

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołczynie z działalności w 2022 roku

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w roku sprawozdawczym wykonywał powierzone obowiązki w składzie:

- **Bogusław Ambroszewski** - Prezes Zarządu
- **Agnieszka Piwowar** - Z-ca Prezesa Zarządu

W 2022 roku Zarząd odbył 11 posiedzeń, podejmując 23 uchwały w sprawach wynikających z bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni, dokumentując je protokółarnie.

I. Zasoby mieszkaniowe

Według stanu na 31 grudnia 2022 roku Spółdzielnia posiadała następujące zasoby mieszkaniowe:

		powierzchnia użytkowa
1	358 lokali mieszkalnych	17 398,07 m ²
	w tym:	
	- 50 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa	2 955,38 m ²
	- 306 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	14 293,19 m ²
	- 2 lokale bez tytułu prawnego	149,50 m ²
2	27 lokali użytkowych	1 569,28 m ²
	w tym:	
	- 20 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	1 257,92 m ²
	- 7 lokali użytkowanych na podstawie umów najmu	308,36 m ²
3	25 garaży samochodowych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	417,83 m ²
4	grunty własne o powierzchni	2,2358 ha
5	prawo wieczystego użytkowania gruntów do 2090 roku o powierzchni	2,7181 ha
razem grunty		4,9438 ha

W roku sprawozdawczym z członkami posiadającymi lokatorskie prawo do 17 lokali mieszkalnych, zawarto umowy notarialne o ich przeniesienie na odrębną własność.

W latach 2006-2022 umowy notarialne dotyczące przeniesienia posiadanych przez członków praw do lokali na odrębną własność, objęły:

- 439 lokali mieszkalnych tj. 55,08% ich ogólnej liczby, o powierzchni użytkowej 24.750,67 m².
- 9 lokali użytkowych tj. 25,72% ich ogólnej liczby, o powierzchni użytkowej 1 350,76 m²

Na bieżąco realizowano wnioski członków o przeniesienie dotychczas posiadanych praw do lokali na odrębną własność.

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku

o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2020 roku, poz. 1465 z późn. zm.).

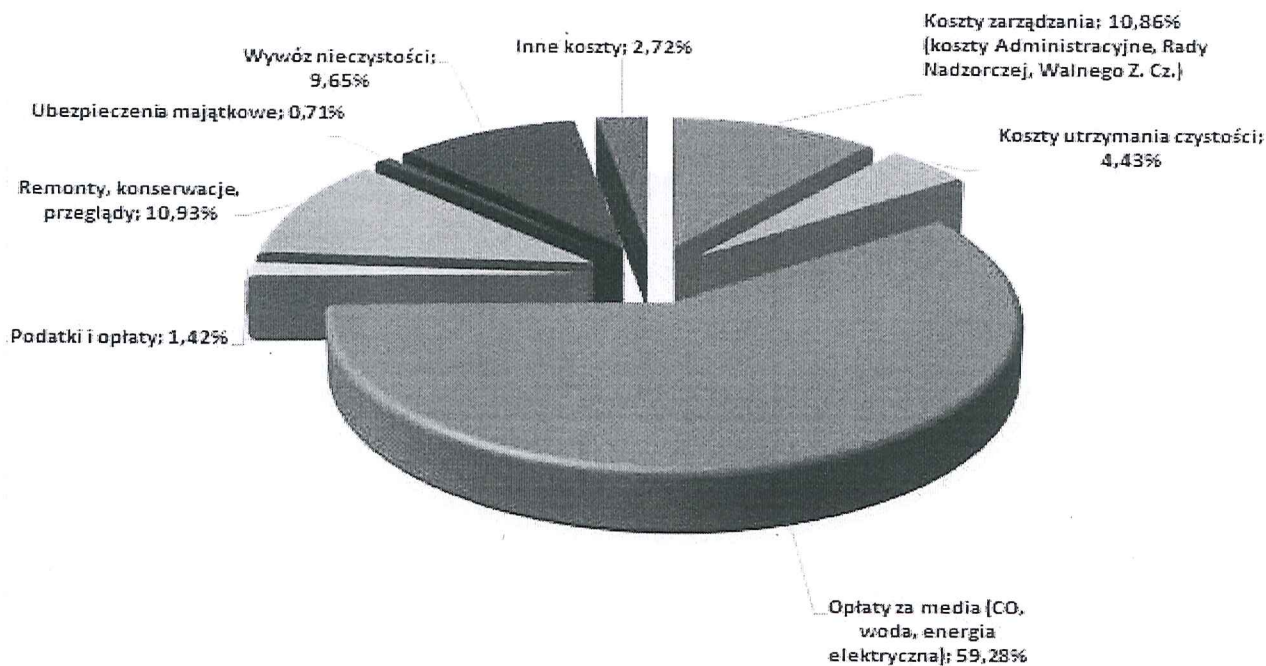
II. Dane członkowsko-mieszkaniowe:

Według stanu na 31 grudnia 2022 roku:

- a) Spółdzielnia zrzeszała 909 członków posiadających prawo do lokali,
- b) 62 osób posiadało prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych, nabyte od innych osób, które nie wstąpiły w poczet członków,
- c) 14 osób przyjęto na członków Spółdzielni,
- d) 28 osób wykreślono z członkostwa z tytułu zbycia lokalu bądź śmierci członka,
- e) 3 osoby były wykluczone z członkostwa z powodu wysokiego poziomu zadłużenia za zajmowane lokale.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

STRUKTURA KOSZTÓW SPÓŁDZIELNI W 2022 R.



1. W roku sprawozdawczym obowiązywały następujące opłaty:

- a) **eksploatacyjna** pozostała na niezmienionym poziomie z roku 2021, uchwalona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni – Uchwała nr 23/13 RN/21 z dnia 09.07.2021 roku. Pozostawało również zróżnicowanie stawki eksploatacyjnej ze względu na położenie i atrakcyjność lokalu do 30.10.2022. Natomiast od 01.11.2022 zróżnicowanie zostało zniesione uchwałą członków Walnego Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2022 roku.

- b) **podatek** od nieruchomości w wysokości 0,10 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- c) **odpis na fundusz remontowy**: pozostał w niezmienionej wysokości, który obowiązuje od dnia 1.04.2008 roku,
- d) **zaliczki na centralne ogrzewanie**: były ustalane indywidualnie dla lokali w poszczególnych budynkach mieszkalnych. Podstawą ich wysokości stanowiło zużycie energii cieplnej w poprzednim okresie grzewczym i wysokość obowiązujących taryf ciepła. Końcowe rozliczenie wysokości kosztów i zaliczek za każdy okres grzewczy (od 1.10 do 30.09) następuje w październiku każdego roku.
- e) **za dostawę wody i odprowadzenie ścieków**: w wysokości 10,91 zł/m³ obowiązująca od 4 sierpnia 2021 roku do 3 sierpnia 2022 roku ustalona przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Od 4 sierpnia 2022 roku opłata ta wynosi 10,98 zł/m³
- f) **za wywóz nieczystości** 30zł od osoby zamieszkującej w lokalu.

Rozliczenia o wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe były przekazywane na bieżąco wszystkim członkom i właścicielom lokali.

2. **W roku sprawozdawczym na prowadzeniu działalności Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 5 838 717,73 złotych**, uzyskała przychody w wysokości 5 853 776,86 i uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 15 059,13 zł, w tym uzyskała niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 25 838,93 zł oraz zysk brutto z własnej działalności w wysokości 40 898,06 zł, od którego zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 4 049,00 zł.

Wysokość poniesionych kosztów, uzyskanych przychodów i ich struktura przedstawiała się następująco:

lp	wyszczególnienie	kwota w zł	struktura w %
1.	Koszty operacyjne razem	5 784 191,68	99,07
	w tym:		
	- zużycie materiałów remontowych, elektrycznych i pozostałych oraz koszty pracy konserwatorów i nadzoru	159 413,45	2,74
	- utrzymanie czystości, letnie i zimowe utrzymanie dróg i chodników, terenów zielonych, placów zabaw oraz koszty pracy gospodarzy domów i nadzoru	256 375,56	4,39
	- zużycie energii elektrycznej i gazu	28 264,03	0,48
	- wywóz nieczystości stałych udrażnianie kanalizacji sanitarnych, usługi kominiarskie	13 872,13	0,24
	- zużycie wody i odprowadzania ścieków	648 150,91	11,10
	- zużycia energii cieplnej	2 752 619,28	47,14
	- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	544 770,00	9,33

	- podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	82 039,67	1,41
	- ubezpieczenia majątkowe	41 478,64	0,71
	- odpis na fundusz remontowy	471 644,88	8,08
	- pozostałe koszty (usługi kominiarskie)	157 208,52	2,69
	- koszty ogólnego zarządzania , pozostałe	628 354,61	10,76
2.	pozostałe koszty finansowe	5,48	0,00
3.	pozostałe koszty operacyjne	54 520,57	0,93
4.	OGÓŁEM KOSZTY (poz. 1-3)	5 838 717,73	100,0
5.	przychody operacyjne razem	5 812 929,28	99,30
	w tym		
	- opłaty eksploatacyjne z funduszem remontowym	1 817 583,53	31,05
	- opłaty za wynajem dodatkowych pomieszczeń i pozostałe	58 901,48	1,01
	- opłaty za wodę i ścieki	660 956,42	11,29
	- opłaty za centralne ogrzewanie	2 730 717,85	46,65
	- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	544 770,00	9,30
6.	- przychody finansowe	13 190,07	0,23
7.	- pozostałe przychody operacyjne	27 657,51	0,47
8.	- OGÓŁEM PRZYCHODY (poz. 5-7)	5 853 776,86	100,0
9.	wynik finansowy (poz. 8 - 4)	15 059,13	
	w tym		
	- niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi który podlega rozliczeniu w roku następnym	25 838,93	
	- zysk netto z własnej działalności gospodarczej (opłaty za najem lokali i pomieszczeń , dzierżawy terenów, odsetki od środków na rachunkach bankowych itp.) po zapłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych, który proponuje się przeznaczyć na pokrycie niedoboru przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.	36 849,06	

3. Należności i zobowiązania Spółdzielni.

a) na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia posiadała należności w wysokości 638 597,00 zł dotyczące:

- podatki, ubezpieczenia społeczne i zdrowotne	25,30 zł
- z tytułu dostaw, usług i inne	327 850,16 zł
- należności od lokali mieszkalnych i użytkowych	82 118,06 zł
- różnicy między wyższymi kosztami zakupu energii cieplnej a wysokością zaliczek w IV kwartale 2021 roku, podlegająca rozliczeniu w 2022 roku do końca bieżącego okresu grzewczego	228 603,48 zł
oraz środki pieniężne na kontach bankowych w wysokości	553 035,64 zł

Podstawowe zadłużenie członków i najemców za użytkowanie lokali wobec Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiło 82 118,06 złotych i jest niższe o około 39.460 zł w stosunku do roku poprzedniego. Wysokość zadłużenia nie wpływa negatywnie na płynność finansową Spółdzielni, ponieważ wszystkie zobowiązania były i są regulowane na bieżąco.

Na należności zagrożone dużym stopniem prawdopodobieństwa ich nieściągalności w wyniku prowadzonych egzekucji komorniczych, tworzono i rozwiązywano w latach 2006-2022 odpisy aktualizujące na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości, które obciążały pozostałe koszty operacyjne lub zwiększały pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni. Ich wysokość na koniec 2022 roku wynosi 108.214,61 zł i dotyczy 8 dłużników. Kwota odpisów zmniejsza wykazany w bilansie stan należności.

Wobec 7 dłużników Spółdzielnia posiada wyroki sądowe obejmujące 72 561,61 zł, wobec 4 dłużników jest prowadzona egzekucja komornicza z ich majątku, wynagrodzeń, renty, emerytury itp.

b) na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia posiadała do zapłaty bieżące zobowiązania krótkoterminowe w wysokości: 544 634,24 złotych dotyczące:

- dostaw i usług	222 875,20 zł
- podatków i składek ZUS	31 487,97 zł
- pozostałych zobowiązań (kaucje gwarancyjne, PZU, PKZP)	40 372,73 zł
- zobowiązania wobec użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych	249 898,34 zł

4. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2022 R.

Grupa	Wyszczególnienie	Suma na dzień w (zł)		Struktura 2022r
		2022-12-31	2021-12-31	
AKTYWA				
A	AKTYWA TRWAŁE	5 682 702,48	6 225 455,76	69,99
B	AKTYWA OBROTOWE	2 437 050,28	2 788 453,06	30,01
	w tym			
	- środki pieniężne	560 876,95	928 443,22	6,91
	- rozliczenie międzyokresowe	1 237 576,33	1 346 080,45	15,24
C	FUNDUSZ PODSTAWOWY	0,00	0,00	0,00
SUMA AKTYWÓW		8 119 752,76	9 013 908,82	100,00
PASYWA				
A	FUNDUSZ WŁASNY	5 907 787,91	6 681 314,98	72,76
B	REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	2 211 964,85	2 332 593,84	27,24
	w tym			
	- zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- zobowiązania krótkoterminowe	2 134 895,12	2 322 536,83	26,29
SUMA PASYWÓW		8 119 752,76	9 013 908,82	100,00

RACHUNEK ZYSKU I STRAT ZA 2022 R. (Wariant porównawczy)

Grupa	TREŚĆ	(ZŁ)
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANIE Z NIMI, w tym:	5 812 929,28
	- produktów	0,00
	- zmiana stanu produktów	0,00
	- koszt wytworzenia na własne potrzeby	0,00
	- przychody netto ze sprzedaży materiałów	0,00
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	5 784 191,68
C	ZYSK ZE SPRZEDAŻY (A-B)	28 737,60
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	27 657,51
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	54 520,57
F	ZYSK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	1 874,54
G	PRZYCHODY FINANSOWE	13 190,07
H	KOSZTY FINANSOWE	5,48
I	ZYSK (STRATA) BRUTTO	15 059,13
J	PODATEK DOCHODOWY	4 049,00
K	NADWYŻKA PRZYCHODU NAD KOSZTAMI GZM	26 350,66
L	NADWYŻKA KOSZTÓW NAD PRZYCHODAMI GZM	52 189,59
M	ZYSK NETTO	36 849,06

5. Gospodarowanie funduszem remontowym:

W roku sprawozdawczym zwiększenia funduszu z odpisu podstawowego oraz otrzymanego odszkodowania wyniosły **475 685,64 zł**.

Na cele remontowe wydatkowano **464 992,97** złotych dotyczące:

➤ dofinansowanie wymiany stolarki okiennej i balkonowej dokonanych w 2021 r.	862,50 zł
➤ wymiana i modernizacja oraz naprawy infrastruktury osiedlowej, oświetlenie, piaskownice, remont chodników osiedlowych (przy ul. Słowackiego, Dworcowej i Karola Miarki) wg najpilniejszych potrzeb oraz możliwości finansowych i wykonawczych	27 394,94 zł
➤ naprawa dachu (z dachówki) ul. Namysłowska 28-32	738,00 zł
➤ naprawa kominów wraz z montażem turbowentów oraz montaż siatek na przewodach wentylacyjnych i spalinowych wg potrzeb	0,00 zł
➤ nadzór budowlany inwestorski nad pracami remontowymi	4 500,00 zł
➤ naprawa i remonty wiatrołapów, schodów oraz podestów przy wejściach do klatek schodowych wraz z wymianą krat (wycieraczek) Os. Młodych 4 i 5, Plac Partyzantów 4, Opolska 18 oraz wg potrzeb	34 696,00 zł
➤ remonty balkonów wg potrzeb, wykonanie nowej izolacji, wylewek. Wymiana blach balkonowych z malowaniem balustrad Os. Młodych 1	121 784,62 zł
➤ naprawy i remonty obróbek blacharskich, remonty włązów dachowych, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich w budynkach Osiedla Młodych 6A-B i Osiedle Młodych 1A-F i w miejscach bezwzględnie koniecznych. Montaż krat wentylacji stropodachów wg potrzeb.	47 847,37 zł
➤ wymiana i remont instalacji: elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, wymiana zaworów termostatycznych, gazowych i odpowietrzających. Wymiana przyłączy i poziomów kanalizacyjnych. Naprawa izolacji instalacji C.O.	86 056,67 zł
➤ wymiana okien w korytarzach piwnicznych w budynku: ul. Os. Młodych 9,7,6 (52 okienka) oraz w budynkach i suszarniach gdzie jest to bezwzględnie konieczne Plac Partyzantów 4 – 2 szt.; Namysłowska – 2 szt.; Os. Młodych 8 – 16 szt.	43 207,40 zł
➤ montaż nawiewników okiennych w budynkach Osiedle Młodych 1, 2, 3, 4; Dworcowa 9; Karola Miarki 4, 6, 10 oraz w lokalach, gdzie jest to bezwzględnie konieczne,	97 905,47 zł

W 2023 roku zaplanowano pokrycie wydatków z funduszu remontowego w wysokości **910 308 złotych** na sfinansowanie:

➤ dofinansowanie wymian stolarki okiennej i balkonowej dokonanych w 2022 roku	340 zł
➤ wymiana wodomierzy w całych zasobach Spółdzielni – wymiana półsrubunków i zaworów w związku z legalizacją liczników wody	200 000 zł
➤ remont dachu, wymiana dachówki ul. Namysłowska 28-32	305 000 zł
➤ wymiana i naprawa oświetlenia na klatkach schodowych i wejść do klatek schodowych wg potrzeb.	5 000 zł
➤ wymiana zaworów przed gazomierzami wg potrzeb (około 70 szt.) ul. Dworcowa 9, 24; Karola Miarki 4; Os. Młodych 1, 2, 3, 8; Opolska 18; Plac Partyzantów 4	16 000 zł
➤ nadzór budowlany inwestorski nad pracami remontowymi	5 500 zł
➤ naprawa i remonty wiatrołapów (Os. Młodych 3H) < schodów oraz podestów przy wejściach do klatek schodowych wraz z wymianą krat (wycieraczek) wg potrzeb (Os. Młodych 1)	30 000 zł
➤ remonty balkonów wg potrzeb	16 489 zł
➤ remonty włązów dachowych wg potrzeb	5 000 zł
➤ wymiana i naprawa instalacji: elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, wymiana zaworów termostatycznych, gazowych i odpowietrzających. Wymiana przyłączy i poziomów kanalizacyjnych. Naprawa izolacji instalacji C.O. Planowana wymiana instalacji wodnej na ul. Dworcowej 26	100 000 zł

➤ wymiana okien w korytarzach piwnicznych w budynku: ul. Os. Młodych 5, 4, 3 (około 45 szt.) oraz w budynkach gdzie jest to bezwzględnie konieczne jak również w suszarniach wg potrzeb	35 000 zł
➤ montaż nawiewników okiennych w budynkach ul. Słowackiego 1, 3, 5; ul. Dworcowa 24, 26 i w lokalach, gdzie jest to bezwzględnie konieczne, oraz refundacja za montaż nawiewników przez właścicieli mieszkań we własnym zakresie. Wykonanie projektów budowlanych.	5 000 zł
➤ wymiana pozostałej części blach na balkonach w budynku ul. Os. Młodych 1 oraz dodatkowe roboty	16 000 zł
➤ przeprowadzenie koniecznych napraw obróbek kominowych, izolacji i pokrycia dachowego (ul. Opolska, Os. Młodych 9, Os. Młodych 5) oraz wg potrzeb	10 000 zł
➤ naprawa balustrad balkonowych ul. Plac Partyzantów 4 oraz dodatkowe roboty	7 000 zł
➤ montaż siatek i turbowentów na przewodach wentylacyjnych i spalinowych (Plac Partyzantów 4) i wg potrzeb	6 979 zł
➤ naprawa elewacji i malowanie tunelu na ul. Osiedle Młodych 9	5 000 zł
➤ wymiana parapetów przy oknach na klatkach schodowych ul. Dworcowej 24 i 26, Słowackiego 5	5 000 zł
➤ montaż wiatrołapów ul. Karola Miarki 10 – 2 szt.	15 000 zł
➤ docieplenie stropu poddasz w budynku Os. Młodych 6	22 000 zł
➤ rezerwa na nieprzewidziane zdarzenia losowe, awarie i naprawy konieczne	50 000,00 zł

IV. Działalność samorządowa – Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z §63 statutu Spółdzielni, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w dniu 29 czerwca 2022 roku, podczas którego podjęto szereg uchwał za okres 2019-2021, a ich realizacja przedstawia się następująco:

1. Uchwała Nr 1/WZ/22 w sprawie uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołczynie.

– Uchwała Nr 1 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

2. Uchwała Nr 2/WZ/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok.

– Uchwała Nr 2 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

3. Uchwała Nr 3/WZ/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok.

– Uchwała Nr 3 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

4. Uchwała Nr 4/WZ/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.

– Uchwała Nr 4 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

5. Uchwała Nr 5/WZ/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2019 rok.

– Uchwała Nr 5 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

6. Uchwała Nr 6/WZ/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2020 rok.

– Uchwała Nr 6 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

- 7. Uchwała Nr 7/WZ/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2021 rok.**
 - Uchwała Nr 7 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 8. Uchwała Nr 8/WZ/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2019 rok.**
 - Uchwała Nr 8 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 9. Uchwała Nr 9/WZ/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2020 rok.**
 - Uchwała Nr 9 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 10. Uchwała Nr 10/WZ/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2021 rok.**
 - Uchwała Nr 10 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 11. Uchwała Nr 11/WZ/22 w sprawie zatwierdzenia zmian Statutu Spółdzielni.**
 - Uchwała Nr 11 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 12. Uchwała Nr 12/WZ/22 w sprawie uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wolczynie.**
 - Uchwała Nr 12 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 13. Uchwała Nr 13/WZ/22 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 rok Prezesowi Zarządu Mieczysławowi Kwaśnickiemu.**
 - Uchwała Nr 13 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 14. Uchwała Nr 14/WZ/22 w sprawie udzielenia absolutorium za 2019 rok Zastępcy Prezesa Zarządu Agnieszce Piwowar.**
 - Uchwała Nr 14 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 15. Uchwała Nr 15/WZ/22 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 rok Prezesowi Zarządu Mieczysławowi Kwaśnickiemu.**
 - Uchwała Nr 15 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 16. Uchwała Nr 16/WZ/22 w sprawie udzielenia absolutorium za 2020 rok Zastępcy Prezesa Zarządu Agnieszce Piwowar.**
 - Uchwała Nr 16 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 17. Uchwała Nr 17/WZ/22 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 rok Prezesowi Zarządu Mieczysławowi Kwaśnickiemu.**
 - Uchwała Nr 17 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 18. Uchwała Nr 18/WZ/22 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 rok Prezesowi Zarządu Bogusławowi Ambroszewskiemu.**
 - Uchwała Nr 18 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
- 19. Uchwała Nr 19/WZ/22 w sprawie udzielenia absolutorium za 2021 rok Zastępcy Prezesa Zarządu Agnieszce Piwowar.**
 - Uchwała Nr 19 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

20. Uchwała Nr 20/WZ/22 w sprawie przyjęcia wniosków z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni za lata 2018-2020.

– Uchwała Nr 20 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

21. Uchwała Nr 21/WZ/22 w sprawie wniosku polustracyjnego dotyczącego zniesienia stosowanych w stawkach opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne zróżnicowań z tytułu ich nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności położenia w bryle bloku.

– Uchwała Nr 21 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 października 2022 roku.

Na zebraniu zgłoszone zostały również wnioski, których realizacja przedstawia się następująco:

1. Klucze do altanek śmietnikowych – zakup zamków i ich montaż.

Klucze i zamki do wiat śmietnikowych na zasobach Spółdzielni zostały zakupione, a zamki zamontowane.

2. Budowa wiatrolapów przy ul. Dworcowej, Słowackiego, Karola Miarki – sukcesywnie.

Wykonanie wiatrolapów na Karola Miarki 10 zostało zaplanowane w planie rzeczowo-finansowym na 2023 rok.

3. Wyłożenie kostki pod płotem Pana Kubów, aby stworzyć dwa miejsca parkingowe.

Po dokonaniu wizji lokalnej stwierdzono, że nie ma możliwości stworzenia miejsca parkingowego na ww. terenie.

4. Poczynienie starań o budowę garaży przy ul. Dworcowej. Złożenie wniosku o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego.

Spotkanie członków Rady Nadzorczej z Burmistrzem Wołczyna w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego odbyło się na posiedzeniu Rady dnia 27 stycznia 2023 roku

5. Naprawa elewacji i malowanie tunelu na ul. Osiedle Młodych 9A-E.

Naprawa elewacji i malowanie tunelu na Os. Młodych 9 zostało ujęte w planie rzeczowo-finansowym na 2023 rok.

6. Rozpocząć prace związane z dociepleniem ścian i ich kolorystyką przy Osiedlu Młodych 1.

Do realizacji ww. zadania konieczne jest zaciągnięcie kredytu, ponieważ koszt przewyższa wielkość funduszu remontowego. Walne Zgromadzenie nie podjęło stosownej uchwały, w sprawie zaciągnięcia kredytu na wykonanie tego zadania, w związku z powyższym wniosek nie został zrealizowany.

7. Przy budynku ul. Namysłowskiej 28-32 utwardzić miejsca parkingowe.

Miejsca parkingowe przy ul. Namysłowskiej zostały utwardzone we wrześniu 2022 roku.

8. Wystąpić z pismem o remont chodników osiedlowych należących do Gminy Wołczyn.

Pismo do Burmistrza Wołczyna w sprawie remontu chodników osiedlowych zostało złożone dnia 4 sierpnia 2022 roku.

9. Przeprowadzić skuteczny remont dachu na ul. Namysłowskiej 28-32.

Remont dachu rozpoczął się w styczniu 2023 roku, zostały odebrane dwa z trzech etapów prac. Całościowe zakończenie i odbiór prac planowane jest w pierwszym tygodniu kwietnia 2023 roku

V. Sprawy pozostałe

W 2022 roku zostało wykonane wiele prac remontowych, które polepszyły funkcjonowanie i komfort życia mieszkańców Spółdzielni. Założeniem było zmniejszenie ilości awarii, które występowały w ubiegłych latach.

- Wyremontowano trzy wiatrolapy na ul. Osiedle Młodych 4 i 5 – wymiana pokrycia dachowego, malowanie, tynkowanie.

- Wymieniono nawierzchnię (plyty chodnikowe) na kostkę brukową i stworzono odpływ liniowy przy wiatrołapie ul. Plac Partyzantów 4G.
- Wykonanie nowych podestów z kostki brukowej wraz z osadzeniem nowych wycieraczek przy wejściach do klatek – ul. Opolska 18 ze względu na zły stan.
- Naprawy podestów przy wejściach do klatek schodowych – ul. Słowackiego 1;3;5, Dworcowa 24;26.
- Zamontowano poręcze przy wejściach (schodach) do klatek schodowych według potrzeb i wniosków mieszkańców, którzy mają problem ze swobodnym poruszaniem się tj. ul. Słowackiego 1, ul. Osiedle Młodych 4;5;8 we własnym zakresie.
- Wymieniono rynny oraz wykonano prace związane z wymianą blach na balkonach przy ul. Osiedle Młodych 1 wraz z dodatkowymi pracami tj. naprawa tynku przy konstrukcji balkonu, malowanie, poprawa szczelności balkonów, wymiana papy termozgrzewalnej nad ostatnimi kondygnacjami wg potrzeb.
- Przeprowadzone zostały remonty balkonów przy ul. Osiedle Młodych 3;6;9 – skucie i stworzenie nowej posadzki, poprawa szczelności balkonów, tynkowanie, malowanie cokoliczków.
- Wykonano montaż dwóch brakujących daszków nad ostatnimi kondygnacjami przy ul. K. Miarki 6;10.
- Przeprowadzono częściowe remonty kanalizacji sanitarnej w posadzkach bloków: ul. Osiedle Młodych 3;5;6;9, ul. Karola Miarki 4;10, wymiana pionu kuchennego – ul. Karola Miarki 6.
- Wymienione zostały okienka piwniczne w blokach: ul. Osiedle Młodych 6;7;8;9 oraz w miejscach, gdzie było to konieczne.
- Sukcesywnie przeprowadzano montaż nawiewników w blokach: ul. Osiedle Młodych 1;2;3;4, Dworcowa 9, Karola Miarki 4;6;10
- Wymiana instalacji gazowych, według protokołów szczelności instalacji gazowej i potrzeb.
- Naprawy instalacji wodnych, w miejscach, gdzie występowały awarie i przecieki, wykonano ogólny przegląd instalacji.

W roku sprawozdawczym występował znaczny wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni związanych z dostarczaniem ciepła przez ECO SA Opole do naszych mieszkań. Spowodowane było to znaczącym wzrostem cen gazu i opłat za emisyjność CO₂ do środowiska. Spółdzielnia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r., była zobowiązana również do wykonania Analizy technicznej wykonalności i opłacalności montażu podzielników kosztów do grudnia 2022 r. W wykonanej analizie stwierdzono, że nie występuje konieczność montażu podzielników kosztów ciepła w naszych budynkach. Koszt wykonania takiej analizy wyniósł 12730,50zł.

Usprawniono i rozbudowano system rozliczeń finansowo-księgowych o dwa dodatkowe moduły, środki trwałe oraz udziały i członkostwo. Spełnia to wymogi dotyczące rozliczeń elektronicznych, usprawnia wszelkiego rodzaju prowadzenie ewidencji i rozliczeń poszczególnych składników rozliczeniowych i majątkowych spółdzielni.

W 2022 roku rozpoczęty został montaż instalacji fotowoltaicznej na budynku administracyjnym. Z uwagi na trudności pozyskania wszystkich komponentów instalacji oraz organizacyjnych przedsięwzięć, sfinalizowanie pełnego montażu i uruchomienia instalacji nastąpi w bieżącym roku.

Zarząd Spółdzielni uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, składając informacje o bieżącej działalności oraz przedkładał wnioski dotyczące podjęcia uchwał niezbędnych i regulujących bieżące funkcjonowanie spółdzielni. W odniesieniu do wyników finansowych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym, należy stwierdzić, że Zarząd spółdzielni prowadził racjonalne i oszczędne wykorzystywanie środków finansowych dzięki czemu w roku 2022, nie dokonano podwyższenia stawki eksploatacyjnej. Biorąc pod uwagę ogromną inflację w roku 2022 oraz wzrost kosztów związanych z działalnością spółdzielni, można uznać to za pewien sukces.

Reasumując, właściwa i merytoryczna współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą spółdzielni, przyczyniła się do osiągnięcia pozytywnych wyników finansowych i prawidłowego gospodarowania

majątkiem spółdzielni.

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołczynie wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności za 2022 rok.

Na tym sprawozdanie zakończono i podpisano.

Wołczyn, dnia 30 marca 2023 roku

Z-ca Prezesa Zarządu
Agnieszka Piwowar

Prezes Zarządu
Bogusław Ambroszewski