

**S P R A W O Z D A N I E**  
**Z DZIAŁALNOŚCI**  
**ZARZĄDU**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„CENTRUM”**  
**ZA 2022 ROK**

## Podstawowe informacje o Spółdzielni

Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statut Spółdzielni.

Statut Spółdzielni - to podstawowy dokument regulujący zasady działalności Spółdzielni. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce na Walnym Zgromadzeniu w dniu 1 czerwca 2018 roku. Uwzględniał on obowiązujące na ten dzień przepisy prawa. W dniu 9 listopada 2018 roku statut został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia Wydział XI Gospodarczy KRS.

W 2022 roku Zarząd kierował i reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz w składzie:

Pan inż. Józef Michura	Prezes Zarządu
Pan mgr Piotr Majak	Wiceprezes Zarządu
Pani mgr Barbara Mościcka	Członek Zarządu

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań wynikających z rocznego planu finansowego, planu remontowego, a także innych zadań wynikających bezpośrednio z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, zwłaszcza tych, które nakazywały wykonawstwo określonych czynności.

Ponadto Członkowie Zarządu przygotowywali i przedstawiali do akceptacji Radzie Nadzorczej i jej Komisjom analizy, sprawozdania, regulaminy i inne materiały dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, podejmując wszelkie decyzje niezastrzeżone dla innych organów Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w 2022 roku odbył 62 protokołowane posiedzenia. Tematami posiedzeń było rozpatrywanie pism i wniosków kierowanych do Zarządu przez Członków Spółdzielni oraz sprawy bieżącej obsługi zasobów, w tym:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe, w tym przyjęcia w poczet członków oraz skreślenia z rejestru Członków Spółdzielni,
- sprawy zadłużeń w opłatach za lokale, w tym rozpatrywanie wniosków o przesunięcie terminu spłaty zadłużenia lub rozłożenia zadłużenia na raty,
- gospodarka lokalami użytkowymi i terenami Spółdzielni,
- realizacja planu remontowego,
- bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Zatrudnienie w Spółdzielni wynosi 47 etatów.

Spółdzielnia administruje i zarządza:

- 76 budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi w różnych dzielnicach Krakowa
- 6 pawilonami handlowo-usługowymi,
- 107 garażami.

Zasoby mieszkaniowe w naszej Spółdzielni charakteryzują się zróżnicowanym wiekiem oraz formą architektoniczną. Przeważają budynki niskie 4-piętrowe, które stanowią 83% zasobów, natomiast budynki wysokie 10-piętrowe stanowią 17% ogółu zasobów.

W zasobach Spółdzielni znajdują się grunty własne i grunty w wiecznym użytkowaniu.

Spółdzielnia zarządza 3262 mieszkaniami i 107 garażami o łącznej powierzchni 142.202 m<sup>2</sup>, w tym:

- 24 mieszkaniami lokatorskimi,
- 1694 mieszkaniami własnościowymi,
- 1544 mieszkaniami stanowiącymi odrębną własność,
- 40 garaży stanowiących odrębną własność,
- 67 garaży własnościowych.

W 2022 roku Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na rzecz osób uprawnionych prawo odrębnej własności do 30 lokali mieszkalnych, w tym do 28 lokali o statusie własnościowego prawa, 2 lokale o statusie lokatorskiego prawa oraz 1 garażu o statusie własnościowego prawa. Przeniesienie własności odrębnej mieszkań na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni.

Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe na działalność handlowo-usługową. 85 lokali jest własnością Spółdzielni, natomiast 2 posiadają status własnościowego prawa do lokalu. Powierzchnia lokali użytkowych wynosi 7663 m<sup>2</sup>.

W zasobach Spółdzielni znajdują się zarówno lokale pełnowartościowe, jak i pomieszczenia piwniczne o niższym standardzie.

Dochód z lokali użytkowych stanowi jedno z głównych źródeł nadwyżki bilansowej do podziału na Walnym Zgromadzeniu.

Majątek Spółdzielni w 2022 roku ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeniowym „UNIQA”. Polisa obejmowała szeroki zakres ubezpieczenia, w tym wandalizm np. graffiti czyli napisy i rysunki na elewacjach budynków. Graffiti stanowi duży problem dla Spółdzielni, ponieważ pomimo podejmowanych działań i zgłaszania udokumentowanych graffiti na policję, nie udało się jak do tej pory ustalić żadnego ze sprawców i w związku z tym poszczególne sprawy są umarzane.

## **Sprawy członkowskie**

Na koniec roku w zasobach naszej Spółdzielni prawa członkowskie posiadało 3489 osób. Liczba członków Spółdzielni w stosunku do ubiegłego roku utrzymała się na podobnym poziomie.

Aktualnie w naszej Spółdzielni mamy trzy podstawowe grupy podmiotów:

- pierwszą grupę stanowią członkowie, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź garażu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- drugą grupę stanowią właściciele, członkowie Spółdzielni, którzy posiadają prawo odrębnej własności do zajmowanych lokali mieszkalnych i garaży,
- trzecią grupę stanowią właściciele bez członkostwa, czyli osoby posiadające odrębną własność lokalu lub garażu bez przynależności do grona członków Spółdzielni.

Nadmienić należy, iż od dnia 9 września 2017 r. tj. od wejścia w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze, osoby uzyskujące członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej nie mają obowiązku wnoszenia wpisowego i udziałów członkowskich, zarówno gdy uzyskują członkostwo - z mocy prawa, gdy przysługuje im spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, - jak i poprzez złożenie „Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni”, gdy przysługuje im prawo odrębnej własności do lokalu.

## **Uchwały dotyczące lat 2019, 2020 i 2021.**

Podstawowe uchwały, a mianowicie:

- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni,
- zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- zatwierdzenie podziału nadwyżki bilansowej,

za lata 2019, 2020 i 2021 w których nie można było organizować Walnych Zgromadzeń z powodu obostrzeń pandemicznych, podjęto w zorganizowanym w dniu 15 listopada 2022 r. Głosowaniu na Piśmie, spełniającym zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze wymóg ważności podjęcia jak na Walnym Zgromadzeniu.

Podjęto też uchwały:

- przyjęcie wniosków z lustracji Spółdzielni za lata 2016 – 2018,
- w sprawie zbycia lub rozwiązania prawa wieczystego użytkowania działki przy ul. Malawskiego.



## Sytuacja finansowa

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2022 roku była w dobrej kondycji finansowej, terminowo regulowała wszystkie zobowiązania, nie korzystała z żadnych kredytów bankowych i pożyczek.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej w roku obrachunkowym.

### I. Skrócony bilans Spółdzielni.

wartość w tys. zł

Aktywa	Stan na 31.12.		Struktura		Dynamika
	2021	2022	2021	2022	
A. Aktywa trwałe	31.656	30.474	74,41	70,35	96,27
I. Wartości niematerialne i prawne		103		0,24	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	26.403	25.509	62,06	58,89	96,61
III. Należności długoterminowe	5.253	4.862	12,35	11,22	92,56
IV. Inwestycje długoterminowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe					
B. Aktywa obrotowe	10.888	12.845	25,59	29,65	117,97
I. Zapasy					
II. Należności krótkoterminowe	1.914	2.042	4,50	4,71	106,69
III. Środki pieniężne	6.236	8.181	14,65	18,89	131,19
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.738	2.622	6,44	6,05	95,76
AKTYWA RAZEM	42.544	43.319	100	100	101,82
<b>Pasywa</b>					
A. Fundusze własne	31.202	28.355	73,23	73,34	90,88
I. Fundusz podstawowy	20.457	19.680	50,35	48,08	96,20
II. Fundusz zasobowy	7.151	7.194	17,18	16,81	100,60
III. Zysk netto z lat ubiegłych	2.408	0	3,54	5,66	
IV. Zysk netto	1.186	1.481	2,16	2,79	124,87
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11.342	14.964	26,77	26,66	131,93
I. Zobowiązania długoterminowe	5.910	5.450	15,08	13,89	92,22
II. Zobowiązania krótkoterminowe	5.037	8.181	10,64	11,84	162,42
III. Rozliczenia międzyokresowe	395	1.283	1,05	0,93	324,81
PASYWA RAZEM	42.544	43.319	100	100	101,82

**Suma aktywów i pasywów na 31.12.2022 roku wyniosła 43.319 tys. zł.**

Ze skróconego bilansu wynika, że w porównaniu z rokiem poprzednim:

- zwiększyła się wartość aktywów o 775 tys. zł,
- zmniejszył się udział majątku trwałego w wartości aktywów z 74,41% do 70,35%,
- zwiększyła się wartość majątku obrotowego o 1.957 tys. zł,
- zwiększyła się wartość należności krótkoterminowych o 128 tys. natomiast ich udział w strukturze majątku uległ zwiększeniu z 4,50% do 4,71%,
- zwiększyła się wartość środków pieniężnych o 1.945 tys. zł natomiast ich udział w aktywach ogółem zwiększył się z 14,65% do 18,89%.

### **Płynność finansowa**

Wskaźniki płynności finansowej pozwalają ocenić wypłacalność Spółdzielni, tj. jaka jest jej możliwość terminowego regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

**Wskaźnik bieżącej płynności** określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami obrotowymi. Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się przedział od 1,5 do 2,0. Wskaźnik ten obniżył się w porównaniu do roku ubiegłego i wynosi 1,57.

$$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe.}} \quad \frac{2021}{\frac{10.888}{5.037}} = 2,16 \quad \frac{2022}{\frac{12.845}{8.181}} = 1,57$$

**Wskaźnik zdolności płatniczej** określa, w jakim stopniu zobowiązania krótkoterminowe pokryte są środkami pieniężnymi. Optymalna wartość tego wskaźnika określana jest na poziomie 0,2. Wskaźnik ten w porównaniu z rokiem ubiegłym zmniejszył się z 1,24 w 2021 roku do 1,00 w 2022 roku

$$\frac{\text{aktywa pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \quad \frac{2021}{\frac{6.236}{5.037}} = 1,24 \quad \frac{2022}{\frac{8.181}{8.181}} = 1,00$$

**Wskaźnik szybkiej płynności** określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych składnikami majątku obrotowego o większym stopniu płynności. Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się wielkość wynoszącą 1,0. Wskaźnik ten uległ obniżeniu i wynosi 1,25.

$$\frac{\text{aktywa obrotowe-krótkoterm.rozl.miedzyokr.}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \quad \frac{2021}{\frac{10.888-2.738}{5.037}} = 1,62 \quad \frac{2022}{\frac{12.845-2.622}{8.181}} = 1,25$$

**Powyższe wskaźniki płynności finansowej wskazują, że Spółdzielnia nie ma trudności z terminowym regulowaniem bieżących zobowiązań.**

**Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszami własnymi** informuje o udziale kapitałów własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni. Optymalna wielkość powinna kształtować się na poziomie zbliżonym do 1. W 2022 roku wskaźnik wyniósł 0,91.

$$\frac{\text{fundusz własny} - \text{fundusz udziałowy}}{\text{majątek trwały}} \quad \frac{2021}{\frac{31.202-735}{31.656} = 0,96} \quad \frac{2022}{\frac{28.355-721}{30.474} = 0,91}$$

Koszty ogólne zarządzania za 2022 rok wyniosły 2.583.672 zł.  
Przychody netto za 2022 rok wyniosły 22.351.302 zł

Wskaźnik udziału kosztów zarządzania w przychodach netto wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 10,69% do 11,56%.

$$\frac{2021}{\frac{2.326.649}{21.774.251} = 10,69\%} \quad \frac{2022}{\frac{2.583.672}{22.351.302} = 11,56\%}$$

### Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2022 roku wyniosły:

	R a z e m	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Stan na 31.12.2021 r.	703.288	662.111	41.177
Stan na 31.12.2022 r.	1.031.048	977.692	53.356

Wskaźnik zadłużeń opłat bieżących:

$$\text{stan na} \quad \frac{31.12.2021 \text{ r.}}{\frac{703.288}{22.418.612} = 3,14\%} \quad \frac{31.12.2022 \text{ r.}}{\frac{1.031.049}{24.932.441} = 4,14\%}$$

Zadłużenia zasądzone i bieżące wyniosły 1.455.116 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących w porównaniu do roku ubiegłego wzrósł z 3,14% do 4,14%, w tym na lokalach mieszkalnych z 3,46% do 4,61%, na lokalach użytkowych z 1,26% do 1,44%.



## WYNIK FINANSOWY

Do sporządzenia rachunku zysków i strat przyjęto wariant II Krajowego Standardu Rachunkowości nr 7/2015 (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów, poz. 81 z dnia 20.11.2015 r.).

Zgodnie z ustawą o rachunkowości (art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 i ust. 3 oraz art. 42 ust. 3) Spółdzielnia wylicza wynik dwustopniowo, tj.:

- 1) Wynik dotyczący Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- 2) Wynik na pozostałej działalności gospodarczej

W roku obrotowym niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniósł 1.309.468,04 zł, natomiast nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosła 25.507,16 zł. Wyniki zostały odniesione na konto rozliczeń międzyokresowych kosztów „647” do rozliczenia.

Wynik na pozostałej działalności podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Dochód z tej działalności w kwocie 1.480.547,26 zł, po uwzględnieniu naliczonego podatku przeniesiono na konto „860” - wynik finansowy.

Podziału wyniku osiągniętego na pozostałej działalności dokona Walne Zgromadzenie.

Zarząd jednak w związku z rosnącym zainteresowaniem doprowadzeniem centralnej ciepłej wody użytkowej do poszczególnych budynków rozważa możliwość zaciągnięcia kredytów lub pożyczek na określony cel. Zastąpienie piecyków gazowych instalacją centralnej ciepłej wody użytkowej możliwe jest w budynkach do których już jest lub w najbliższej przyszłości doprowadzona będzie sieć wysokich parametrów przez MPEC. W chwili obecnej Spółdzielnia posiada projekt centralnej ciepłej wody dla budynków ul. Prądyńskiego 12, 14, 16 oraz ul. Senatorskiej 25. Po rozstrzygnięciu ogłoszonego przetargu mieszkańcom zostaną przedstawione warunki montażu oraz finansowania kosztów. Wykonanie przedsięwzięcia może zostać sfinansowane środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym, kredytem lub pożyczką. Rozważana jest również jednorazowa spłata ze środków własnych właścicieli mieszkań.

Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki uzależnione będzie od wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie na zaciąganie zobowiązań. Zarząd Spółdzielni proponuje Uchwałę, która niezbędna jest do rozpoczęcia działań mających na celu uzyskanie kredytu lub pożyczki. Konieczna będzie też zgoda właścicieli mieszkań danego budynku.

### **Oplaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz funduszu remontowego**

Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów i kosztów dla każdego budynku oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.



Wyniki poszczególnych nieruchomości zależą od bardzo wielu czynników w tym m.in. od: ponoszonych kosztów remontów, napraw, konserwacji, utrzymania terenów zielonych, utrzymania zimowego, gdzie np. w 2022 roku Spółdzielnia poniosła nieplanowane i nie występujące w poprzednich latach, koszty usunięcia nawisów śnieżnych i sopli oraz likwidacji powstałych w tym czasie przecieków. Dodatkowo w ostatnich okresach wpływ na zwiększone koszty ma bardzo wysoka inflacja oraz zmiany wynagrodzenia minimalnego i stawki godzinowej przekładające się na wysokość kosztów usług świadczonych przez firmy zewnętrzne. Zapowiadane zmiany na ten i 2024 rok nie napawają optymizmem.

Spółdzielnia zatem poszukuje możliwości pozyskania środków zarówno dla nieruchomości, jak i zwiększenie przychodów z pozostałej działalności Spółdzielni. W wyniku działania Uchwały Krajobrazowej Spółdzielnia została pozbawiona przychodów z tablic reklamowych i dlatego poszukuje możliwości pozyskania innych przychodów w tym m.in. z tytułu dzierżawy terenu pod paczkomaty.

W związku z różnymi potrzebami budynków w zakresie remontów zostały wprowadzone zróżnicowane stawki z tytułu funduszu remontowego. Będą one urealniane przy zatwierdzaniu planów remontowych na kolejne lata.

Kolejnym krokiem będzie wprowadzenie w roku 2023 indywidualnych stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. Obecnie są analizowane i zostaną ustalone dla każdej nieruchomości budynkowej indywidualnie.

### **Centralne ogrzewanie**

Koszty ogrzewania mieszkań od lat stanowią najwyższą pozycję w kosztach eksploatacji. Opłaty z tego tytułu w całości przekazywane są do MPEC S.A. w Krakowie, Spółdzielnia jest tylko pośrednikiem w ich pobieraniu.

W 2022 roku osiągnięto dodatni wynik w wysokości 1 376 215,15 zł, który podlega rozliczeniu z właścicielami mieszkań.

Podstawą rozliczenia kosztów ciepła danego budynku są koszty stałe i zmienne poniesione przez mieszkańców budynku, których podstawą są wystawione faktury przez MPEC S.A. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że duży wpływ na koszty ciepła ma zastosowana stawka VAT. Do dnia 31.01.2022 roku stawka VAT w przypadku ciepła wynosiła 23%, w okresie od 01.02.2022 roku do 31.12. 2022 roku została obniżona do wysokości 5%. Od dnia 01.01.2023 roku stawka podatku VAT dla ciepła wynosi ponownie 23%. W sprawie przywrócenia stawki 5% Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” poparła Apel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w sprawie potrzeby skorzystania z możliwości jaką dają przepisy prawa Unii Europejskiej tj. maksymalnego obniżenia cen energii do 5% VAT z obecnej stawki 23%, kierując poparcie na adres Komisji Praw Człowieka, Samorządności i Petycji Senatu RP oraz na adres Ministerstwa Klimatu i Środowiska.

## **Dostawa wody**

Kolejną znaczącą pozycją w opłatach są opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków. Opłaty z tego tytułu w całości przekazywane są do Wodociągów Miasta Krakowa S.A. Spółdzielnia w tym przypadku również jest tylko pośrednikiem w ich pobieraniu.

Spółdzielnia od 2017 roku do końca czerwca 2020 roku realizowała program opomiarowania zużycia wody finansowany z funduszu remontowego mienia Spółdzielni. Celem tego opomiarowania było ujednoczenie systemu rozliczania zużycia wody w całych zasobach Spółdzielni. Niestety pomimo prowadzenia programu przez ten okres, nie wszyscy właściciele skorzystali z tej możliwości. Zdecydowanie zalecamy montaż wodomierzy, gdyż ich brak działa na niekorzyść tych właścicieli.

## **Gospodarka remontowa**

Działalność remontowa Spółdzielni ma na celu przede wszystkim zapobieganie procesom degradacji zasobów mieszkaniowych oraz utrzymanie nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym. Obiekty zarządzane przez Spółdzielnię spełniają warunki bezpiecznego ich użytkowania.

Spółdzielnia realizowała prace remontowe ujęte w planie remontowym.

Plan remontowy na 2022 roku został zatwierdzony uchwałami Rady Nadzorczej w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 3 493 223,77 zł i obejmował:

- remonty planowane w lokalach mieszkalnych finansowane z funduszu remontowego lokali mieszkalnych: 3 146 223,77 zł;
- remonty w lokalach użytkowych finansowane z funduszu remontowego lokali użytkowych: 137 000,00 zł;
- wymianę i remonty dźwigów osobowych: 210 000,00 zł;

W 2022 roku Spółdzielnia skupiła się na remontach Wewnętrznych Linii Zasilających (WLZ), których koszt wyniósł 1 373 000,00 zł. Kolejnym ważnym dla mieszkańców remontem były malowania klatek schodowych, na które wydano 860 000,00 zł. Spółdzielnia kontynuowała również wymianę drzwi wejściowych na kwotę 60 378,66 zł. Sukcesywnie wymieniane są również dźwigi osobowe finansowane z Funduszu Remontowego Dźwigów.

W obecnej chwili Spółdzielnia wymienia 1 szt. rocznie. W ramach posiadanych funduszy na remonty Spółdzielnia stara się podnieść standard życia swoich mieszkańców.

Wykonanie funduszu remontowego w roku 2022 przedstawia się następująco:

<b>ROCZNE ROZLICZENIE PLANU REMONTOWEGO ZA 2022 ROK</b>				
<b>WYSZCZEGÓLNIENIE ROBÓT</b>	<b>Kwota założona w planie remontowym</b>	<b>Kwota wynikająca z podpisanej umowy</b>	<b>Kwota wynikająca z robót dodatkowych</b>	<b>RAZEM</b>
I. Remonty WLZ-ów	1 415 000,00	1 373 000,00	-	1 373 000,00
II. Docieplenie stropodachów	53 300,00	38 800,00	-	38 800,00
III. Docieplenie przewiązki	-	-	-	-
IV. Malowanie klatek schodowych	860 000,00	860 000,00	-	860 000,00
V. Wymiana drzwi wejściowych	60 378,66	60 378,66	-	60 378,66
VI. Doszczelnienie pionów gazowych	7 560,00	7 645,36	-	7 645,36
VII. Wyciągnięcie zaworów podpionowych	40 000,00	40 000,00	-	40 000,00
VIII. Przebudowa kominów ponad dachem	20 500,00	-	-	-
IX. Remont pomieszczenia gospodarza domu	12 500,00	12 500,00	-	12 500,00
X. Izolacja ścian piwnic	3 000,00	-	-	-
XI. Remonty Altan Śmietnikowych	19 380,00	47 380,00	-	47 380,00
XII. Remont podjazdów	23 000,00	-	-	-
XIII. Remont dachu	10 000,00	9 106,93	-	9 106,93
XIV. Projekt c.w.u.	9 840,00	9 840,00	-	9 840,00
XV. Remont węzłów C.O.	45 000,00	40 063,60	-	40 063,60
XVI. Roboty nieplanowane	370 541,34	288 650,90	-	288 650,90
XVII. Roboty przesunięte z roku 2021 na rok 2022	196 223,77	18 951,30	-	18 951,30
<b>RAZEM</b>	<b>3 146 223,77</b>	<b>2 806 316,75</b>	<b>-</b>	<b>2 806 316,75</b>
XVIII. Remonty w lokalach użytkowych - (Fundusz Lokali Użytkowych - kwota netto)	137 000,00	80 419,09	-	80 419,09
XIX. Wymiana i remonty dźwigów osobowych - finansowane z Funduszu Remontowego Dźwigów	210 000,00	148 000,00	-	148 000,00
<b>RAZEM CAŁKOWICIE</b>	<b>3 493 223,77</b>	<b>3 034 735,84</b>	<b>-</b>	<b>3 034 735,84</b>

### Utrzymanie bieżącej obsługi zasobów Spółdzielni

Nad utrzymaniem sprawności technicznej infrastruktury zasobów mieszkaniowych i bieżącym zapewnieniem ciągłości dostarczanych mediów, pracy urządzeń dźwigowych, instalacji technicznych czuwały firmy posiadające stosowane umowy na prowadzenie wybranych prac.



W 2022 roku prowadzono konserwację w zakresie:

- 1) instalacji: gazowej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody użytkowej, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, domofonowej.
- 2) ogólnobudowlanym,
- 3) dźwigów osobowych,
- 4) pogotowia awaryjnego.

Prowadzono też bieżące utrzymanie zieleni niskiej i wysokiej na terenach przynależnych do budynków Spółdzielni.

### **Główne założenia działalności Spółdzielni na rok 2023 i lata następne**

W ramach poprawy warunków zamieszkiwania, podnoszenia warunków bezpieczeństwa oraz poprawienia komunikacji wewnątrzspółdzielczej zamierzamy:

- kontynuować wymianę Wewnętrznych Linii Zasilania (WLZ) wraz z instalacją inteligentnego oświetlenia w budynkach Spółdzielni,
- kontynuować zastąpienie piecyków gazowych instalacją centralnej ciepłej wody użytkowej w budynkach do których już jest lub w najbliższej przyszłości doprowadzona będzie sieć wysokich parametrów przez MPEC. Wykonanie przedsięwzięcia uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych na funduszu remontowym, jednorazowej spłaty przez mieszkańców lub zaciągnięcia kredytu lub pożyczki,
- kontynuować zwiększenie zakresu informacji kierowanych do mieszkańców poprzez system informatyczny stosowany w Spółdzielni oraz stronę internetową Spółdzielni,
- kontynuować wprowadzanie indywidualnych stawek na fundusz remontowy w zależności od potrzeb remontowych budynku,
- wprowadzić indywidualne stawki opłat eksploatacyjnych dla każdego budynku,
- rozważyć możliwość wybudowania siedziby Spółdzielni w związku ze wzrastającymi kosztami wynajmu pomieszczeń w dotychczasowej lokalizacji.

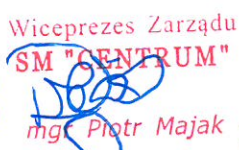
### **Podsumowanie**

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności. W pełni zabezpieczone są środki finansowe na bieżącą działalność i realizację planowanych działań mających na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Wydatki ponoszone na eksploatację przez ostatnie lata wzrastają, dlatego Zarząd będzie podejmował działania, aby nie dopuścić do ich nadmiernego zwiększenia.

Działania oszczędnościowe, przy jednoczesnej racjonalizacji kosztów i wydatków są zadaniem Zarządu na 2023 rok i na następne lata.

Członek Zarządu  
SM "CENTRUM"  
Słomny Krąg  
  
mgr Barbara Mościcka

Wiceprezes Zarządu  
SM "CENTRUM"  
  
mgr Piotr Majak

PREZES  
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
"CENTRUM"  
  
inż. Józef Michura