

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

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach z działalności za 2023 r.

Rok 2023 to rok pełen dynamicznych zmian w Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach. Począwszy od zmiany władz spółdzielni – Rady Nadzorczej i Zarządu, a skończywszy na zmianach w strukturze organizacyjnej Spółdzielni oraz jej kadry pracowniczej.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach w 2023 r. pracował w następujących składach:

Do 15 czerwca 2023 Zarząd działał w składzie:

1. Janusz Jakubik – Prezes Zarządu, kierownik Spółdzielni - bieżące kierowanie pracą Spółdzielni, sprawy finansowe, reprezentowanie Spółdzielni.
2. Janusz Stopa - V-ce Prezes Zarządu d/s. GZM i inwestycji.
3. Kazimierz Posim – Członek Zarządu d/s. ciepłownictwa, sprawy samorządowe, członkowskie i społeczno-kulturalne.

Następnie po Walnym Zgromadzeniu Członków, na którym powołano nową Radę Nadzorczą, funkcję pełniących obowiązki Zarządu podjęli:

1. Sylwia Gogacz,
2. Paweł Figacz.

Od dnia 1-09-2023 r. do dnia 15-12-2023 Zarząd działał w składzie:

1. Marzena Drwał – Prezes Zarządu,
2. Sylwia Gogacz – Zastępca Prezesa Zarządu,
3. Paweł Figacz – Członek Zarządu

W końcu 2022 i początku 2023 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach pracował nad opracowaniem i przedstawieniem do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą **planu gospodarczego na rok 2023**. Posiedzenia Zarządu odbywały się raz w miesiącu – zgodnie z wymogami statusu. Na posiedzeniu z dnia 13-01-2023 przyjęto i uchwalono stawki kosztów 1 GJ netto dla lokali użytkowych.

Podjęto uchwałę Zarządu o następującej treści:

Uchwała nr 1/2023

w sprawie: zatwierdzenia na podstawie kalkulacji – ceny 1 GJ energii cieplnej na poszczególnych kotłowniach

§ 1

Na podstawie § 66 Statutu Spółdzielni Zarząd Postanowił:

§ 2

W związku ze zmianą cen gazu, Zarząd Spółdzielni ustalił ceny 1 GJ energii cieplnej w wysokości:

Kołtonia Osiedla Karola Wojtyły – 327,56 zł koszt 1 GJ netto,

Kołtonia Osiedla Karola Wojtyły – 309,65 zł koszt 1 GJ netto,

Kołtonia Osiedla Karola Wojtyły – 313,81 zł koszt 1 GJ netto.

§ 3

Ustalone ceny 1 GJ stanowią podstawę do zmiany opłat czynszowych.

Uchwała weszła w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.

Na posiedzeniach Zarządu analizowane były wykonania kosztów i wpływów poszczególnych działalności: eksploatacji oś. K. Wojtyły i Słowackiego, centralnego ogrzewania oś. K. Wojtyły, centralnego ogrzewania i podgrzania wody oś. Kochanowskiego, centralnego ogrzewania i podgrzania wody oś. Witosa, a także garaży na oś. Wojtyły, garaży na oś. Kochanowskiego, oraz pozostałych kosztów. Zarząd analizował również stawki opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnych budynków i terenów zewnętrznych. **Stwierdzono, że wynik na eksploatacji za rok 2022 na poszczególnych budynkach jest ujemny.** Dla Zarządu była to jasna wskazówka, że w celu pokrycia ujemnego wyniku fin. należy podnieść zaliczki eksploatacyjne na poszczególnych budynkach, w taki sposób aby wyrównać niedobory finansowe.

***Tabela nr 1 – wynik na eksploatacji + ustalenie nowych stawek opłat** przedstawia zestawienie stanu środków na eksploatacji w końcu roku 2022 i 2023 oraz dodatkowo pokazano stawki zaliczek eksploatacji – jak kształtowały się one w roku 2022 i jakie zostały przyjęte przez RN w początku roku 2023 – tabela poniżej st. 3*

Wynik na eksploatacji na poszczególnych budynkach oś. Słowackiego

L.p	Budynek	p.uż.m2	Opłata ekspl. m2 w okr. 01/2022- 05/2023	Wynik 12/2022r	Razem do 31.12.2022r.	Wynik 12mcy/2023rr	Razem do 31.12.2023 r	Opłata ekspl. m2 w okr. 06/2023-na- dal
1	Kochanowskiego 1	1 312,60	1,99	-5 434,47	191,70	1 619,32	1 811,02	2,40
2	Kochanowskiego 3	1 039,50	2,49	640,74	-8 827,84	8 597,51	-230,33	3,00
3	Kochanowskiego 5	2 923,20	1,98	-14 533,83	-861,41	3 415,40	2 553,99	2,40
4	Kochanowskiego 7	677,40	2,29	-1 143,10	-6 383,66	5 482,07	-901,59	3,10
5	Kochanowskiego 9	789,60	2,19	-2 283,03	-3 668,27	2 891,49	-776,78	2,60
6	Kochanowskiego 11	679,80	2,09	-2 772,68	-194,28	1 876,92	1 682,64	2,50
7	Kochanowskiego 13	1 019,70	2,09	-5 967,68	-4 100,87	3 292,91	-807,96	2,60
8	Kochanowskiego 15	886,30	2,29	-1 510,82	-7 392,84	6 406,84	-986,00	3,00
9	Kochanowskiego 17	1 032,00	2,19	-3 281,92	-1 955,52	4 572,72	2 617,20	2,50
10	Kochanowskiego 19	681,00	2,19	-5 001,02	-9 271,04	4 205,34	-5 065,70	2,80
11	Kochanowskiego 23	1 088,24	1,98	-1 929,42	8 656,23	-26 763,02	-18 106,79	2,30
	Razem	12 129,34		-43 217,23	-33 807,80	15 597,50	-18 210,30	
L.p	Budynek	p.uż.m2	Opłata ekspl. m2 w okr. 01/2022- 05/2023	Wynik 12/2022r	Razem do 31.12.2022r.	Wynik 12mcy/2023rr	Razem do 31.12.2023 r	Opłata ekspl. m2 w okr. 06/2023-na- dal
1	Witosa 1	1 072,72	2,19	-3 835,09	-7 508,24	3 782,20	-3 726,04	2,80
2	Witosa 2	2 139,56	2,09	-8 164,93	-7 238,91	6 247,55	-991,36	2,40
3	Witosa 3	549,55	2,59	-4 594,71	-15 118,56	3 175,66	-11 942,90	4,00
4	Witosa 4	1 155,00	2,39	-1 748,72	-8 879,75	207,54	-8 672,21	3,10
5	Witosa 5	1 530,88	2,29	-10 858,79	-14 075,91	10 047,49	-4 028,42	3,10
6	Witosa 6	1 540,00	2,09	-17 434,46	-21 227,14	6 171,27	-15 055,87	3,20
7	Witosa 7	1 148,16	2,19	-6 017,08	-7 266,05	4 199,29	-3 066,76	2,70
8	Witosa 8	1 072,72	1,98	-8 083,59	-7 695,39	3 864,66	-3 830,73	2,60
9	Witosa 9	823,68	2,19	-6 180,48	-8 736,10	5 430,79	-3 305,31	3,10
10	Witosa 10	551,09	2,59	-3 207,98	-17 386,53	6 225,18	-11 161,35	4,00
11	Witosa 11	1 072,72	2,39	-3 077,80	-8 883,20	7 775,76	-1 107,44	3,10
12	Witosa 12	574,08	2,39	-1 167,72	-5 004,42	2 781,59	-2 222,83	3,20
13	Witosa 14	1 066,84	2,49	-1 163,19	-8 697,69	5 057,61	-3 640,08	3,20
14	Witosa 16	1 066,84	2,19	-3 246,68	-3 941,47	3 406,01	-535,46	2,50
15	Witosa 18	1 066,84	2,09	-4 002,11	-5 237,19	2 235,09	-3 002,10	2,50
16	Słowackiego 15a	1 485,60	1,98	-9 229,54	-4 145,53	-3 127,55	-7 273,08	2,50
17	Słowackiego 15b	2 345,00	2,09	-5 843,63	-1 645,05	9 236,01	7 590,96	2,40
	Razem	20 261,28		-97 856,50	-152 687,13	76 716,15	-75 970,98	
L.p	Budynek	p.uż.m2	Opłata ekspl. m2 w okr. 01/2022- 05/2023	Wynik 12/2022r	Razem do 31.12.2022r.	Wynik 12mcy/2023rr	Razem do 31.12.2023 r	Opłata ekspl. m2 w okr. 06/2023-na- dal
1	Spacerowa 3	771,70	2,06	-3 514,25	-24 848,22	6 419,99	-18 428,23	4,00
2	Wyczółkowski 11	1 026,21	2,06	-7 895,60	-5 888,98	1 697,42	-4 191,56	2,70
3	Wyczółkowski 13	1 186,70	2,16	-8 803,01	-12 648,36	3 943,20	-8 705,16	3,00
4	Wyczółkowski 15	1 206,63	2,16	-17 232,32	-20 068,01	7 354,13	-12 713,88	3,60
5	K.Wojtyły 5	900,60	2,46	-3 320,15	-11 048,45	4 215,97	-6 832,48	3,50
6	K.Wojtyły 7	900,60	2,46	-1 242,53	-11 514,68	6 306,33	-5 208,35	3,50
7	K.Wojtyły 9	900,60	2,56	-1 302,90	-10 124,69	3 887,92	-6 236,77	3,50
8	K.Wojtyły 11	900,60	2,56	-5 070,61	-14 552,15	8 075,58	-6 476,57	3,90
9	K.Wojtyły 13	1 949,50	2,36	-8 869,78	-14 923,31	3 743,91	-11 179,40	3,00

10	K.Wojtyły 15	1 949,50	2,16	-9 588,35	-9 053,33	874,09	-8 179,24	2,60
11	K.Wojtyły 17	905,00	2,46	-3 162,66	-9 214,97	5 416,65	-3 798,32	3,30
12	K.Wojtyły 19	902,50	2,06	-3 961,60	2 023,24	-205,06	1 818,18	2,40
13	K.Wojtyły 21	1 949,50	2,06	-9 115,22	-4 466,50	750,47	-3 716,03	2,50
14	K.Wojtyły 23	1 512,00	1,76	-14 712,38	2 297,20	-2 770,49	-473,29	2,50
15	Słowackiego 10a	661,20	2,56	-4 606,05	-11 870,86	5 149,61	-6 721,25	4,00
16	Słowackiego 10b	1 201,15	2,26	-4 692,20	-9 618,89	3 357,06	-6 261,83	3,00
	Razem	18 823,99		-107 089,61	-165 520,96	58 216,78	-107 304,18	

Wzrost stawek na zaliczkę eksploatacyjną kształtował się na poziomie **od 0,40 zł/m²** do nawet ok. **2,00 zł/m²**. Uchwała nr 1/2023 RN z dnia 21-02-2023 r. w sprawie *zmiany zaliczkowych opłat eksploatacyjnych w budynkach*.

Jak widać w załączonej powyżej tabeli, zwyczajka opłat eksploatacyjnych przyczyniła się do znacznego zmniejszenia niedoborów, a w niektórych przypadkach do całkowitego ich zlikwidowania. **Stało się tak również ze względu na zmniejszone koszty powstałe po 1 września 2023 r., w tym jednakże także wynikających z braków kadrowych powstałych w okresie trzeciego i czwartego kwartału 2023 r., a zatem nie do utrzymania na dłuższą metę.**

Zakończyła się inwestycja (przełom roku 2022/2023) polegająca na wykonaniu termomodernizacji budynku Kochanowskiego 23 oraz remoncie balkonów, która została zrealizowana z udziałem premii termomodernizacyjnej. **Decyzją komisji przetargowej zmieniono specyfikację remontu polegającą na zmianie ocieplenia stropu poddasza z wełny mineralnej na styropian twardy.**

Zarząd rozliczył ocieplenie wykonane wcześniej przez jednego z mieszkańców budynku K 23 (protokół z posiedzenia zarządu z dnia 15-02-2023). Inwestycję wykonała firma, która wykonywała remonty i ocieplenia wszystkich budynków na osiedlach.

W okresie pierwszego kwartału 2023 sprawy priorytetową dla Zarządu były kwestie **montażu paneli fotowoltaicznych na części dachów budynków** (kontynuacja umów zawartych w roku 2020 i 2021). W celu sprawnego prowadzenia spraw przez firmy PEB sp. z o. o. oraz I B Company Zarząd udzielił i podpisał pełnomocnictwa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane tj. do wystąpienia o warunki przyłączenia z PGE oraz montażu liczników 2-kierunkowych niezbędnych do uruchomienia instalacji fotowoltaicznej. Rozpatrywano montaż jednego licznika 2-kierunkowego, na podstawie którego będą rozliczani mieszkańcy budynku. Prezes Zarządu (Pan Jakubik) rekomendował wprowadzenie nowych rozliczeń energii elektrycznej z mieszkańcami, które będzie rozliczała spółdzielnia na podstawie licznika 2-kierunkowego. Główna Księgowa była przeciwna takiemu rozwiązaniu.

W trakcie montażu paneli fotowoltaicznych do Zarządu wpływały pisma w sprawie wstrzymania montażu paneli np. z budynku Kochanowskiego 23 pismo z dnia 04-01-2023 r. (protokół zarządu z dnia 13-01-2023) oraz z budynku Witosa 2.

Jednakże z uwagi na zmianę Zarządu w połowie 2023 r. i brak płynnego przejęcia-przekazania zarządu nieruchomościami, Nowe władze spółdzielni nie miały możliwości stwierdzenia jakie były kroki ówczesnego Zarządu w sprawie wpływających zgłoszeń mieszkańców.

Wskazać należy jednak, że po przejęciu sprawowania Zarządu przez Nowe władze spółdzielni, palącym tematem było zapoznanie się ze stanem prawnym, technicznymi i finansowym zamontowanych na dachach niemalże wszystkich budynków – PANELI FOTOWOLTAICZNYCH. Pierwsze rozmowy z przedstawicielami firm PEB sp. z o.o. oraz IB Company Zarząd przeprowadził już we wrześniu 2023 r. Nowy Zarząd musiał zapoznać się z sytuacją prawną oraz stanem faktycznym związanym z montażem paneli na dachach. Pierwsze spotkanie odbyło się już w dniu 19-09-2023 r. Ustalono, że mieszkańcy podpisują umowy na dostawę energii na zasadach prosumenta zbiorowego i że koszty energii dla mieszkańców mają być niższe o ok. 20 %. Ustalono również, że na chwilę obecną (tj. wrzesień 2023) oddany do użytkowania był tylko blok Kochanowskiego 5, ale nie można jeszcze ustalić wyników produkcji energii z paneli ponieważ jest to sprawa bieżąca i nie ma jeszcze porównania jak wypadają koszty z faktur. Ustalono, że firmą wykonawczą jest firma ARBOR, która jest GW dla inwestora jakim jest PEB sp.z o.o. oraz IB Company. Ustalono również, że cała inwestycja powinna być zakończona do końca września 2023r. Ponieważ wiele kwestii było niejasnych zaplanowano kolejne spotkanie na 3-10-2023 r.

Prezes Zarządu „wymusiła” na spółkach wykupienie ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej prowadzonej działalności oraz zamontowanych na dachach urządzeń - paneli. **Sprawą priorytetową było w pierwszej kolejności zapewnienie bezpieczeństwa osób zamieszkających w budynkach oraz bezpieczeństwa mienia spółdzielni. Firmy zobowiązały się do wykupienia ubezpieczenia od dnia 1-10-2023 r.**

Kolejne spotkania z przedstawicielami PEB i IB Company oraz z doradcami w zakresie instalacji elektrycznych, paneli fotowoltaicznych oraz inżynierów budowlanych odbyły się na dachach kilku budynków. Stwierdzono przy tym, że sposób montażu paneli oraz zabezpieczenie dachów jest niewystarczający i zobowiązaniu przedstawicieli firm PEB i IB Company do dokonania niezbędnych napraw i wymian materiałów. Kilka dachów przeciekało na skutek przebiegów wykonanych w celu montażu instalacji na klatkach. Zobowiązano wykonawcę do niezwłocznych napraw uszkodzeń.

Równie palącą kwestią było wyjaśnienie zasad funkcjonowania paneli na dachach oraz sposobu rozliczania zużycia energii z mieszkańcami – sprawa umów itp. kwestie związane z całokształtem funkcjonowania paneli na dachach. Z tego też względu Zarząd zorganizował 3 spotkania z mieszkańcami i przedstawicielami firmy PEB oraz IB Company – Panem Pawłem Bryłowskim i Panią Izabelą Byzdrą. Spotkania odbyły się kolejno 14-11-2023 r. osiedle Karola Wojtyły, 15-11-2023 osiedle W. Witosa, 16-11-2023 osiedle Kochanowskiego.

Na spotkaniach przedstawiciele PEB i IB Company wyjaśniali i omawiali sposób funkcjonowania paneli oraz zasady na jakich będą rozliczani mieszkańcy, którzy podpiszą umowy na pośredniczenie w dostawie energii. Pani Byzdra i Pan Bryłowski przekazali mieszkańcom wzory deklaracji przystąpienia do prosumenta zbiorowego oraz inne druki i dokumenty w tym również wzór umowy.

W zebraniach wzięło udział łącznie ze wszystkich trzech osiedli 180 osób wg list mieszkańców. Ze spotkań nie sporządzano nagrań ani protokołów. Najbardziej burzliwe było spotkanie z mieszkańcami budynków na ul. W. Witosa. Część osób była zainteresowana ustaleniem jaka intencja przyświecała poprzednim władzą spółdzielni w związku z wyrażeniem zgody na montaż paneli, część osób wyraziła swoje oburzenie wykonaniem paneli na dachach, była też grupa osób zainteresowanych obniżeniem kosztów związanych z opłatami za energię elektryczną.

Intencją Nowego Zarządu było zrozumienie i ustalenie jaka jest wola mieszkańców – czy akceptują istnienie paneli, czy też Ich wolą jest, aby panele zostały usunięte z dachów budynków.

Po spotkaniach jw do władz spółdzielni wpłynęło kilka wniosków od mieszkańców, którzy wyrazili wolę demontażu paneli z dachów. W tym samym czasie wpływały również wnioski i deklaracje osób zainteresowanych podpisaniem umów. **Telefon biura spółdzielni praktycznie nie przestawał dzwonić - nadal padało wiele pytań od osób zainteresowanych – z prośbą o kontakt telefoniczny do przedstawicieli firm;** skąd pobrać druki umów; gdzie złożyć druki już wypełnione; i wreszcie - kiedy panele będą działać i wiele innych pytań. Zarząd i pracownicy spółdzielni starali się wyjaśniać wszystkie wątpliwości i pytania oraz przekazywali dane kontaktowe do firm.

Sytuacja w tym temacie była bardzo dynamiczna, z jednej strony wnioski o demontaż paneli, a z drugiej strony pytania - kiedy instalacja będzie działała.

Tu wskazać należy, że Nowy Zarząd obejmując sprawowanie zarządu Spółdzielnią Mieszkaniową w Rykach, nie został w żadnej mierze wprowadzony w bieżące sprawy spółdzielni i wszystkie informacje i dane opierał na dokumentach znajdujących się w spółdzielni oraz na informacjach przekazywanych przez osoby trzecie.

Nowy Zarząd jak i Rada Nadzorcza, która rozpoczęła sprawowanie swojej funkcji w tym samym czasie stanęli przed bardzo trudnym zadaniem porządkowania spraw spółdzielni w sytuacji bardzo kontrowersyjnego kontraktu na montaż paneli na 43 dachach budynków podpisanego odpowiednio w roku 2020 i roku 2021.

Nie można zapominać, że sprawy spółdzielni musiały być i były załatwiane na bieżącą. Zarząd Spółdzielni zajmował się procedowaniem innych istotnymi spraw i obowiązków wśród, których wymienić należy m. in.:

- **zlecenie wykonania przeglądów budowlanych i elektrycznych**, które nie były wykonywane od ok. ośmiu lat, zleceniem wykonania przeglądów kominowych i wentylacyjnych,

- **procedowanie porządkowania dokumentacji technicznej budynków, KOB** (książek obiektu budowlanego),
- **zleceniem malowania klatek po pożarach,**
- **uporządkowaniem spraw związanych z dopuszczeniem kotłowni Karola Wojtyły do eksploatacji przez UDT,** po tym jak wiosną 2023 doszło do awarii (zalanie),
- uzgodnienia i odbiory prac prowadzonych przez firmę Orange Światłowodowy,
- **uzgodnienia i podpisanie porozumienia z PGE** na użytkowanie pomieszczeń stacji TRAFO za odpłatnością,
- **zawarcie umów z firmą DPD na paczkomaty** – pożytki z najmu nieruchomości wspólnej wynoszą 1000 zł/miesiąc,
- **rozmowy i ustalenia prac naprawczych** (odebranych przez administratora w 2022 roku) ławek na osiedle Karola Wojtyły wykonanych (przez jednego z miejscowych przedsiębiorców) w sposób uniemożliwiający ich użytkowanie,
- **uzgodnienia z deweloperem OPM 1** sprawy zasilania inwestycji i negocjacje warunków porozumienia, na podstawie którego **wynegocjowano środki finansowe w wysokości 20 000 zł.,** zasilające budżet remontowy, które zostaną wykorzystane na budowę altany śmietnikowej na potrzeby osiedla Słowackiego,
- **zlecenie i wykonanie strony internetowej** zgodnie z zaleceniami polustracyjnymi,
- **prowadzenie prac porządkowych w biurze zarządu** polegającej na zorganizowaniu pomieszczenia socjalnego dla pracowników oraz wymianie zużytych (co najmniej 50-sięć lat) mebli i krzeseł biurowych, które stanowiły zagrożenie poprzez wystające gwoździe z szafy lub rozpadające się siedziska w krzesłach,
- **porządkowanie archiwów spółdzielni** gdzie dotychczas przechowywano w sposób uwłaczający dokumentację techniczną, która w dużej mierze jest zniszczona, porwana lub po prostu zapleśniała ze względu na miejsce w jakim była przechowywana,
- **zlecenie wykonania lustracji za lata 2019 -2022** i inne tematy, jak np. windykacja.

Priorytetem dla Zarządu było i jest również wyjaśnienie sprawy zadłużenia jednego z lokali użytkowych o dużej powierzchni. Lokal posiada ok. 2-letnie zadłużenie, które w obecnym stanie prawnym jest bardzo trudne do ściągnięcia ponieważ najemca lokalu złożył sprawę o restrukturyzację przedsiębiorstwa. Spowodowało to zablokowanie czynności windykacyjnych pomimo posiadanego wyroku sądu o nakazie zapłaty. Natomiast porozumienie restrukturyzacyjne nie jest realizowane przez stronę dłużnika. Sprawy sądowe toczą się latami. Jest to sytuacja bardzo niekorzystna dla spółdzielni ponieważ zadłużenie wynosi ponad 100 000,00 zł.

Prowadzenie tej i innych spraw windykacyjnych nie ułatwia fakt, że z końcem 2023 r. wieloletnią współpracę ze spółdzielnią zakończyła Pani Mecenas Dziwisińska, która prowadziła liczne postępowania windykacyjne. Część spraw jest w toku. Nowa kancelaria prawna przejmując wszystkie sprawy jest zobowiązana zapoznać się z toczącymi się postępowaniami oraz innymi sprawami toczącymi się w spółdzielni. Jednakże to wymaga czasu i wdrożenia we wszystkie sprawy.

W drugiej połowie roku 2023 Nowy Zarząd borykał się również z problemami kadrowymi. Część pracowników kadry spółdzielni odeszła na emerytury praktycznie zaraz po zmianie zarządu. Wiązało się to z dużymi utrudnieniami w pracy spółdzielni. Zwłaszcza w biurze zarządu. Zarząd niejednokrotnie pozostawał w sytuacji kiedy brak było administracji i pracowników fizycznych. W dziale księgowym również odeszły 2 osoby. Na emeryturę odeszła również wieloletnia pracownica spółdzielni.

Odchodzący pracownicy nie dość, że nie przekazywali obowiązków nowym osobą, tak aby przejęcie stanowisk odbyło się płynnie, to dodatkowo narażali spółdzielnię na szkody i utrudnienia poprzez np. usuwanie baz danych z komputera co stanowi przestępstwo z art. 268a k.k., przekazywanie nieprawdziwych informacji i inne działania mające na celu utrudnienie pracy nowej kadrze i Zarządowi. Tu wspomnieć należy również o wizytach nocnych części pracowników, którzy mieli klucze do spółdzielni. Czego szukali w biurze w godzinach nocnych ... Tego nie udało się na chwilę obecną ustalić.

Uciążliwość w codziennej pracy Spółdzielni i duży koszt dla mieszkańców stanowi wywóz nieczystości podrzucanych pod śmietniki przez użytkowników działek i mieszkańców osiedli i miasta w postaci mebli, elektrośmieci, gruzu budowlanego oraz innych nietypowych odpadów.

Gminny regulamin utrzymania czystości przewiduje dla mieszkańców obowiązek samodzielnego wywozu tego typu odpadów na tzw. PSZOK, który mieści się na ul. Janiszewskiej.

Jednak wielu mieszkańców osiedli i miasta podrzuca tego typu śmieci pod wiaty śmietnikowe narażając Spółdzielnię, a więc ogół mieszkańców na dodatkowe koszty związane z ich wywozem i utylizacją.

Działalność Spółdzielni za 2023 r przedstawia się następująco:

Tabela nr 2 – Zatrudnienie i fundusz płac

	Zatrudnienie		Fundusz płac	Fundusz płac
	Plan etaty	Wykona-etaty	Plan tys. zł	Wykonanie 2023 tys. zł
1. Zarząd i administracja	9	9	809 472,00 zł	726 290,65 zł
2. Sprzątaczk/konserwatorzy	7	6,8	394 286,00 zł	338 276,43 zł
Razem	16	15,8	1 203 758,00 zł	1 064 567,08 zł
3. Bezosobowy f. płac			146 853,00 zł	95 148,50 zł
Ogółem			1 350 611,00 zł	1 159 715,58 zł

II. Wynik działalności Spółdzielni za 2023 r.

Na rozliczenia międzyokresowe za 2023 rok przeniesiono kwotę **nadwyżki 141 795,66 zł.**

Kwota ta składa się z:

- nadwyżki na działalności eksploatacyjnej lokale mieszkalne os. K. W.	+ 58 216,78zł
- nadwyżki na działalności eksploatacyjnej lokale mieszkalnych os. Słow.	+ 92 313,65 zł
- niedoborów garaże związane z lokalami mieszk. os. K. W.	- 18 525,74 zł
- nadwyżki garaże związane z lokalami mieszk. os. Słowackiego	+ 9 790,97 zł

Nadwyżkę z działalności gospodarczej Spółdzielni po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie **230 557,76 zł** pozostaje do decyzji WZCz o jej przeznaczeniu .

Propozycja Zarządu co do sposobu podziału zysku za rok 2023:

1. Osiedle Karola Wojtyły: 150.372,03 zł

- 1.1. Nadwyżkę za lokale użytkowe członkowskie – kwotę 7.250,66 zł przenieść na rozliczenia międzyokresowe tych lokali do rozliczenia w roku 2024.
- 1.2. Nadwyżkę z działalności gospodarczej os. Karola Wojtyły – kwotę 112.687,59 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Karola Wojtyły do wspólnego korzystania.
- 1.3. Nadwyżkę z pozostałych kosztów i przychodów, rozliczenie odpisu aktualizującego należności, odsetek od lokali mieszkalnych w kwocie 34.720,83 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Karola Wojtyły do wspólnego korzystania.
- 1.4. Nadwyżkę, pożytki z nieruchomości ul. K. Wojtyły 23– kwotę 1.075,23 zł przenieść na fundusz remontowy - docieplenie tego budynku.
- 1.5. Niedobór, garaże os. Karola Wojtyły nie służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych – kwotę 5.362,28 zł przenieść na rozliczenia międzyokresowe poszczególnych boksów garażowych os. Karola Wojtyły do rozliczenia w 2024 r.

2. Osiedle Słowackiego: 80.185,73 zł

- 2.1. Nadwyżkę, pożytki z nieruchomości Kochanowskiego 17 – kwotę 1.644,12 zł przenieść na fundusz remontowy – docieplenie tego budynku.
- 2.2. Nadwyżkę ze stacji trafo nieruchomości Kochanowskiego 1, Kochanowskiego 15, Witosa 3, Witosa 10 w kwocie 5.213,19 zł przenieść na rozliczenia międzyokresowe tych budynków do rozliczenia w roku 2024.
- 2.3. Nadwyżkę z działalności gospodarczej os. Słowackiego – kwotę 46.556,96 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Słowackiego do wspólnego korzystania.
- 2.4. Nadwyżkę z pozostałych kosztów i przychodów, rozliczenie odpisu aktualizującego należności, odsetek od lokali mieszkalnych w kwocie 25.188,45 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Słowackiego do wspólnego korzystania.
- 2.5. Nadwyżkę garaże os. Słowackiego nie służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych – kwotę 1.583,01 zł przenieść na rozliczenia międzyokresowe poszczególnych boksów garażowych os. Słowackiego do rozliczenia w 2024 r.

Tabela nr 3 – stan rozliczeń międzyokresowych GZM na dzień 31-12-2023 r. przedstawia się następująco:

L.p	Budynek	Wynik narasta- jąco na 31.12.2022 r	Wynik 2023r	Wynik narastająco na 31.12.2023r z po- działem na:	
				Niedobór (-)	Nadwyżka (+)
1.	Spacerowa 3	-24 848,22	6 419,99	-18 428,23	
2.	Wyczółkowskiego 11	-5 888,98	1 697,42	-4 191,56	
3.	Wyczółkowskiego 13	-12 648,36	3 943,20	-8 705,16	
4.	Wyczółkowskiego 15	-20 068,01	7 354,13	-12 713,88	
5.	K.Wojtyły 5	-11 048,45	4 215,97	-6 832,48	
6.	K.Wojtyły 7	-11 514,68	6 306,33	-5 208,35	
7.	K.Wojtyły 9	-10 124,69	3 887,92	-6 236,77	
8.	K.Wojtyły 11	-14 552,15	8 075,58	-6 476,57	
9.	K.Wojtyły 13	-14 923,31	3 743,91	-11 179,40	
10.	K.Wojtyły 15	-9 053,33	874,09	-8 179,24	
11.	K.Wojtyły 17	-9 214,97	5 416,65	-3 798,32	
12.	K.Wojtyły 19	2 023,24	-205,06		1 818,18
13.	K.Wojtyły 21	-4 466,50	750,47	-3 716,03	
14.	K.Wojtyły 23	2 297,20	-2 770,49	-473,29	
15.	Słowackiego 10a	-11 870,86	5 149,61	-6 721,25	
16.	Słowackiego 10b	-9 618,89	3 357,06	-6 261,83	
	Razem os. K Wojtyły	-165 520,96	58 216,78	-109 122,36	1 818,18
17.	Kochanowskiego 1	191,70	1 619,32		1 811,02
18.	Kochanowskiego 3	-8 827,84	8 597,51	-230,33	
19.	Kochanowskiego 5	-861,41	3 415,40		2 553,99
20.	Kochanowskiego 7	-6 383,66	5 482,07	-901,59	
21.	Kochanowskiego 9	-3 668,27	2 891,49	-776,78	
22.	Kochanowskiego 11	-194,28	1 876,92		1 682,64
23.	Kochanowskiego 13	-4 100,87	3 292,91	-807,96	
24.	Kochanowskiego 15	-7 392,84	6 406,84	-986,00	
25.	Kochanowskiego 17	-1 955,52	4 572,72		2 617,20
26.	Kochanowskiego 19	-9 271,04	4 205,34	-5 065,70	
27.	Kochanowskiego 23	8 656,23	-26 763,02	-18 106,79	
28.	Witosa 1	-7 508,24	3 782,20	-3 726,04	
29.	Witosa 2	-7 238,91	6 247,55	-991,36	
30.	Witosa 3	-15 118,56	3 175,66	-11 942,90	
31.	Witosa 4	-8 879,75	207,54	-8 672,21	
32.	Witosa 5	-14 075,91	10 047,49	-4 028,42	
33.	Witosa 6	-21 227,14	6 171,27	-15 055,87	
34.	Witosa 7	-7 266,05	4 199,29	-3 066,76	
35.	Witosa 8	-7 695,39	3 864,66	-3 830,73	
36.	Witosa 9	-8 736,10	5 430,79	-3 305,31	
37.	Witosa 10	-17 386,53	6 225,18	-11 161,35	
38.	Witosa 11	-8 883,20	7 775,76	-1 107,44	
39.	Witosa 12	-5 004,42	2 781,59	-2 222,83	
40.	Witosa 14	-8 697,69	5 057,61	-3 640,08	
41.	Witosa 16	-3 941,47	3 406,01	-535,46	
42.	Witosa 18	-5 237,19	2 235,09	-3 002,10	

43.	Słowackiego 15a	-4 145,53	-3 127,55	-7 273,08	
44.	Słowackiego 15b	-1 645,05	9 236,01		7 590,96
	Razem os. Słowackiego	-186 494,93	92 313,65	-110 437,09	16 255,81
	OGÓŁEM	-352 015,89	150 530,43	-219 559,45	18 073,99

Tabela nr 4. Średni koszt jednostkowe eksploatacji bez mediów.

osiedle:	PLAN	WYKONANIE
	stawka - plan zł/m2 pu	stawka - wykonanie zł/m2 pu
oś. K. Wojtyły	3,24	2,71
oś. Słowackiego	3,20	2,39
garaże:	stawka - plan zł/m2 pu	stawka - wykonanie zł/m2 pu
garaże oś. K. Wojtyły	2,20	1,85
garaże oś. Słowackiego	1,13	0,71
CO i CW:	stawka - plan zł/m2 pu	stawka - wykonanie zł/m2 pu
c.o. oś. K. Wojtyły	4,04	3,75
c.o. i c.w. oś. Kochan.	6,57	5,58
c.o. i c.w. oś. Witosa	5,54	4,87

III. Fundusz remontowy – termomodernizacyjny i ogólny

Tab. 5 - WYKAZ SALD FUNDUSZU TERMO na poszczególne nieruchomości na 31.12.2023r.

Nieruchomość	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023	Stan narastająco na 31.12.2023 r z podziałem na:		stawka FR TERMO w zł na m2
			Niedobór (-)	Nadwyżka (+)	
Fundusz remontowy na docieplenie os K. Wojtyły					
Spacerowa 3	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wyczółkowskiego 11	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wyczółkowskiego 13	0,00	0,00	0,00	0,00	
Wyczółkowskiego 15	0,00	0,00	0,00	0,00	
K. Wojtyły 5	-106 921,43	-82 443,36	-82 443,36	0,00	2,00
K. Wojtyły 7	-117 349,32	-107 290,69	-107 290,69	0,00	2,00
K. Wojtyły 9	-130 728,20	-120 898,61	-120 898,61	0,00	2,10
K. Wojtyły 11	-109 140,52	-100 190,23	-100 190,23	0,00	2,20
K. Wojtyły 13	-146 605,43	-89 198,70	-89 198,70	0,00	2,50
K. Wojtyły 15	-121 680,51	-88 702,71	-88 702,71	0,00	2,00
K. Wojtyły 17	-112 180,21	-102 682,17	-102 682,17	0,00	2,10
K. Wojtyły 19	-117 493,63	-107 063,00	-107 063,00	0,00	2,00
K. Wojtyły 21	-128 283,07	-96 797,79	-96 797,79	0,00	2,00
K. Wojtyły 23	-57 618,18	-15 749,53	-15 749,53	0,00	2,50
Słowackiego 10a	-100 276,16	-81 916,64	-81 916,64	0,00	2,70
Słowackiego 10b	-110 598,13	-84 491,60	-84 491,60	0,00	2,00
Fundusz remontowy lokali użytkowych					stawka
- PZU	0,00	0,00	0,00	0,00	
- Modux KW 23	337,71	3 604,68	0,00	3 604,68	
- S-Inia kominiarzy/Mroczek	-712,69	0,00	0,00	0,00	

- GS Ryki	-762,21	2 630,89	0,00	2 630,89	
RAZEM	-1 360 011,98	-1 071 189,46	-1 077 425,03	6 235,57	
Fundusz remontowy na docieplenie os. Kochanowskiego					stawka
Kochanowskiego 1	-249 263,03	-204 944,73	-204 944,73	0,00	3,00
Kochanowskiego 3	-265 270,20	-249 425,71	-249 425,71	0,00	3,30
Kochanowskiego 5	-381 208,84	-252 704,34	-252 704,34	0,00	3,00
Kochanowskiego 7	-141 886,18	-132 938,19	-132 938,19	0,00	2,80
Kochanowskiego 9	-288 378,60	-272 988,88	-272 988,88	0,00	4,00
Kochanowskiego 11	-221 959,35	-210 649,08	-210 649,08	0,00	3,70
Kochanowskiego 13	-294 868,52	-271 314,76	-271 314,76	0,00	4,00
Kochanowskiego 15	-152 934,57	-133 299,64	-133 299,64	0,00	2,80
Kochanowskiego 17	-331 801,86	-311 296,32	-311 296,32	0,00	4,00
Kochanowskiego 19	-181 865,24	-171 787,04	-171 787,04	0,00	4,00
Kochanowskiego 23	-677 240,73	-365 814,98	-365 814,98	0,00	10,00
RAZEM	-3 186 677,12	-2 577 163,67	-2 577 163,67	0,00	
Fundusz remontowy na docieplenie os. Witosa					
Witosa 1	-237 315,69	-196 088,27	-196 088,27	0,00	3,20
Witosa 2	-279 093,79	-226 819,38	-226 819,38	0,00	2,20
Witosa 3	-199 456,80	-154 264,28	-154 264,28	0,00	4,00
Witosa 4	-275 449,79	-174 485,60	-174 485,60	0,00	4,00
Witosa 5	-407 961,97	-358 076,28	-358 076,28	0,00	4,00
Witosa 6	-307 173,04	-240 362,32	-240 362,32	0,00	3,00
Witosa 7	-225 683,43	-199 758,43	-199 758,43	0,00	2,60
Witosa 8	-157 091,22	-134 906,03	-134 906,03	0,00	2,50
Witosa 9	-207 122,51	-194 560,09	-194 560,09	0,00	3,50
Witosa 10	-107 595,97	-92 630,98	-92 630,98	0,00	3,30
Witosa 11	-177 165,01	-148 813,69	-148 813,69	0,00	2,70
Witosa 12	-160 197,38	-134 849,79	-134 849,79	0,00	3,50
Witosa 14	-200 912,63	-149 176,11	-149 176,11	0,00	2,60
Witosa 16	-165 861,76	-138 322,26	-138 322,26	0,00	3,00
Witosa 18	-203 556,39	-181 276,79	-181 276,79	0,00	2,70
Słowackiego 15a	-278 456,99	-173 368,38	-173 368,38	0,00	2,60
Słowackiego 15b	-257 655,80	-211 702,43	-211 702,43	0,00	2,20
RAZEM	-3 847 750,17	-3 109 461,11	-3 109 461,11	0,00	
OGÓŁEM	-8 394 439,27	-6 757 814,24	-6 764 049,81	6 235,57	

Tab. 6 - WYKAZ SALD FUNDUSZU OGÓLNEGO na poszczególne nieruchomości na 31.12.2023r.

Nieruchomość	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023	Stan narastająco na 31.12.2023 r z podzia- łem na:		stawka FR zł na m2
			Niedobór (-)	Nadwyżka (+)	
Fundusz remontowy os. K. Wojtyły					
Spacerowa 3	39 683,73	48 944,13	0,00	48 944,13	1,00
Wyczółkowskiego 11	114 287,66	126 602,18	0,00	126 602,18	1,00
Wyczółkowskiego 13	133 058,24	147 298,64	0,00	147 298,64	1,00
Wyczółkowskiego 15	136 747,28	151 227,56	0,00	151 227,56	1,00
K. Wojtyły 5	497,77	497,77	0,00	497,77	0
K. Wojtyły 7	514,76	514,76	0,00	514,76	0
K. Wojtyły 9	483,34	483,34	0,00	483,34	0
K. Wojtyły 11	497,77	497,77	0,00	497,77	0
K. Wojtyły 13	-175,39	-175,39	-175,39	0,00	0
K. Wojtyły 15	-126,50	-126,50	-126,50	0,00	0

K. Wojtyły 17	500,19	500,19	0,00	500,19	0
K. Wojtyły 19	496,43	496,43	0,00	496,43	0
K. Wojtyły 21	-106,14	-106,14	-106,14	0,00	0
K. Wojtyły 23	-380,60	-380,60	-380,60	0,00	0
Słowackiego 10a	360,00	360,00	0,00	360,00	0
Słowackiego 10b	640,52	640,52	0,00	640,52	0
F. remontowy lokali użyt.	0,00	0,00	0,00		0
- PZU	3 690,13	3 690,13	0,00	3 690,13	0
- Modux	67,02	67,02	0,00	67,02	0
- S-Inia kominiarzy/Mroczek	25,93	25,93	0,00	25,93	0
- GS Ryki	74,59	74,59	0,00	74,59	0
RAZEM	430 836,73	481 132,33	-788,63	481 920,96	
Fundusz remontowy os. Kochanowskiego					
Kochanowskiego 1	5 058,25	5 058,25	0,00	5 058,25	0
Kochanowskiego 3	826,09	826,09	0,00	826,09	0
Kochanowskiego 5	11 168,16	11 168,16	0,00	11 168,16	0
Kochanowskiego 7	518,64	518,64	0,00	518,64	0
Kochanowskiego 9	17,84	17,84	0,00	17,84	0
Kochanowskiego 11	5,02	5,02	0,00	5,02	0
Kochanowskiego 13	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Kochanowskiego 15	4 579,64	4 579,64	0,00	4 579,64	0
Kochanowskiego 17	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Kochanowskiego 19	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Kochanowskiego 23	0,00	0,00	0,00	0,00	0
RAZEM	22 173,64	22 173,64	0,00	0,00	
Fundusz remontowy os. Witosa					
Witosa 1	6,80	6,80	0,00	6,80	0
Witosa 2	8 218,56	8 218,56	0,00	8 218,56	0
Witosa 3	2,70	2,70	0,00	2,70	0
Witosa 4	4 434,47	4 434,47	0,00	4 434,47	0
Witosa 5	20,28	20,28	0,00	20,28	0
Witosa 6	5 813,86	5 813,86	0,00	5 813,86	0
Witosa 7	6 116,15	6 116,15	0,00	6 116,15	0
Witosa 8	5 722,33	5 722,33	0,00	5 722,33	0
Witosa 9	3 166,76	3 166,76	0,00	3 166,76	0
Witosa 10	455,71	455,71	0,00	455,71	0
Witosa 11	854,10	854,10	0,00	854,10	0
Witosa 12	474,72	474,72	0,00	474,72	0
Witosa 14	4 093,17	4 093,17	0,00	4 093,17	0
Witosa 16	921,19	921,19	0,00	921,19	0
Witosa 18	4 121,60	4 121,60	0,00	4 121,60	0
Słowackiego 15a	5 657,14	5 657,14	0,00	5 657,14	0
Słowackiego 15b	9 035,71	9 035,71	0,00	9 035,71	0
RAZEM	59 115,25	59 115,25	0,00	59 115,25	0
fundusz remontowy pozostały do wspólnego wykorzystania					
Nieruchomość	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023	Stan narastająco na 31.12.2023 r z podziałem na:		stawka FR zł na m2
			Niedobór (-)	Nadwyżka (+)	
F.rem. pozostały os.KW	-172 909,27	260 333,11	0,00	260 333,11	0
F.rem.pozostały os. Sł.	-76 018,74	56 065,95	0,00	56 065,95	0
F.rem. dział społ kult Sł	833,37	833,37	0,00	833,37	0
RAZEM	-248 094,64	317 232,43	0,00	317 232,43	
OGÓŁEM	264 030,98	879 653,65	-788,63	880 442,28	

IV. Kredyty zaciągnięte na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne **na dzień 31.12.2023 r.**

Ogółem stan kredytów zaciągniętych na docieplenie budynków wynosi (–) **6 708 130,81 zł.** (sześć milionów siedemset osiem tysięcy sto trzydzieści złotych 81/100, w tym:

Os. Karola Wojtyły – 1 147 556,34 zł.

Os. Kochanowskiego – 2 447 908,15 zł.

Os. Witosa – 3 112 666,32

V. Podsumowanie stanu finansowego spółdzielni na 31.12.2023 r.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na rozliczeniach międzykresowych do rozliczenia w 2023 r :

+ 89 165,82 zł

w tym:

- GZM lokale użytkowe czł. os. K. Wojtyły	+ 85 748,08 zł
- GZM lokale mieszkalne os. K. Wojtyły	- 107 304,18 zł
- GZM lokale użytkowe czł. os. Słowackiego	+ 1 360,52 zł
- GZM lokale mieszkalne oś. Słowackiego	- 94 181,28 zł.
- TV kablowa /niedobór/	- 0,50 zł
- CO lokale użytkowe czł. os. K. Wojtyły	+ 3 088,65 zł
- garaże os. K. Wojtyły	+ 22 606,05 zł
- garaże Słowackiego	+ 177 848,48 zł.

*Tabela nr 7 Nadwyżka z działalności gospodarczej w kwocie **230 557,76 zł** zł pozostała do decyzji WZCz. w tym:*

NADWYŻKA ZA 2023 R. OŚ. K. WOJTYŁY	150 372,03
- nadwyżka lokale użytł. czł oś. K. W.	7 250,66
- nadwyżka z dział. gospodarczej oś. K. W.	127 068,21
- pożytki z nieruchomości oś. K. W.	1 075,23
- niedobór garaże nie związ. z mieszk. os. K. W.	- 5 362,28
- odsetki od lokat	28 614,63
- odsetki od lokali mieszkaniowych K. W.	9 292,81
- niedobór na pozostałych kosztach i przychodach operacyjne (w tym odpis aktualizujący)	-17 567,23
NADWYŻKA ZA 2023 r. OŚ. SŁOWACKIEGO	80 185,73

- nadwyżka lokale użytk. czł. oś. Słowackiego	-
- nadwyżka na działaln. gosp. oś. Słowackiego	77 045,35
- pożytki z nieruchomości oś. Słowackiego	1644,12
- nadwyżka garaże nie związ. z mieszk. oś. Słow.	1583,01
- odsetki od lokat	64 684,58
- odsetki od lokali mieszkalnych oś. Słow.	18 225,96
- nadwyżka stacja trafo oś. Słowackiego	5 213,19
- niedobór na pozostałych kosztach i przychodach operacyjne (w tym odpis aktualizujący)	-88 210,48

VI. Analiza stanu rozliczeń CO i CW za rok 2023 w odniesieniu do roku 2022

W dniu 31.12.2022 zakończył się 3 letni okres obowiązującej umowy na dostawę gazu z PGNiG, gdzie stawka wynosiła **netto 0,09369 zł za 1 kWh**.

Było to w czasie szalejących podwyżek. SM nie miała możliwości podpisania nowej umowy z negocjowanymi cenami za gaz. Konsekwencją ówczesnej sytuacji gospodarczej Rząd Polski wprowadził tzw. „tarczę rządową” ze stawką **netto 0,20017 zł za 1 kWh**. Różnica stawek jakie miała SM do 2022, a stawką TARCZY to kwota **netto 0,10648 zł za 1kWh**, co stanowi wzrost o **113,66%** kwoty netto. Biorąc pod uwagę, że stawka VAT dla gazu w 2022 r wynosiła 0% a w 2023 r. – 23%, oznacza to wzrost o kolejne 23 % - mieszkańcy rozliczani są bowiem w wartościach brutto. Realny wzrost stawki za gaz wynosi zatem **162%**.

Sytuacja ta niestety wymusiła podwyżkę zaliczek na centralnym ogrzewaniu o ok.30% od stycznia 2023 r - Uchwała Rady Nadzorczej nr 2/2022 z dn. 16.12.2022 r

Tabela nr 8 Poniżej przedstawiamy zestawienie tabelaryczne kosztów za rok 2022 i 2023:

Stawka PGNiG	2022	2023	Wzrost %
	VAT 0%	VAT 23%	
Stawka w zł za 1 MWH brutto	93,69	246,2	162,79%
Ogółem koszty gazu brutto w roku (zł)	1019734	2149500	110,79%

Z początkiem roku 2023 podjęto decyzję o zwiększeniu wysokości zaliczek na CO i CW zaledwie o 30% w stosunku do roku 2022, z uwagi na fakt, że w obliczu tak rosnących kosztów gazu generowanie wysokich nadpłat (tak jak to miało miejsce w roku 2022 i poprzednich) było ekonomicznie nieuzasadnione, ponieważ wiązałoby się to z podwyższeniem stawek na CO i CW o ponad 100%

Produkcja ciepła

W 2023 r. Spółdzielnia eksploatowała 3 kotłownie gazowe produkujące ciepło do centralnego ogrzewania na osiedlu K. Wojtyły, oraz centralnego ogrzewania i podgrzania wody na osiedlu Kochanowskiego i Witosa.

Tabela nr 9 zużycie gazu w rozbiu półrocznym

Zużycie gazu	m3	m3	m3
2023	K. Wojtyły	Kochanowskiego	Witosa
01.01.2023 - 30-06-2023	86 602,00	104 823,00	159 890,00
01-07-2023 - 31-12-2023	59 510,00	75 378,00	118 973,00
suma	146 112,00	180 201,00	278 863,00

Tabela nr 10 zestawienie zużycia czynnika grzewczego w porównaniu dwóch lat

1. Kotłownia os. K. Wojtyły	2022	2023
Moc zainstalowana c.o.	1,54 MW	1,54 MW
Powierzchnia lokali ogrzewanych	17 037,23 m2	17 037,23 m2
Produkcja ciepła:		
c.o.	6 337 GJ	4668,6 GJ
zużycie gazu	140 364 m3	146 112 m3
2. Kotłownia os. Kochanowskiego	2022	2023
Moc zainstalowana	1,32 MW	1,32 MW
Powierzchnia lokali ogrzewanych	11 612,29 m2	11 612,29 m2
Produkcja ciepła:		
c.o. i c. w.	4 131 GJ	3188 GJ
zużycie gazu	165 837 m3	180 201 m3
3. Kotłownia os. Witosa	2022	2023
Moc zainstalowana	1,98 MW	1,98 MW
Powierzchnia lokali ogrzewanych	20.536,78 m2	20.536,78 m2
Produkcja ciepła:		
c.o. i c. w.	6 696 GJ	5301 GJ
zużycie gazu	262 266 m3	278 863 m3

Zużycie gazu w okresie ostatnich trzech lat przedstawia się następująco:

Rok 2021 – 720 053,00 m3

Rok 2022 – 568 467,00 m3

Rok 2023 – 605 176,00 m3

VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zasoby spółdzielni:

- 44 budynki mieszkalne,
- 1 budynek administracyjno - usługowy,
- 1 pawilon handlowy przy ul. Słowackiego,
- 1 budynek użytkowy przy ul. Kochanowskiego 27
- 133 garaży na os. K. Wojtyły,

- 206 garaży na os. Słowackiego,
- 3 kotłownie gazowe,
- 2 budynki po kotłowniach węglowych.

Osiedla składają się z osiedla:

- **Karola Wojtyły** znajduje się 16 budynków mieszkalnych - 439 mieszkaniami,
- **Słowackiego** gdzie znajduje się 28 budynków mieszkalnych, w tym przy:
 - ul. Kochanowskiego 206 mieszkań,
 - ul. Witosa 414 mieszkań.

Tabela nr 11 Na dzień 31.12.2023 r. stan prawny lok. mieszkalnych przedstawia się następująco:

	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokalii m ²	Ilość lokali wyodrębnionych	Powierzchnia lokalii wyodrębnionych
Spacerowa 3	17	771,70	-	-
Wyczółkowskiego 11	31	1026,21	4	119,10
Wyczółkowskiego 13	36	1186,70	-	-
Wyczółkowskiego 15	36	1206,63	10	325,86
K. Wojtyły 5	20	900,60	10	435,96
K. Wojtyły 7	20	900,60	-	-
K. Wojtyły 9	20	900,60	2	104,40
K. Wojtyły 11	20	900,60	4	170,18
K. Wojtyły 13	45	1949,50	4	170,00
K. Wojtyły 15	45	1949,50	4	172,30
K. Wojtyły 17	20	905,00	3	124,00
K. Wojtyły 19	20	902,50	2	75,80
K. Wojtyły 21	45	1949,50	12	503,60
K. Wojtyły 23	32	1512,00	6	283,80
Słowackiego 10a	12	661,20	4	234,60
Słowackiego 10b	20	1201,15	3	193,24
Razem os. K. Wojtyły	439	18 823,99	67	2912,84
Kochanowskiego 1	23	1312,60	7	391,4
Kochanowskiego 3	15	1039,50	-	-
Kochanowskiego 5	48	2923,20	14	850,60
Kochanowskiego 7	12	677,40	-	-
Kochanowskiego 9	16	789,60	1	62,10

Kochanowskiego 11	12	679,80	1	50,60
Kochanowskiego 13	18	1019,70	2	113,30
Kochanowskiego 15	16	857,20	6	318,80
Kochanowskiego 17	15	1032,00	5	344
Kochanowskiego 19	12	681,00	3	176,20
Kochanowskiego 23	20	1088,24	4	211,62
Razem oś. Kochanow.	207	12 129,34	44	2518,62
Witosa 1	24	1072,72	8	379,74
Witosa 2	48	2139,56	12	575,8
Witosa 3	12	549,55	4	193,86
Witosa 4	24	1155,00	5	283,27
Witosa 5	32	1530,88	9	416,46
Witosa 6	32	1540,00	5	226,41
Witosa 7	24	1148,16	7	320,78
Witosa 8	24	1072,72	8	326,54
Witosa 9	12	823,68	2	137,28
Witosa 10	12	551,09	4	220,73
Witosa 11	24	1072,72	8	366,44
Witosa 12	12	574,08	4	163,16
Witosa 14	24	1066,84	5	232,35
Witosa 16	24	1066,84	1	49,13
Witosa 18	24	1066,84	2	84,96
Słowackiego 15a	24	1485,60	7	455,40
Słowackiego 15b	39	2345,00	27	1611,60
Razem oś. Witosa	415	20 261,28	118	6043,91
Ogółem	1061	51 214,61	229	11475,37

Na 31.12.2023 r. w zasobach Spółdzielni pozostawało **11 mieszkań z lokatorskim prawem do lokalu**, i **819 mieszkań z własnościowym prawem do lokalu**. Z odrębną własnością **229** mieszkań. W roku 2023 wyodrębniło się z zasobów spółdzielni **3** mieszkania.

Z 345 garaży będących w zasobach Spółdzielni 29 właścicieli posiada odrębną własność.

Do chwili obecnej nie jest załatwiona sprawa przekazania w formie aktu notarialnego najnowszych garaży przy ul. Wyczółkowskiego mimo, że od chwili budowy minęło ponad 5 lata.

W zasobach spółdzielni znajduje się działka nr 4368/14, która stanowi niezabudowaną nieruchomość na ul. Wyczółkowskiego. Działka ta może być wykorzystano pod zabudowę garażową – jak ustalono może

powstać 14 garaży. Jednakże uprzednio winna być zakończona procedura przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności – procedura w toku postępowania.

W związku z napływającymi wnioskami o budowę garaży Zarząd rozpatruje możliwość adaptacji miejsca po dawnym zsywie węglowym i kotłowni osiedlowej przy ul. K. Wojtyły budynek 9 pod zabudowę garażu podziemnego z kilkunastoma miejscami postojowymi. W tym celu konieczne jest wykonanie ekspertyzy, która ustali stan techniczny budynku i możliwości adaptacji go na cele garażu podziemnego. Po wykonaniu ekspertyzy Zarząd zwoła spotkanie mieszkańców zainteresowanych budową garaży w celu przedstawienia dalszych kroków działania oraz powołania komisji ds. budowy garaży na terenie spółdzielni.

Za Zarząd