz dochody uzyskane przez Spółdzielnię z tyt. zrealizowanych operacji finansowych, pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych – działalność opodatkowana.

1. Lokale użytkowe	+ 453.032,82 zł
2. Garaże	+ 669,64 zł
3. Pożytki nieruchomości	+ 30.813,11 zł
4. Działalność społeczno-wychowawcza	- 35.181,59 zł
4. Pozostała działalność	+ 23.618,89 zł
2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	- 1.090,10 zł
3. Przychody i koszty finansowe	+ 106.612,81 zł
Razem wynik finansowy	+ 578.475,58 zł

Korekta wyniku finansowego o wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	+ 214.760,73 zł
Korekta przychodów	- 1.435,20 zł
Wyłączenie z podstawy opodatkowania dochodu zwolnionego	- 62.323,78 zł

Wykazany dochód zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992r (Dz.U. z 2021r, poz. 1800; ostatnia zmiana w Dz. U. poz. 2427) został opodatkowany w wysokości 19% Naliczono podatek dochodowy w kwocie 138.601,00 zł i odprowadzono do Urzędu Skarbowego w Opolu.

Ogólnie działalność Spółdzielni za rok 2021 zamknęła się zyskiem netto w kwocie 439.874,58zł.

VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2022r.
Skrócony bilans na dzień 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

Grupa	Wyszczególnienie	Suma na dzień w (zł)		Struktura 2022r
		31.12.2022	31.12.2021	
AKTYWA				
A	AKTYWA TRWAŁE	18 824 573,31	19 326 587,44	62,49%
B	AKTYWA OBROTOWE	11 077 690,34	9 912 312,86	36,78%
	w tym			
	- środki pieniężne	7 957 135,90	6 593 502,07	26,42%
	- rozliczenia międzyokresowe	825 798,93	642 642,31	2,74%
C	NALEŻNE WPLATY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY	220 387,14	223 044,60	0,73%
SUMA AKTYWÓW		30 122 650,79	29 461 944,90	100,00%
PASYWA				
A	FUNDUSZ WŁASNY	25 839 770,41	26 220 831,42	85,78%
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	4 282 880,38	3 241 113,48	14,22%
	w tym:			
	- zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00%
	- zobowiązania krótkoterminowe	4 171 717,29	3 143 199,78	13,85%

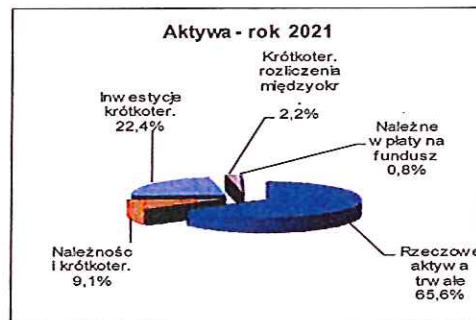
SUMA PASYWÓW	30 122 650,79	29 461 944,90	100,00%
---------------------	---------------	---------------	---------

Rachunek strat i zysków za rok 2022 przedstawia się następująco:

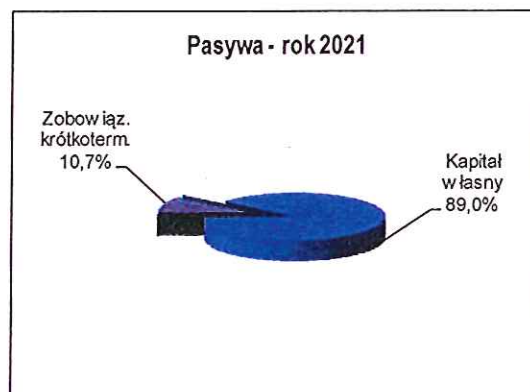
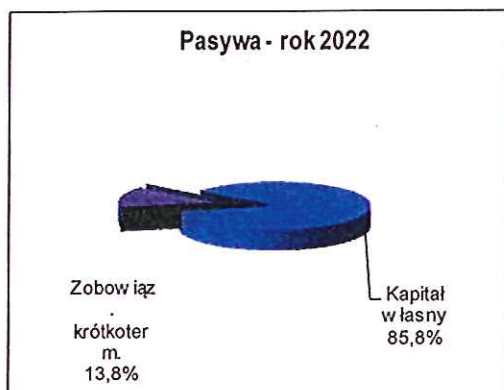
Grupa	TREŚĆ	(ZŁ)
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANIE Z NIMI ,w tym:	18 577 510,30
	- produktów	18 632 468,05
	- zmiana stanu produktów	-55 527,75
	- koszt wytworzenia na własne potrzeby	0,00
	- przychody netto ze sprzedaży materiałów	570,00
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	18 689 863,60
C	ZYSK ZE SPRZEDAŻY (A - B)	-112 353,30
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	94 466,92
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	95 557,02
F	ZYSK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C + D - E)	-113 443,40
G	PRZYCHODY FINANSOWE	114 680,47
H	KOSZTY FINANSOWE	8 067,66
I	ZYSK (STRATA) BRUTTO	-6 830,59
J	PODATEK DOCHODOWY	138 601,00
K	NADWYŻKA PRZYCHODÓW NAD KOSZTAMI GZM	0,00
L	NADWYŻKA KOSZTÓW NAD PRZYCHODAMI GZM	585 306,17
M	ZYSK NETTO	439 874,58

Strukturę aktywów i pasywów przedstawiają zestawienia poniżej.

	Aktywa - rok 2022		Aktywa rok 2021	
	zł	%	zł	%
Rzeczowe aktywa trwałe	18 824 573,31	62,5%	19 326 587,44	65,6%
Pozost. aktywa trwałe	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Należności długoterminowe	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Zapasy	2 441,94	0,0%	2 545,12	0,0%
Długot.rozł.miedzyokr.	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Należności krótkoter.	2 292 313,57	7,6%	2 673 623,36	9,1%
Inwestycje krótkoter.	7 957 135,90	26,4%	6 593 502,07	22,4%
Krótkoter. rozliczenia międzyokr.	825 798,93	2,7%	642 642,31	2,2%
Należne wpłaty na fundusz	220 387,14	0,7%	223 044,60	0,8%
Razem suma bilansowa	30 122 650,79	100,0%	29 461 944,90	100,0%



	Pasywa - Rok 2022		Pasywa - rok 2021	
	zł	%	zł	%
Kapitał własny	25 839 770,41	85,8%	26 220 831,42	89,0%
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Zobowiązania długoterm.	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Zobowiąz. krótkoterm.	4 171 717,29	13,8%	3 143 199,78	10,7%
Rozlicz. międzyokres	111 163,09	0,4%	97 913,70	0,3%
Razem suma bilansowa	30 122 650,79	100,0%	29 461 944,90	100,0%



		Kwoty w złotych - za rok:		Wskaźniki - za rok:		
		obrotowy	ubiegły	obrotowy	ubiegły	
1.	Wskaźnik płynności I (pokrycia bieżących zobow.)	aktywa obrotowe	11 077,7	9 912,3	2,66	3,15
		zobow. krótkoterminowe	4 171,7	3 143,2		
2.	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe - zapasy	11 075,2	9 909,8	2,65	3,15
		zobow. krótkoterminowe	4 171,7	3 143,2		
3.	Wskaźnik płynności III (szybki-zdolności płatnicze)	środki pieniężne	7 957,1	6 593,5	1,91	2,10
		zobow. krótkoterminowe	4 171,7	3 143,2		
4.	Stoпа zadłużenia (%) (lub : obciążenia majątku zobowiązaniami)	zobowiązania ogółem + RMK	4 282,9	3 241,1	14,2	11,0
		pasywa (lub: majątek ogółem)	30 122,7	29 461,9		
		kapitały własne + rezerwy + zobow. długoterminowe	25 839,8	26 220,8		
5.	Stabilność (trwałość) struktury finansowania	majątek ogółem	30 122,7	29 461,9	0,9	0,9
6.	Wskaźnik unieruchomienia (zamrożenia) środków (%)	aktywa trwałe	18 824,6	19 326,6	62,5	65,6
		aktywa	30 122,7	29 461,9		
7.	Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego (%)	zobowiąz. krótkoterminowe	4 171,7	3 143,2	37,7	31,7
		aktywa obrotowe	11 077,7	9 912,3		
8.	Szybkość spłaty należn. (w dniach)	przec. należn. z tyt. dostaw x 365 dni	436 435,9	562 582,1	23,5	31,2
		przych. ze sprzedaży netto	18 577,5	18 036,2		

Wskaźniki płynności finansowej określają zdolność firmy do terminowego pokrywania bieżących zobowiązań w okresie spłaty poniżej jednego roku.

Wskaźnik płynności bieżącej powinien kształtować się na poziomie pow. 2, a więc osiągnięty jest również prawidłowy.

Wskaźnik płynności II wyłącza z aktywów najmniej płynne zapasy i jego wielkość powinna się kształtować na powyżej 1,2. Uwzględniając specyfikę branży należy uznać wskaźnik za prawidłowy.

Wskaźnik płynności gotówkowej (z wyłączeniem środków na lokatach) powinien kształtować się w przedziale 0,4 - 0,6. Osiągnięty wskaźnik 1,91 przewyższa normę dla tego wskaźnika. Przyczyną tego stanu jest znaczne zamrożenie środków pieniężnych w lokatach bankowych, co uwzględniając specyfikę działalności spółdzielni mieszkaniowej należy uznać za prawidłowe.

Stoпа zadłużenia określa poziom obciążenia majątku zobowiązaniami. Osiągnięty wskaźnik na poziomie 14,2 %, mimo wzrostu w stosunku do roku ubiegłego jest nadal na niskim poziomie zadłużenia.

Pozytywnie należy również ocenić wskaźnik stabilności struktury finansowania, który wynosi 0,9. Szczególnie istotnym jest fakt utrzymywania się tej wielkości na stałym poziomie w dłuższym okresie czasu.

Poziom zamrożenia środków jest znaczący (62,5%), ale wynika on ze specyfiki Spółdzielni i należy go oceniać pozytywnie.

Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego na poziomie 37,7% należy uznać za prawidłowy.

W roku 2022 nastąpił spadek wskaźnika szybkości spłaty należności. Wskaźnik ten informuje o tym, jaki jest średni czas obrotu należnościami. Jego wielkość nie powinna przekraczać 60 dni, a optymalnie kształtować się powinna na poziomie poniżej 45 dni. W roku 2022 wskaźnik ten jest na najniższym dotychczas poziomie i wniósł 23,5 dnia.

Pozytywnie należy ocenić fakt, że praktycznie wszystkie wskaźniki osiągnęły prawidłowy poziom, podobnie jak w roku ubiegłym.

Wskaźnikowa analiza aktywności finansowej i majątkowej potwierdza, że Spółdzielnia posiada stabilną sytuację finansową i znajduje się w dobrej kondycji finansowej.

Nadal do pozytywnych osiągnięć Spółdzielni należy zaliczyć lokowanie wolnych środków na lokatach terminowych mimo znaczącego spadku oprocentowania lokat..

W świetle powyższych danych wnioskuje się o przyjęcie bilansu Spółdzielni za 2022 r. i rachunku zysków i strat za okres 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

VI. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE.

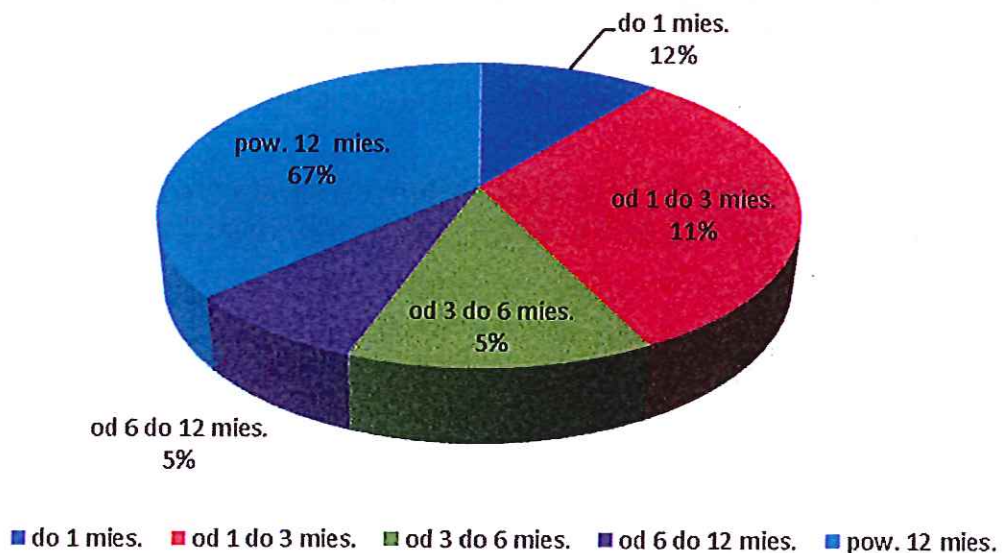
Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2022r. wyniosły:

-zaległości czynszowe ogółem	- 1.499.400,51 zł.
w tym:	
- zaległości lokali mieszkalnych	- 1.224.887,26 zł
- zaległości lokali użytkowych	- 273.446,11 zł
- zaległości garaży	- 1.067,14 zł

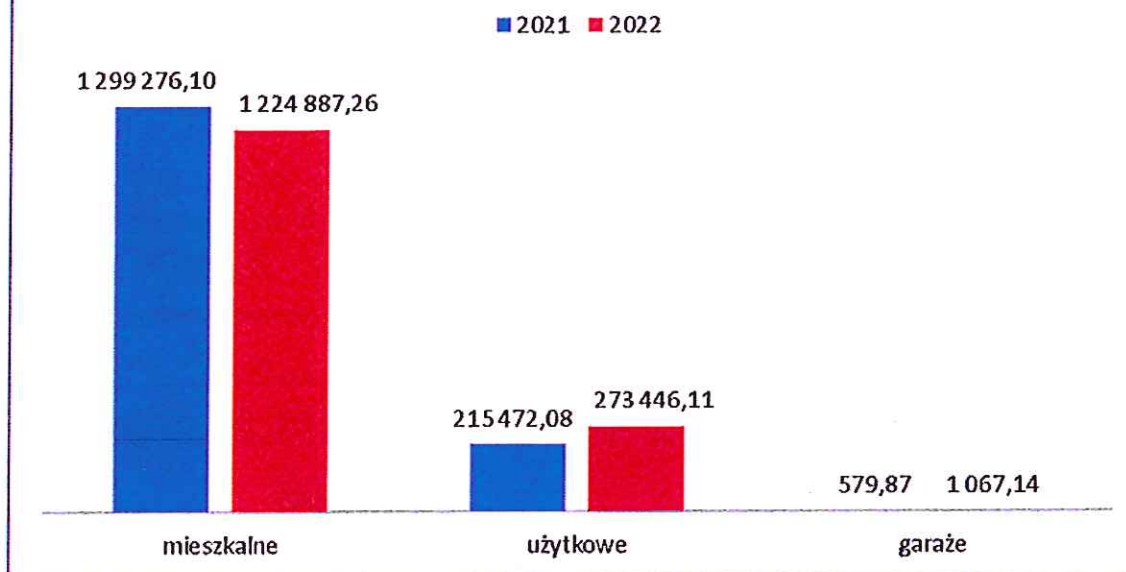
OKRESY ZALEGŁOŚCI	LICZBA LOK.	ZALEGŁOŚĆ NA 31.12.2022r.
1. Lokale mieszkalne		
poniżej 1-go miesiąca	636	138.035,82
1 -3 miesięcy	406	352.201,22
3-6 miesięcy	83	153.758,17
powyżej 6-ciu miesięcy	25	114.989,68
powyżej 12-tu miesięcy	24	465.902,37
	1174	1.224.887,26

2. Lokale użytkowe		
poniżej 1-go miesiąca	19	23.142,86
1 -3 miesiąc	50	122.951,24
3 - 6 miesięcy	4	40.591,47
powyżej 6-ciu miesięcy	1	5.521,59
powyżej 12-tu miesięcy	23	81.238,95
	97	273.446,11

Struktura zadłużenia ogółem na 31.12.2022 r.



Zaległości czynszowe na 31.12.2021r. i 31.12.2022r.



WYKAZ ZALEGŁOŚCI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH LOKALI MIESZKALNYCH NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2022R.

Nr nieruch.	Adres nieruchomości	Kwota zaległości w zł 2022r.	Powierzchnia w m ²	Zaległość w zł/m ² 2022r.	Nr pozycji w zaległości
1	Sienk. 1, Koch. 10-20, Reym. 13,15,9,11, Słow. 2	48 584,40	6 222,41	7,81	27
2	Koch. 11, 13, 15, 17, 19, 23, 25, 27, 29, 31	36 309,74	6 300,39	5,76	24
3	Reym. 4-12	15 490,37	3 207,50	4,83	9
4	Konopnickiej 8-8d, 10-10d	23 726,45	6 162,00	3,85	16
5	Wołczyńska 1-1f	21 537,13	4 355,65	4,94	15
6	Słow. 8-18, Grun. 19-19e, 21-21e, 23-23e, 15, 17	99 072,19	16 827,00	5,89	33
7	Wolności 2-2d, Grun. 13a-13l	93 717,18	9 469,92	9,90	31
8	Ossowskiego 5, 5b, 7, 7b, 9, 11, 11a	35 882,20	3 842,97	9,34	23
9	Kołątaja 4a-4c	517,81	1 029,00	0,50	1
10	Ligonia 16, 18, 20-40	21 108,79	6 942,76	3,04	14
11	Ligonia 18a, 18b	9 139,27	1 305,30	7,00	3
12	Broniewskiego 13-20	32 075,69	5 080,97	6,31	21
13	Broniewskiego 10, 11, 12	77 206,63	1 526,82	50,57	30
14	Broniewskiego 21-25	51 020,16	3 309,49	15,42	28
15	Broniewskiego 1a, 1-9, Jana Pawła II 6, 8, 10	122 157,82	8 714,88	14,02	34
16	Prusa 13-24	95 892,84	7 621,60	12,58	32
17	Prusa 10-12	5 990,53	1 605,60	3,73	2
18	Prusa 1-9, Jana Pawła II 12-16	66 650,65	8 010,88	8,32	29
19	Morcinka 13-24	47 388,73	6 743,22	7,03	26

20	Morcinka 1-9, Jana Pawła II 18-22	28 821,66	6 854,93	4,20	19
21	Morcinka 10-12	13 766,15	1 615,64	8,52	5
22	Tuwima 10-14	37 760,71	2 566,46	14,71	25
23	Tuwima 15-21	18 748,85	3 812,50	4,92	13
24	Tuwima 7-9	32 504,84	1 754,50	18,53	22
25	Tuwima 1-6	15 535,74	3 087,00	5,03	9
26	Jana Pawła II 24-30	17 805,96	2 439,00	7,30	12
27	Jana Pawła II 32-36	15 841,57	1 924,50	8,23	10
28	Gałczyńskiego 15-23	27 156,05	5 036,58	5,39	18
29	Gałczyńskiego 11-14	29 162,32	2 267,70	12,86	20
30	Jana Pawła II 38-42, Gałczyńskiego 1	16 441,70	2 267,60	7,25	11
31	Gałczyńskiego 2-6	14 919,40	2 697,68	5,53	6
32	Gałczyńskiego 7-10	12 843,65	2 048,06	6,27	4
33	Jana Pawła II 44, Jagiellońska 16-30	15 005,18	5 036,68	2,98	7
34	Byczyna, Słoneczna 2-8	25 104,90	2 146,40	11,70	17

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizował stan zaległości czynszowych w poszczególnych miesiącach roku sprawozdawczego.

Jako środki zaradcze, mające na celu zmniejszenie stanu zadłużenia użytkowników lokali wobec Spółdzielni Zarząd Spółdzielni stosował działania przewidziane w Regulaminie zasad postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku, m. innymi na pisemną prośbę użytkownika lokalu, w sytuacjach uzasadnionych, Zarząd może podjąć decyzję o:

- rozłożeniu zaległości na raty ,
- umorzeniu całości lub części naliczonych odsetek,
- zawieszeniu naliczania odsetek,
- przesunięciu terminu zapłaty,
- odroczeniu terminu zapłaty zaległości
- spisaniu ugody.

W powyższych sprawach Zarząd Spółdzielni rozpatrzył 44 pism osób zalegających z opłatami czynszowymi.

Wobec dłużników prowadzone są następujące czynności windykacyjne:

- działania przedsądowe - podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności (upomnienia, wezwania do zapłaty do dobrowolnej zapłaty, przedsądowe wezwania do zapłaty).
- postępowanie sądowe - w celu uzyskania w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
- postępowanie egzekucyjne - w celu odzyskania przysługującej Spółdzielni wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku

z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

W 2022r. skierowano:

- do sądu :
 - lokale mieszkalne - 29 uzyskano 26 nakazów zapłaty
 - lokale użytkowe - uzyskano 1 nakaz zapłaty
- do egzekucji komorniczej :
 - 13 lokali mieszkalnych i użytkowych

W 2022r. dokonano 1 eksmisji oraz

W 2022r. przeprowadzono 2 przetargi z mieszkań lokatorskich.

W 2022r. przeprowadzono 3 przetargi komornicze z mieszkań własnościowych.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA
2022r.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Wykonanie 2022r.
	ŚWIETLICA	
I.	PRZYCHODY	8 017,01
II.	KOSZTY ŚWIETLICY	12 385,05
1.	Amortyzacja	2 484,24
2.	Materialy	2 494,20
3.	Energia elektryczna	2 295,55
4.	C.O.	0,00
5.	Usługi zewnętrzne	0,00
6.	Wynagrodzenia	680,00
7.	Podatek od nieruchomości	4 431,06
8.	Pozostałe koszty	0,00
	Wynik - świetlica	-4 368,04
	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - WYCHOWAWCZA	
I.	PRZYCHODY	6 463,01
II.	KOSZTY	27 092,50
1.	Amortyzacja	14 788,74
2.	Materialy	11 232,20
3.	Energia elektryczna	0,00
4.	C.O.	128,64
5.	Usługi zewnętrzne	0,00

6.	Wynagrodzenia	0,00
7.	Podatek od nieruchomości	542,92
8.	Dofinansowanie do imprez	400,00
9.	Pozostałe koszty	0,00
	Wynik - pozostała działalność	-20 629,49
	Wynik ogółem	-24 997,53

Działalność społeczna i kulturalno-oświatowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku ma na celu zagospodarowanie wolnego czasu jak największej liczbie mieszkańców. Z myślą o ich wszechstronnym rozwoju fizycznym, kulturalnym i wychowawczym Spółdzielnia proponuje zajęcia dla wszystkich grup wiekowych.

Spółdzielnia prowadziła w poprzedni roku działalność związaną z kulturą, rekreacją i sportem. Zorganizowano kolejny cykl animacji dla dzieci *Wakacje z Przyszłością*, tym razem dofinansowany po raz pierwszy dzięki głosowaniu mieszkańców z Kluczborskiego Budżetu Obywatelskiego. W trakcie 12 spotkań na różnych podwórkach Spółdzielni nie zabrakło radości i wielu pozytywnych wrażeń. Było dużo atrakcji: bańki mydlane, kolorowa chusta, skoki w workach, malowanie twarzy a wszystko w ramach wspólnej i zgodnej zabawy. Spółdzielnia zorganizowała na podwórku przy ul. Prusa wakacyjne zajęcia jogi na trawie prowadzone przez wykwalifikowanego instruktora jogi. Dzięki wzajemnej współpracy z Publiczną Szkołą Podstawową Nr 2 w Kluczborku udało się dla naszych mieszkańców przeprowadzić zajęcia podbijania kosmosu w ramach mobilnego planetarium. W ramach działającego przy Spółdzielni Stowarzyszenia Gmina z Przyszłością nastąpiło postawienie tablicy upamiętniającej Rotmistrza Witolda Pileckiego przy Alei Pileckiego oraz przeprowadzono dwa wykłady o Kluczborku prowadzone przez znawcę Kluczborka, nauczyciela geografii p. Mirosława Gosa.

W Strefie Przyszłości ponownie zawitał Związek Emerytów i Rencistów Oddział w Kluczborku by w każdą sobotę podskakiwać w rytm muzyki i doskonalić warsztat taneczny. Zajęcia prowadzone przez Pana Joachima Lutznera cieszą się dużym zainteresowaniem każdego roku. W świetlicy spotykają się również pasjonaci brydża i gry w tenisa stołowego. Zorganizowano również pokaz fryzjerstwa i makijażu. Spółdzielnia uczestniczy przez cały rok w zbiórce karmy dla bezdomnych zwierząt Stowarzyszenia oczami zwierząt. Spółdzielnia wzięła udział w akcji 30 Finału WOŚP.

W okresie sprawozdawczym Zarząd dofinansował działalność instytucji i działań o charakterze społecznym i kulturalnym: m.in. działalność stowarzyszenia AHIMSA Stowarzyszenia Gmina z Przyszłością i Opolskiego Związku Szachowego.

Wydany został szósty numer Informatora Spółdzielczego o działalności Spółdzielni w 2022r. oraz planowanych działaniach na 2023r.

ZARZĄD
 Spółdzielni Mieszkaniowej
„PRZYSZŁOŚĆ”
 w Kluczborku (z)



