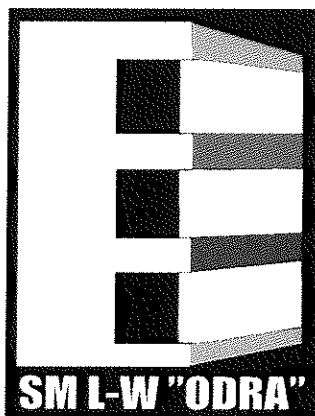


**Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa
„ODRA” w Oławie**

ul. 1 Maja 22
55-200 Oława



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ODRA”
w Oławie

za okres
od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku

Oława, 8 kwietnia 2024 r.

Spis treści

1. WPROWADZENIE	3
2. OGÓLNA INFORMACJA O SPÓŁDZIELNI	3
3. GOSPODARKA FINANSOWA	5
3.1. Kapitały i fundusze	5
3.2. Bilans skrócony za rok 2023	6
3.3. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2022 - 2023	7
3.4. Struktura rzeczowa przychodów.	8
3.5. Wskaźniki oceny finansowej.	9
3.6. Bank finansujący Spółdzielnię.....	9
3.7. Działalność windykacyjna	9
4. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA SPÓŁDZIELNI.....	10
4.1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	11
4.1.1. Działalność eksploatacyjna ,.....	11
4.1.2. Działalność finansowa związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi	12
4.1.3. Gospodarka funduszem remontowym.....	13
4.2. Działalność Zakładu Gospodarki Ciepłej	14
4.3. OCHRONA ŚRODOWISKA	16
4.3.1. Informacja o wykorzystaniu praw do emisji dwutlenku węgla (CO ₂)	16
4.3.2. Utrzymanie terenów zielonych	16
5. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA	17
6. REMONTY	18
6.1. Remonty GZM	18
6.2. Remonty ZGC	21
7. MAJĄTEK TRWAŁY	21
8. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA	22
9. SYTUACJA KADROWA	23
9.1. Zatrudnienie, średnia płaca	23
9.2. Analiza stanu bezpieczeństwa i higieny pracy	25
9.2.1. Profilaktyczna opieka zdrowotna	25
9.2.2. Szkolenia w zakresie BHP	25
9.2.3. Zabezpieczenia przeciwpożarowe	26
9.2.4. Wypadki przy pracy	26

9.2.5. Wnioski i zalecenia zmierzające do dalszej poprawy warunków pracy	26
9.3. Sprawy socjalno-bytowe	27
10. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI	27
11. PODSUMOWANIE	28

Spis tablic, rysunków i załączników

Tabela 1. Kapitał (fundusz) własny.....	5
Tabela 2. Bilans skrócony za rok 2023.....	6
Tabela 3. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2022 - 2023.....	7
Tabela 4. Struktura rzeczowa przychodów w latach 2022 - 2023.....	8
Tabela 5. Wskaźniki oceny finansowej za lata 2021 - 2023.....	9
Tabela 6. Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg osiedli.....	10
Tabela 7. Opłaty za korzystanie ze środowiska i koszty nasadzeń w latach 2019 - 2023.....	17
Tabela 8. Wykonanie planu remontów za 2023 r.	18
Tabela 9. Struktura aktywów trwałych	21
Tabela 10. Rozliczenie środków działalności Społeczno - Wychowawczej	22
Tabela 11. Poziom i struktura zatrudnienia w 2023r.	24
Tabela 12. Średnia płaca miesięczna w latach 2022 i 2023.....	25
Tabela 13. Podstawowe wskaźniki wypadkowości za lata 2020 - 2023.....	26
Tabela 14. Rozliczenie środków ZFŚS za lata 2021 - 2023	27
Rysunek nr 1. Zasoby mieszkaniowe SM „Odra” wg osiedli	10
Rysunek nr 2. Struktura zatrudnienia SM „Odra” w 2023 r.	24

1. WPROWADZENIE

Rok 2023 był 58 rokiem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra” w Oławie.

2. OGÓLNA INFORMACJA O SPÓŁDZIELNI

1. Nazwa firmy i adres siedziby: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Odra” w Oławie, 55-200 Oława ul. 1 Maja 22.
2. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) produkcja i sprzedaż ciepła na potrzeby własne i dla odbiorców zewnętrznych,
 - 3) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 7) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
4. Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni.
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 - 9) prowadzenie w interesie członków Spółdzielni działalności gospodarczej.
5. Podstawa prawna działalności :
 - 5.1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra” w Oławie przyjęty Uchwałą nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w częściach w dniach od 5 czerwca 2018 r. do 7 czerwca 2018r. i zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy

Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000001779 w dniu 15 listopada 2018 r. z późn. zm.

5.2. Ustawa „Prawo Spółdzielcze” oraz „Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych” i inne obowiązujące ustawy w sprawach nie unormowanych statutem.

5.3. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Odra” została zarejestrowana dnia 21.06.2001 r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000001779.

5.4. Według stanu na 31.12.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 6 289 członków, z tego zamieszkałych w zasobach Spółdzielni – 6 240;
na poszczególnych osiedlach zamieszkiwało :

Os. Kasprowicza - 1 267 członków,
Os. B. Chrobrego - 2 485 członków,
Os. Sobieskiego - 2 486 członków,
Domki jednorodzinne - 2 członków.

Pozostali to członkowie niezamieszkali posiadający lokale użytkowe i garaże w liczbie 49.

Należy nadmienić, że w ostatnich latach nasiliła się tendencja nabywania i zbywania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży przez te same osoby, np. jeden członek Spółdzielni zarejestrowany pod numerem członkowskim posiada kilka lokali, stąd powiększyła się liczba osób skreślonych z rejestru członków Spółdzielni (zbywców). Dotyczy to również spraw spadkowych, gdy spadek nabywa osoba będąca już członkiem Spółdzielni, a skreśla się spadkodawców.

6. Wysokość funduszy na 31 grudnia 2023 r. wynosi 40 512 615,29 zł w tym:

- Fundusz podstawowy 37 124 613,42 zł
- Fundusz zapasowy 3 927 138,67 zł

7. Stan zatrudnienia na 31 grudnia 2023 r. wynosił 99 osób.

Osobami uprawnionymi do reprezentowania Spółdzielni w 2023 r. byli Członkowie Zarządu:

- Lucjan Mróz - prezes zarządu
- Mirosław Tuziak - z-ca prezesa zarządu

8. Funkcję Głównego Księgowego w 2023 r. pełniła Pani Luiza Wilk.

9. Rada Nadzorcza.

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 Rada pracowała w pełnym 9 osobowym składzie:

- Krystyna Lech - przewodnicząca
- Zdzisław Rak - zastępca przewodniczącej
- Radosław Kubarycz - sekretarz
- Joanna Rozmus - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

- Wojciech Klucznik - przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- Maria Gilewska - członek
- Grażyna Mazurek - członek
- Jakub Zator - członek
- Dariusz Wójcik - członek

3. GOSPODARKA FINANSOWA

3.1. KAPITAŁY I FUNDUSZE.

Fundusz własny Spółdzielni na 31 grudnia 2023 r. wynosił 40 512 615,29 zł
w tym :

- a) Fundusz podstawowy 37 124 613,42 zł
- b) Fundusz zapasowy (zasobowy) 3 927 138,67 zł

Tabela nr 1. Kapitał (fundusz) własny (w zł)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
1	2	3	4
A. Kapitał (fundusz) własny	45 335 157,81	42 215 046,96	40 512 615,29
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	40 312 702,41	38 699 432,67	37 124 613,42
1. Fundusz udziałowy	756 373,91	756 373,91	756 373,91
2. Fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	0,00	0,00
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych	916 951,02	829 817,72	689 543,25
4. Fundusz wkładów budowlanych	38 639 377,48	37 113 241,04	35 678 696,26
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	4 307 422,26	4 107 273,26	3 927 138,67
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	6 706,82	6 706,82	2 047,02
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-1 280 687,00	-1 280 687,00
VI. Zysk (strata) netto	708 326,32	682 321,21	739 503,18

3.2. Bilans skrócony za rok 2023

Tabela nr 2. Bilans skrócony za rok 2023 (w tys. zł)

On	Wyszczególnienie	Stan na				Procentowy wskaźnik zmian 5 : 3
		Początek roku		Koniec roku		
		Kwota	%	Kwota	%	
1	2	3	4	5	6	7
	AKTYWA					
A.	Aktywa trwałe	45 954,3	70,1	44 081,2	69,8	95,9
I.	Wartości niematerialne i prawne	20,0	0,0	7,0	0,0	35,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	45 931,9	70,1	44 071,8	69,8	96,0
III.	Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV.	Inwestycje długoterminowe	2,4	0,0	2,4	0,0	100,0
B.	Aktywa obrotowe	19 620,2	29,9	19 040,1	30,2	97,0
I.	Zapasy	2 716,3	4,1	4 352,9	6,9	160,3
II.	Należności krótkoterminowe	1 383,5	2,1	1 674,6	2,7	121,0
III.	Inwestycje krótkoterminowe	10 283,5	15,7	6 946,0	11,0	67,5
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 236,9	8,0	6 066,6	9,6	115,8
	SUMA AKTYWÓW	65 574,5	100,0	63 121,3	100,0	96,3
	PASYWA					
A.	Kapitał (fundusz) własny	42 215,0	64,3	40 512,6	64,2	96,0
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	38 699,4	59,0	37 124,6	58,8	95,9
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	4 107,3	6,3	3 927,1	6,2	95,6
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	6,7	0,0	2,1	0,0	31,3
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 280,7	-2,0	-1 280,7	-2,0	100,0
VI.	Zysk (strata) netto	682,3	1,0	739,5	1,2	108,4
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 359,5	35,7	22 608,7	35,8	96,8
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 033,7	1,6	1 479,0	2,3	143,1
II.	Zobowiązania długoterminowe	6 931,7	10,6	6 452,3	10,2	93,1
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	12 433,6	19,0	11 474,2	18,2	92,3
3.	Wobec pozostałych jednostek	6 838,9	10,4	6 372,9	10,1	93,2
4.	Fundusze specjalne	5 594,7	8,6	5 101,3	8,1	91,2
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 960,5	4,5	3 203,2	5,1	108,2
	SUMA PASYWÓW	65 574,5	100,0	63 121,3	100,0	96,3

3.3. SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA LATA 2022 – 2023

Tabela nr 3. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2022 – 2023 (w tys. zł)

Lp.	Treść	2022	2023	% (4:3)
1	2	3	4	5
A.	Przychody netto ze sprzedaży	30 496,5	34 953,6	114,6
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	30 327,0	34 969,9	115,3
a)	z opłat	27 268,9	31 792,1	116,6
b)	z działalności własnej	3 058,1	3 177,8	103,9
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie- wart dodatnia, zmniejszenie- wart. ujemna), z tego:	169,5	-16,3	-9,6
a)	zmiana stanu produktów	169,5	-16,3	-9,6
b)	pozostała zmiana produktów	0,00	0,00	0,0
B.	Koszty działalności operacyjnej	30 593,6	35 160,8	114,9
B.IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	30 424,1	35 177,1	115,6
a)	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	27 827,5	32 736,7	117,6
b)	z działalności własnej	2 596,6	2 440,4	94,0
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	-97,1	-207,2	213,4
D.	Pozostałe przychody operacyjne	375,4	122,5	32,6
E.	Pozostałe koszty operacyjne	226,1	177,6	78,5
F.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)	52,2	-262,3	-502,5
G.	Przychody finansowe	200,2	247,2	123,5
H.	Koszty finansowe	0,0	0,0	0,0
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	252,4	-15,1	-6,0
J.	Podatek dochodowy	128,7	190,0	147,6
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a – B.IX.a)	0,0	0,0	0,0
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a – A.I.a)	558,6	944,6	169,1
M.	Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	682,3	739,5	108,4

3.4. STRUKTURA RZECZOWA PRZYCHODÓW

Tabela nr 4. Struktura rzeczowa przychodów w latach 2022 – 2023 (w tys. zł)

Lp	Wyszczególnienie	2022		2023		% 5:3
		Kwota	%	Kwota	%	
1	2	3	4	5	6	7
1	Przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych	16 047,3	52,9	17 706,4	50,6	110,3
2	Przychody z tytułu odpadów komunalnych od lokali mieszkalnych	3 315,7	10,9	3 580,4	10,2	108,0
3	Przychody z tytułu prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	137,2	0,5	138,7	0,4	101,1
4	Przychody z tytułu eksploatacji dźwigów	143,0	0,5	146,1	0,4	102,2
5	Przychody z tytułu eksploatacji garaży	100,4	0,3	100,1	0,3	99,7
6	Przychody z tytułu eksploatacji lokali użytkowych	1 320,3	4,4	1 446,3	4,1	109,5
7	Przychody związane z pozostałą sprzedażą eksploatacyjną	10,8	0,0	13,8	0,0	127,8
8	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej własnej w lokalach mieszkalnych	3 449,1	11,4	4 632,3	13,2	134,3
9	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej własnej w lokalach użytkowych	208,6	0,7	227,4	0,7	109,0
10	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej własnej dla odbiorców zewnętrznych	1 180,1	3,9	1 134,5	3,2	96,1
11	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej zakupionej w lokalach mieszkalnych	3 813,6	12,6	5 107,1	14,6	133,9
12	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej zakupionej w lokalach użytkowych	170,3	0,6	186,5	0,5	109,5
13	Przychody ze sprzedaży centralnej ciepłej wody zakupionej	298,4	1,0	416,9	1,2	139,7
14	Przychody z tytułu dzierżawy wodomierzy	132,2	0,4	133,4	0,4	100,9
15	Przychody ze sprzedaży usług transportu i sprzętu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16	Razem przychody:	30 327,0	100,0	34 969,9	100,0	115,3

3.5. WSKAŹNIKI OCENY FINANSOWEJ

Tabela nr 5. Wskaźniki oceny finansowej za lata 2021 – 2023

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
Suma bilansowa	67 178,0	65 574,5	63 121,3
Wskaźnik płynności I	1,6	1,6	1,7
Wskaźnik płynności II	1,5	1,4	1,3
Wskaźnik płynności III	0,9	0,8	0,6
Szybkość obrotu należności	13,3 dnia	13,5 dnia	15,1 dnia
Szybkość spłaty zobowiązań	55,9 dnia	61,0 dnia	45,3 dnia
Szybkość obrotu zapasami	19,2 dnia	32,4 dnia	45,2 dnia
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	94,7%	94,1%	95,3%
Trwałość struktury finansowania	78,6%	76,5%	76,7%
Poziom kosztów	98,7%	100,9%	100,5%
Wskaźnik zadłużenia	26,2%	29,5%	28,3%

3.6. BANK FINANSUJĄCY SPÓŁDZIELNIĘ.

Podstawowe konto obrotowe Spółdzielnia posiada w Santander Bank Polska S.A. Oddział w Oławie i Banku Spółdzielczym w Oławie Oddział w Oławie. Lokaty terminowe zawierane są w Santander Bank Polska S.A. Oddział w Oławie.

3.7. DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA.

Zaległości członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych i najmu wynoszą :

od lokali mieszkalnych w latach 2019 - 2023 przy rocznym wymiarze opłat odpowiednio:

w roku 2019	- 23 827,8 tys. zł	- zaległość -	650,9 tys. zł
w roku 2020	- 24 985,4 tys. zł	- zaległość -	738,3 tys. zł
w roku 2021	- 26 677,7 tys. zł	- zaległość -	803,0 tys. zł
w roku 2022	- 28 118,3 tys. zł	- zaległość -	1 032,3 tys. zł
w roku 2023	- 32 076,6 tys. zł	- zaległość -	1 194,4 tys. zł

Procentowy stosunek stanu zaległości do rocznego wymiaru opłat za 2023 r. wyniósł 3,7 % i pozostał na poziomie roku 2022, który wyniósł 3,7 %.

W roku 2023:

41 dłużników skierowano do sądu, 34 do egzekucji komorniczej i z 10 członkami zawarto umowy na spłatę zaległości w ratach (w 2022 r. – 19 umów).

Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych z podziałem na poszczególne osiedla przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6. Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg osiedli. (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023	Różnica kol.4 – kol.3
1	2	3	4	5
1.	Osiedle Kasprowicza	243,1	243,6	0,5
2.	Osiedle Chrobrego	394,4	478,2	83,8
3.	Osiedle Sobieskiego	394,8	472,6	77,8
4.	w tym: ul. Iwaszkiewicza	74,4	113,1	38,7
5.	Razem (1 do 3)	1 032,3	1 194,4	162,1

Stan zaległości w opłatach za najem lokali użytkowych w 2023 r. przedstawia się następująco:

roczny wymiar opłat	- 2 303,7 tys. zł
zaległości na 31.12.	- 113,9 tys. zł
procentowy wskaźnik zaległości	- 4,9 %

Ogółem w roku 2023 skierowano do sądu 41 spraw i do komornika 34 spraw.

Wielu z naszych członków zgłaszało pogarszającą się sytuację materialną związaną ze wzrostem przeciętnych kosztów utrzymania i prowadzenia gospodarstw domowych.

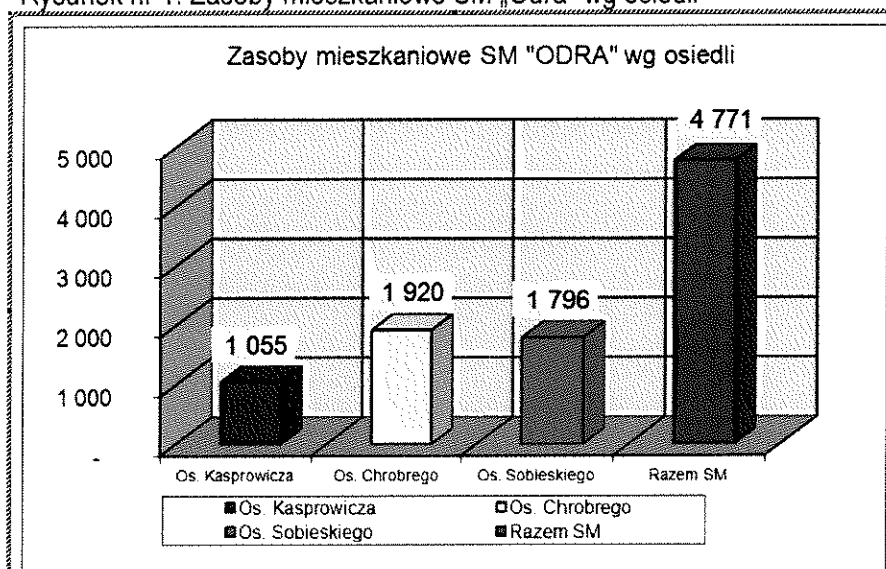
Wynikiem są utrzymujące się zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych w stosunku do 2022 roku.

4. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA SPÓŁDZIELNI

Według stanu na 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia eksploatowała 4 771 mieszkań, w tym:

- na osiedlu Kasprowicza 1 055
- na osiedlu Chrobrego 1 920
- na osiedlu Sobieskiego 1 796

Rysunek nr 1. Zasoby mieszkaniowe SM „Odra” wg osiedli



Osiedla spółdzielcze administrowane były przez trzy administracje osiedlowe bez wyodrębnionej działalności ekonomicznej i gospodarczej.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną administracje osiedli prowadzą działalność polegającą na bieżącym utrzymaniu zasobów mieszkaniowych pod względem zapewnienia stanu estetyczno-porządkowego, bieżącej obsługi technicznej oraz załatwianiu niezbędnych spraw dotyczących osiedla, członków i najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni bezpośredni nadzór wynikający z powinności Prawa Budowlanego i innych przepisów oraz koordynację prac budowlanych i remontowych jak również organizację przetargów prowadzi Dział Techniczno - Eksploatacyjny.

W działalności na rzecz utrzymania zasobów, wykonawstwa remontów, dostawy ciepła i bieżącej konserwacji dużą rolę odgrywają Zakład Gospodarki Ciepłej i Dział Techniczno-Eksploatacyjny, o czym będzie szerzej w dalszej części sprawozdania.

Komórkami funkcjonalnymi Spółdzielni są: Dział Finansowo - Księgowy, samodzielne stanowiska ds. pracowniczych i sekretariat oraz samodzielne stanowiska ds. płac, windykacji, członkowsko-mieszkaniowych, samorządowych, BHP i ppoż. obsługa Kancelarii Prawnej.

4.1. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

4.1.1. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Działalność eksploatacyjna w 2023 r. wg stanu na 31 grudnia obejmowała łącznie 229 165,69 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych w tym:

Os. Kasprowicza	- 44 049,21 m ² p.u.
Os. Chrobrego	- 86 296,98 m ² p.u.
Os. Sobieskiego	- 98 771,90 m ² p.u.
Lokale mieszkalne z najmu	- 47,60 m ² p.u.

a także:

7 425,68 m ²	lokali użytkowych,
2 085,36 m ²	lokali używanych przez S.M. „Odra” z tego:
899,14 m ²	na potrzeby biurowe i działalność społeczno-wychowawczą;
517,46 m ²	używanych przez Dział Techniczno-Eksploatacyjny;
668,76 m ²	używanych przez Zakład Gospodarki Ciepłej.
3 086,56 m ²	garaży,
204,00 m ²	domki jednorodzinne.

Spółdzielnia eksploatuje 51 budynków mieszkalnych, 345 klatek schodowych, 17 dźwigów osobowych oraz sieci: wodne, kanalizacyjne, burzowe, sieci przesyłowe energii ciepłej oraz eksploatuje 24 ha terenów zielonych, dróg i ciągów pieszo jezdnych wewnątrz osiedli, chodników i miejsc parkingowych.

Wyposażenie techniczne budynków obejmuje instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, gazową, domofony i naziemną TV cyfrową.

Ocena stanu estetyczno-porządkowego na osiedlach przeprowadzona jest na bieżąco przez średni dozór techniczny oraz cyklicznie przez organy samorządowe współpracujące bezpośrednio z Zarządem Spółdzielni.

4.1.2. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA ZWIĄZANA Z GOSPODARKĄ ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

W 2023 roku wykazany został wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dochód wolny od podatku na podstawie art. 17 ust. 1 punkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. z późn. zmianami) oraz wynik z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (lokale użytkowe, pozostała działalność operacyjna i działalność finansowa) – opodatkowany 19% podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Skutki finansowe wynikające z powyższych zmian polegają między innymi na :

- wykazaniu wyniku finansowego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- wykazaniu wyniku finansowego z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- naliczeniu i odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2023 r. stanowiły kwotę 35 544,7 tys. zł, natomiast przychody stanowiły kwotę 35 339,6 tys. zł.

Wynik za 2023 r. :

1. Niedobór na GZM w wysokości -944,6 tys. zł,
2. Wynik netto z pozostałej działalności spółdzielni w wysokości + 739,5 tys. zł.

Koszty w rozbiciu:

a) koszt własny sprzedaży eksploatacji	23 472,4 tys. zł
b) koszt usług c.o. i c.w.u.	11 704,7 tys. zł
c) pozostałe koszty operacyjne i inne	177,6 tys. zł
d) podatek dochodowy	190,0 tys. zł
Razem	35 544,7 tys. zł

Na pokrycie kosztów uzyskano przychody:

a) ze sprzedaży usług eksploatacji zasobów mieszkalnych i użytkowych	23 265,3 tys. zł
b) ze sprzedaży c.o. i c.w.u.	11 704,7 tys. zł
c) pozostałe przychody finansowe i operacyjne	369,6 tys. zł
Razem	35 339,6 tys. zł

Narastająco wynik na GZM w 2023 r. kształtował się następująco:

- stan na 1.01.2023 - nadwyżka	+ 405,8 tys. zł
- rozliczenie nadwyżki bilansowej za 2022r. Uchwała WZ nr 5/VIII/2023	+ 680,8 tys. zł
- wynik w ciągu roku - niedobór	- 944,6 tys. zł

Stan na 31.12.2023r. stanowi nadwyżkę + 142,0 tys. zł jako bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

4.1.3. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Zasadniczym źródłem tworzenia funduszu remontowego są kwoty obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w opłatach eksploatacyjnych.

W roku 2023 była to kwota 3 989,4 tys. zł. składająca się z odpisu na fundusz remontowy.

Gospodarka funduszem remontowym kształtowała się następująco:

Stan funduszu na 1.01.2023 r.	+ 1 213 625,31 zł
Zwiększenie funduszu w 2023 r.	+ 3 989 354,57 zł
Zmniejszenie funduszu w 2023 r.	- 4 770 091,22 zł
Stan funduszu na 31.12.2023 r.	+ 432 888,66 zł

a) Wydatki na osiedlu Kasprowicza to:

Remont schodów zewnętrznych na skarpie	49 899,99 zł
Wymiana lamp na klatkach schodowych	23 000,00 zł
Remont kominów wraz z wymianą wyłazu dachowego	73 440,00 zł
Wymiana obróbek blacharskich na dachu pas podrynnowy/nadrynnowy oraz rynny wraz z malowaniem ogniomurów, blach na naświetlach oraz montaż drabinki na wyższy poziom dachu	165 240,00 zł
Rozbudowa placu pod osłonę śmietnikową	7 134,00 zł
Remont cząstkowy nawierzchni.	1 274,03 zł
Razem wydatki na Os. Kasprowicza	319 988,02 zł

b) Wydatki na osiedlu Chrobrego to:

Malowanie klatek schodowych.	432 000,00 zł
Remont nawierzchni miejsc parkingowych	43 648,00 zł
Wymiana obróbek blacharskich na budynku.	28 620,00 zł
Wykonanie mokrych pionów i wyłączników p.poż.	494 460,00 zł
Projekt wymiany WLZ w budynku	55 842,00 zł
Wymiana WLZ, z ppoż. z inst. oświetlenia i dzwonkową	688 668,00 zł
Remont parkingów	563 817,99 zł
Awaryjna naprawy dźwigu osobowego	27 675,56 zł
Wykonanie podbudowy pod wiatę śmietnikową	28 536,00 zł

Awaryjna naprawa zapadliska w drodze	96 850,20 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	27 210,93 zł
Wykonanie hydroizolacji ścian piwnicznych	21 168,00 zł
Remont dwóch balkonów	885,60 zł
Wymiana pionów wodnych 2 klatki	94 550,00 zł
Razem wydatki na Os. Chrobrego	2 603 932,28 zł

c) Wydatki na osiedlu Sobieskiego to:

Malowanie klatek schodowych	243 000,00 zł
Remont wejść do klatek schodowych	267 692,00 zł
Wymiana WLZ, z ppoż. z inst. oświetlenia i dzwonek	338 400,00 zł
Projekt wymiany WLZ w budynku.	30 504,00 zł
Awaryjna przebudowa studni drogowej	4 674,00 zł
Wykonanie zewnętrznej siłowni (montaż 4 urządzeń)	19 815,30 zł
Remont kominów wraz z wymianą wyłazów dachowych	206 880,00 zł
Remont loggii	2 700,00 zł
Remont balkonów	431 406,00 zł
Awaryjna naprawa miejsca parkingowego osoby niepełnosprawnej	18 450,00 zł
Wykonanie 13 miejsc postojowych wraz z projektem	73 200,00 zł
Remont dojścia do klatki schodowej	17 220,00 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	61 262,48 zł
Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych	16 993,80 zł
Wykonanie ekspertyzy p.poz	84 445,20 zł
Wykonanie izolacji ściany zewnętrznej	17 280,00 zł
Razem wydatki na Os. Sobieskiego	1 833 922,78 zł

d) Wydatki na garażach to:

Awaryjny remont pokrycia dachu garaży	4 634,14 zł
Wymiana opraw oświetleniowych	5 200,00 zł
Razem wydatki na nieruchomościach garażowych	9 834,14 zł

e) Wydatki na funduszu remontowym SM to:

Naprawa rury spustowej w klubie „Parnas”	2 414,00 zł
Razem wydatki FR SM	2 414,00 zł

4.2. DZIAŁALNOŚĆ ZAKŁADU GOSPODARKI CIEPLNEJ.

Spółdzielnia posiada zabezpieczenie magazynowe węgla w ilości rocznego zapotrzebowania do produkcji ciepła, które ograniczone jest jedynie wielkością miejsca składowania. Dzięki zawartej umowie między Spółdzielnią a PGG S.A. – Katowice opał do kotłowni jest kupowany bezpośrednio z kopalni i stan zapasów magazynowych węgla jest

uzupełniany na bieżąco, co pozwala go utrzymać na stałym poziomie. Nie ma więc zagrożenia w spółdzielni ograniczenia dostaw ciepła, bądź obniżenia parametrów sieci ciepłej, czy planowanych przerw w dostawie ciepłej wody użytkowej. Jednak ze względu na szalejącą inflację, rosnące ceny węgla, jego transportu oraz wzrostu kosztów samej produkcji energii ciepłej zaszła konieczność zwiększenia zaliczki na ogrzewanie mieszkań w celu zapewnienia płynnego pokrywania zobowiązań wobec dostawcy węgla, czy też zobowiązań wynikających z zakupu energii ciepłej od MZEC w Oławie.

Dostawa energii ciepłej do zasobów SM „Odra” odbywa się poprzez zakup od Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Oławie oraz własną produkcję ciepła z Zakładu Gospodarki Ciepłej.

Łączne nakłady na zakup ciepła i jego produkcję w 2023 roku wyniosły – 11 704,7 tys. zł i wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 2 584,7 tys. zł.

Obsługa techniczna naszych zasobów obejmowała działalność:

- Kotlewni węglowej przy ul. Rybackiej 24 oraz sieci c.o. na os. Chrobrego w pełnym zakresie.
- Sieci na os. Kasprowicza w ograniczonym zakresie
- Sieci wewnętrzne wraz z węzłami we wszystkich zasobach spółdzielczych. Od 1 czerwca 2008 r. obsługą węzłów i sieci ciepłych zajmuje się firma założona przez byłych pracowników ZGC. Zakres prac określony jest stosowną umową.
- Sprzedaż usług transportowych dla GZM

Powierzchnia grzewcza z zasobów ogrzewanych przez kotłownie własne (bez przedsiębiorstw) – 89 150,07 m² a przez kotłownie obce – 144 807,04 m².

Razem – 233 957,11 m²

Obsługa kotłowni zgodna ze schematem organizacyjnym 15 zatrudnionych w tym 2 osoby dozoru technicznego.

Przy produkcji ciepła w 2023 r. z własnej kotłowni zużyto:

2 809,7 ton mialu węglowego – kotłownia przy ul. Rybackiej 24 (rok 2022 -3 320,1 ton).

Dostawa mialu węglowego - zakup bezpośrednio z Kopalni Węgla Kamiennego „Jankowice” i „Chwałowice” zrzeszonej w Polskiej Grupie Górnictwej S.A. Katowice – transport kolejowy PKP Cargo Connect.

Produkcja ciepła wyniosła:

53 191,0 GJ - kotłownia przy ul. Rybackiej 24 (rok 2022 – 61 045,0 GJ).

Warunki klimatyczne w 2023 roku:

- średnia temperatura powietrza odnotowana w roku grzewczym plus 6,88°C, w roku poprzednim plus 6,47°C,
- najniższa średnia temperatura miesiąca – plus 3,09 °C (luty),
- najwyższa średnia temperatura miesiąca – plus 13,61°C (październik),
- rok grzewczy trwał 6 miesięcy plus 8 dni ogrzewania w maju i 22 dni ogrzewania w październiku (2022 - 7 miesięcy plus 9 dni ogrzewania w maju i 9 dni ogrzewania we wrześniu).

Sprawność pracy kotłowni – 80,6% (rok 2022 – 80,5%).

4.3. OCHRONA ŚRODOWISKA.

Konsekwentnie realizowane od lat przedsięwzięcia modernizacyjne przynoszą wymierne efekty w postaci utrzymujących się na niskim poziomie opłat za korzystanie ze środowiska oraz nie naliczaniem kar za przekroczenia emisji substancji szkodliwych.

4.3.1. Informacja o wykorzystaniu praw do emisji dwutlenku węgla (CO₂).

Obecnie Spółdzielnia Mieszkaniowa – Lokatorsko Własnościowa „Odra” nie uczestniczy w systemie handlu emisjami CO₂ jednak składa corocznie sprawozdania do stosownych organów o ilości emisji szkodliwych substancji dla środowiska.

4.3.2. Utrzymanie terenów zielonych.

Utrzymanie istniejącego zadrzewienia w zakresie cięć sanitarnych, pielęgnacyjnych usuwanie gałęzi obumarłych, nadłamanych lub wchodzących w kolizje z obiektami budowlanymi lub urządzeniami technicznymi, kształtowanie korony drzewa, utrzymywanie formowanego kształtu korony drzewa. Likwidacja drzew chorych, suchych, które stanowią zagrożenie dla życia lub mienia usuwane są po uzyskaniu stosownych decyzji.

Corocznie dokonywane są nowe nasadzenia oraz podnoszona jest kultura gleb spółdzielczych terenów zielonych m.in.

- w roku 2019 posadzono 29 krzewów i 42 drzew
- w roku 2020 nie dokonano nasadzeń krzewów ani drzew
- w roku 2021 posadzono 1 krzew i 106 drzew
- w roku 2022 posadzono 147 krzewów i 69 drzew
- w roku 223 posadzono 68 krzewów i 97 drzew

W większości są to drzewa i krzewy szlachetne cieszące oko kolorem i pokrojem liści oraz wydające owoce tak poszukiwane przez zamieszkujące na terenach spółdzielczych ptaki.

Strukturę ponoszonych nakładów ilustruje tabela nr 7.

Tabela nr 7. Opłaty za korzystanie ze środowiska i koszty nasadzeń w latach 2019 – 2023 w zł.

Lp.	Rok	Opłaty za korzystanie ze środowiska	Koszty nasadzeń i utrzymania kultury gleb
1	2	3	4
1	2019	28 957,00	8 212,00
2	2020	19 693,00	4 276,09
3	2021	23 264,00	44 237,00
4	2022	22 277,00	29 538,10
5	2023	22 118,00	28 547,80

5. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

W roku sprawozdawczym **2023** działalność członkowsko – mieszkaniowa skupiała się na bieżącej obsłudze członków Spółdzielni i nie członków Spółdzielni zamieszkałych i nie zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, w sprawach związanych z przyjęciem w poczet członków, kupnem i zamianą mieszkań oraz garaży i lokali użytkowych. Działalność ta dotyczyła również darowizn, spadków, prawa pierwszeństwa itp.

W roku sprawozdawczym **2023** Zarząd Spółdzielni rozpatrzył i podjął decyzje w prawie **600** sprawach członkowsko-mieszkaniowych dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, **216** decyzji o zarejestrowaniu w poczet członków Spółdzielni, w tym **73** uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni przy wyodrębnionym prawie do lokalu oraz **235** decyzji o skreśleniu z rejestru członków Spółdzielni.

W **2023 roku** zarejestrowanych zostało **216** osób w poczet członków Spółdzielni, w tym **38** to tzw. podwójne członkostwa. Na dzień **31.12.2023 r.** zarejestrowanych było ogółem **33** nie członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, w tym **6** współmałżonków.

Według stanu na **31 grudnia 2023 r.** zarejestrowanych było **1 822** wniosków o wyodrębnienie prawa własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i garażu. W tym: **533** wniosków członków spółdzielni posiadających spółdzielcze **lokatorskie** prawo do mieszkania, **1 167** wniosków członków posiadających spółdzielcze **własnościowe** prawo do mieszkania oraz **122** wniosków członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do **lokali użytkowych i garaży**. Z tego w wyniku m. in. rezygnacji, sprzedaży lokalu, zgonu, itp., skreślonych zostało **337** wniosków, a z pozostałych **1.485 wniosków zrealizowano 1397** wnioski, w tym:

- **509** wniosków członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania;
- **888** wniosków członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania;
- **72** wniosków członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego. Do zrealizowania pozostało ogółem **16** wniosków, w tym **14** dot. garaży, **1** dot. spółdzielczego własnościowego prawa i **1** dot. spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.

W roku sprawozdawczym zawarto **26** umów notarialnych dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokalu, w tym **6** z prawa spółdzielczego lokatorskiego, **15** umów ustanowienia odrębnej własności lokalu ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i **5** umów dot. ustanowienia odrębnej własności garaży.

Łącznie do dnia **31 grudnia 2023 r.** zrealizowanych zostało **1 469** wniosków o przeniesienie prawa własności (300 w roku 2007, 236 w roku 2008, 359 w roku 2009, 182 w roku 2010, 43 w roku 2011, 24 w roku 2012, 18 w 2013, 24 w roku 2014, 23 w roku 2015, 21 w roku 2016, 25 w roku 2017, 37 w roku 2018, 58 w roku 2019, 32 w roku 2020, 29 w roku 2021, 30 w roku 2022, 26 w roku 2023).

6. REMONTY

6.1. Remonty GZM

Wykonanie planu remontów za 2023 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 8. Wykonanie planu remontów za 2023 r.

Rodzaj prac	Adres prac	Kwota wykonania
1	2	3
Nieruchomość nr 1: 1 Maja 13-13e, 11 Listopada 1-23		51 023,47 zł
Remont schodów zewnętrznych na skarpie	1 Maja 13-13e	49 899,99 zł
Remont częściowy nawierzchni	1 Maja, 11 Listopada	1 123,48 zł
Nieruchomość nr 2: 1 Maja 14-28		23 000,00 zł
Wymiana lamp na klatkach schodowych	1 Maja 20	23 000,00 zł
Nieruchomość nr 3: Kamienna 1-11, 25-29, 1 Maja 30-34, 36a-38a		7 134,00 zł
Dostosowanie podbudowy pod wiatę śmietnikową	Kamienna 1-3-5a, 7, 9, 11, 25, 27, 29 1 Maja 30, 32, 34, 36a, 38, 38a	7 134,00 zł
Nieruchomość nr 4: 3 Maja 33-47		73 440,00 zł
Remont kominów wraz z wyłazem dachowym	3 Maja 33-39	73 440,00 zł
Nieruchomość nr 5: Kasprowicza 4-32		165 390,55 zł

Wymiana obróbek blacharskich na dachu oraz montaż drabinki na wyższy poziom dachu	Kasprowicza 4-14	165 240,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Kasprowicza 4-32	150,55 zł
Nieruchomość nr 6: B. Chrobrego 25-71		656 228,97 zł
Wykonanie parkingu ciąg dalszy	Chrobrego 25-71	22 617,99 zł
Remont parkingu przy „Kwadraciaku”	Chrobrego 25-71	541 200,00 zł
Remont nawierzchni miejsc parkingowych	Chrobrego 25-71	22 000,00 zł
Awaryjna naprawa zapadniętej studni drogowej	Chrobrego 25-71	3 505,50 zł
Awaryjna naprawa zapadliska w parkingu	Chrobrego 25-33	42 681,00 zł
Remont miejsca parkingowego	Chrobrego 33	21 648,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Chrobrego 25-71	2 576,48 zł
Nieruchomość nr 7: B. Chrobrego 77-83		657 386,77 zł
Wykonanie pionów p.poż oraz drogi p.poż	Chrobrego 81-83	494 460,00 zł
Wykonanie hydroizolacji ścian piwnicznych.	Chrobrego 77-79	21 168,00 zł
Projekt wymiana WLZ (15kW na mieszkanie) z ppoż oraz instalacją oświetlenia i dzwonek	Chrobrego 77-83	21 771,00 zł
Doszczelnienie dwóch balkonów wraz z remontem sufitu	Chrobrego 83	885,60 zł
Remont częściowy nawierzchni	Chrobrego 77-83	674,17 zł
Remont instalacji elektrycznej na parterach klatki schodowej	Chrobrego 77-79, 81-83	118 428,00 zł
Nieruchomość nr 8: B. Chrobrego 20-20f		100 241,20 zł
Wymiana pionów wodnych 2 klatki	Chrobrego 20, 20A	94 550,00 zł
Remont dźwigu	Chrobrego 20B	5 558,36 zł
Remont częściowy nawierzchni	Chrobrego 20-20F	132,84 zł
Nieruchomość nr 9: B. Chrobrego 32-56, 56a-56e, 64b-64e		9 982,68 zł
Remont częściowy nawierzchni	Chrobrego 32-56, 56a-56e, 64b-64e	9 982,68 zł
Nieruchomość nr 10: B. Chrobrego 58-64, 66-74, 76-106		1 066 101,48 zł
Malowanie klatek schodowych	Chrobrego 76-106	432 000,00 zł
Wymiana WLZ (15kW na mieszkanie) z instalacją ppoż oraz oświetleniową i dzwonek	Chrobrego 76--106	570 240,00 zł
Remont częściowy nawierzchni		13 197,78 zł
Awaryjna naprawa zapadliska	Chrobrego 78	50 663,70 zł
Nieruchomość nr 11: B. Chrobrego 124-126, 128-130		79 273,20 zł
Wymiana obróbek blacharskich na dachu pas podrynnowy/nadrynnowy oraz rynny	Chrobrego 124-126	28 620,00 zł
wykonanie podbudowy pod wiatę śmietnikową	Chrobrego 124-130	28 536,00 zł
Awaryjna naprawa dźwigu	Chrobrego 128	11 512,80 zł
Przewinięcie silnika dźwigu	Chrobrego 128	10 604,40 zł
Nieruchomość nr 12: Sportowa 8-16, 18-32, 32a-32c		11 962,98 zł
Projekt wymiany instalacji WLZ	Sportowa 8-16	11 316,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Sportowa 8-16, 18-32, 32a-32c	646,98 zł

Nieruchomość nr 13: Sportowa 34-54		22 755,00 zł
Projekt wymiany instalacji WLZ	Sportowa 34-54	22 755,00 zł
Nieruchomość nr 15: Chopina 1-44, Paderewskiego 1-36		882 470,83 zł
Wymiana instalacji WLZ WLZ - 8 klatek	Paderewskiego 10-17	108 000,00 zł
Remont balkonów - 50 szt.	Chopina - Paderewskiego	430 920,00 zł
Skucie posadzki oraz wykonanie tymczasowej hydroizolacji	Chopina 13/15	486,00 zł
Docieplenie ściany łoggii	Chopina 21/8	2 700,00 zł
Remont dojścia do klatki	Chopina 32,2	17 220,00 zł
Wykonanie zewnętrznej siłowni (montaż 4 urządzeń)	Paderewskiego17-26	19 815,30 zł
Wymiana WLZ (15kW na mieszkanie) z instalacją p.poż oraz oświetleniową i dzwonek	Paderewskiego 1-9	230 400,00 zł
Awaryjna przebudowa studni drogowej	Chopina 26	4 674,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Paderewskiego -Chopina	49 805,53 zł
Awaryjna naprawa miejsca parkingowego osoby niepełnosprawnej	Chopina 35	18 450,00 zł
Nieruchomość nr 16: Szymanowskiego 1-34		484 809,20 zł
Ekspertyza p.poż. + wykonanie	Szymanowskiego 12	84 445,20 zł
Projekt wymiany WLZ (15kW na mieszkanie) z instalacją p.poż oraz oświetleniową i dzwonek	Szymanowskiego 18-34	30 504,00 zł
Remont wejść do klatek - 5 szt.	Szymanowskiego 1,3,9,21,22	32 900,00 zł
Remont kominów wraz z wymianą 2 szt. wylazów dachowych	Szymanowskiego 1-17,34	131 760,00 zł
Remont wejść do klatek – 5 szt.	Szymanowskiego 4,5,32,33,34	205 200,00 zł
Nieruchomość nr 17: Iwaszkiewicza 10-38		337 333,62 zł
Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych - 9 klatek	Iwaszkiewicza 22 - 38	16 993,80 zł
Malowanie klatek schodowych - 9 szt.	Iwaszkiewicza 22 - 38	243 000,00 zł
Wykonanie 13 miejsc postojowych (parkingowych) wraz z projektem	Iwaszkiewicza 10 - 20	45 300,00 zł
Utwardzenie terenu	Iwaszkiewicza 18	27 900,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Iwaszkiewicza 10-38	5 499,82 zł
Remont kominów	Iwaszkiewicza 10 - 38	33 640,00 zł
Nieruchomość nr 18: Iwaszkiewicza 40-70		62 308,67 zł
Wykonanie izolacji ściany zewnętrznej	Iwaszkiewicza 50	17 280,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Iwaszkiewicza 40-70	3 548,67 zł
Remont kominów	Iwaszkiewicza 40-70	41 480,00 zł
Nieruchomość nr 19: Iwaszkiewicza 15-47		32 000,46 zł
Remont wejścia do klatki schodowej	Iwaszkiewicza 27	29 592,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Iwaszkiewicza 15-47	2 408,46 zł
Nieruchomości garażowe 20-29		9 834,14 zł
Awaryjny remont pokrycia dachu garaży	Nieruchomość 1	2 317,07 zł
Awaryjny remont pokrycia dachu garaży	Nieruchomość 28	2 317,07 zł

Wymiana opraw oświetleniowych	Nieruchomość 22	5 200,00 zł
Nieruchomość Nr 29	Wiejska 1	0,00 zł
Fundusz remontowy SM		2 414,00 zł
Naprawa rury spustowej w klubie Parnas	1-go Maja 13	2 414,00 zł
Razem prace wykonane w 2023 r.		4 770 091,22 zł

6.2. Remonty Zakładu Gospodarki Ciepłej.

Na remonty i konserwacje wydatkowano w 2023 r. 466 143,73 zł. co stanowi 92,9% zaplanowanych prac.

Wykonano m.in.

- Naprawa sondy cyrkonowej do pomiaru zawartości tlenu w spalinach kotła K2
- Modernizacja automatyki szafy sterowniczej urządzeń pompowni
- Remont części ciśnieniowej i obmurza kotła K2
- Wymianę siłowników, sterowników węzłów oraz manometrów w wybranych węzłach c.o. na osiedlu B. Chrobrego
- Przegląd i konserwację wszystkich urządzeń zainstalowanych na terenie Zakładu Gospodarki Ciepłej

7. MAJĄTEK TRWAŁY

Strukturę zmian majątku trwałego SM L-W „Odra” w 2023 r. ilustruje poniższa tabela.

Tabela nr 9. Struktura aktywów trwałych (w tys. zł)

Lp.	Nazwa grupy składników	Wartość początkowa na 1.01.2023	Przychody	Rozchody	Wartość brutto na 31.12.2023	Umorzenie (amortyzacja)	Wartość netto na 31.12.2023
1	2	3	4	5	6	7	8
	Wartości niematerialne i prawne	279,6	2,5	3,2	278,9	271,9	7,0
	II. Środki trwałe	105 414,2	106,6	696,1	104 824,7	60 752,9	44 071,8
a)	Grunty własne (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	690,4	0,0	70,1	9 620,3	233,8	9 386,5
b)	Budynki, lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	91 315,7	0,0	619,7	90 969,0	56 558,2	34 137,8
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	3 225,5	81,9	6,3	3 301,1	2 770,3	530,8
d)	Środki transportu	396,5	0,0	0,0	396,5	392,1	4,4

e) Inne środki trwałe	786,1	24,7	0,0	810,8	798,5	12,3
III Środki trwałe w budowie 083/084	0	109,1	109,1	0	0	0
IV Inwestycje długoterminowe	2,4	0	0,0	2,4	0	2,4
1. Udziały i akcje	2,4	0	0,0	2,4	0	2,4
2. Papiery wartościowe	0	0	0	0	0	0
3. Inne aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
V. Ogółem (I+II+III+IV)	105 696,2	218,2	808,4	105 106,0	61 024,8	44 081,2

W trakcie roku 2023 w porównaniu do roku 2022 uległa zmianie struktura majątku trwałego. Budynki i budowle stanowią 77,4 %. Grunty własne (w tym w wieczystym użytkowaniu) stanowią 21,3 %.

Wysoki jest stopień umorzenia (zamortyzowania) urządzeń technicznych i maszyn 83,9 %, który wzrósł w stosunku do roku 2022, gdzie wynosił 81,7 %. Środki transportu 98,9 % wobec 92,2 % w roku 2022.

8. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

Opłata na działalność społeczną, oświatową i kulturalną została wprowadzona Uchwałą Nr 8/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra” w Oławie odbytego w częściach od 27 do 31 maja 2013 r.

Wysokość opłaty 0,05 zł. od 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego członka Spółdzielni została wprowadzona Uchwałą Nr 7/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „Odra” w Oławie z dnia 13 czerwca 2013 r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2014 r. Opłata w całości przeznaczana jest na realizację działalności, wydatkowanie środków podlega szczególnej kontroli Rady Nadzorczej.

Podstawą prawną jest Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej SM L-W „Odra” w Oławie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 7 listopada 2013 r.

Tabela nr 10. Rozliczenie środków działalności za lata 2021 – 2023 (w zł)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
Zwiększenia:	137 130,79	137 188,96	138 740,76
- wpływy od członków	137 130,79	137 188,96	137 220,06
- inne	0,00	0,00	1 520,70
Zmniejszenia:	122 260,63	138 709,66	169 862,71
- materiały- sekcja szachowa	6 502,23	7 489,95	7 994,50
- materiały - modelarstwo lotnicze	0,00	0,00	0,00
- materiały - dzień dziecka	12 996,48	14 399,86	17 115,90
- materiały - zawody wędkarskie	3 003,08	4 000,00	3 471,62
- materiały – półkolonie letnie, zimowe	0,00	546,96	571,50
- finansowanie bazy działalności	99 758,84	112 272,89	140 709,19

Działalność społeczno – wychowawczą prowadzono na bazie Klubu Spółdzielczego „PARNAS” przy ul. 1 Maja.

Zadania realizował jeden pracownik merytoryczny.

Działalność programowa Klubu „PARNAS” prowadzona była w zakresie:

- **Sekcja warcabów stupolowych** – zajęcia odbywały we wtorki w godzinach 16 – 19 prowadzone przez Panią Jolantę Jurusik. W zajęciach uczestniczy 27 dzieci w wieku szkolnym.
- **Sekcja szachowa** – zajęcia odbywały się w klubie. Prowadzą je trzej trenerzy Panowie Łukasz Kłykow, Wiktor Lech oraz Maciej Wróbel. Nasze drużyny juniorów uczestniczyły w rozgrywkach IV ligi, a seniorów uczestniczyła w rozgrywkach III ligi. Brali udział w turniejach szachowych zajmując premiiowane miejsca indywidualnie jak i drużynowo. Nasza reprezentacja brała udział w Mistrzostwach Dolnośląskich oraz Polski Juniorów i Młodzików. Nasze osiągnięcia to zdobycie Mistrzostwa Polski Szkół i Przedszkoli w grupie Dziewcząt Mistrzostwo Makroregionu Młodzików, Mistrzostwo Dolnego Śląska dzieci do lat 7, Mistrzostwa Europy Młodzików w Słowenii, X miejsce w szachach szybkich, Szkolny v-ce Mistrz Polski do lat 7, Szkolne Mistrzostwa Europy Durres Albania - 7 miejsce
- **Półkolonie** - w 2023 r. przeprowadzono 2 półkolonie – letnią i zimową. Prowadzona była nieodpłatnie w klubie, terenach rekreacyjnych ośrodka kultury i na basenie.
- **Festyny** - w 2023 r. zorganizowane zostały 3 festyny z okazji Dnia Dziecka na każdym z osiedli.
- **Zawody wędkarskie** w 2023 r. na stawach miejskich /obok dworca PKP/ dla dzieci i młodzieży w wieku 5 – 14 lat o Puchar Prezesa Zarządu SM L-W „ODRA”.
- **Turnieje** w 2023 r. - szachowe szkół podstawowych, gimnazjalnych i średnich na szczeblu miejskim, gminnym i powiatowym, Złotej Wieży, cykl dla juniorów starszych i młodszych oraz coroczny turniej o Puchar Prezesa Zarządu SM L-W „ODRA”.
 - Zawody w warcabach stupolowych – strefa dolnośląska, miejska i gminna.
 - Koło filatelistyczne - dzieci szkół podstawowych
 - Od września trzy razy w miesiącu spotykają się dzieci szkół podstawowych na zajęciach tzw. Szkółce Wędkarskiej.
 - Klub Seniora spotkania 3 razy w tygodniu
 - Współpraca z Polskim Związkiem Niewidomych

Wynajmy - pomieszczenia klubu PARNAS udostępniane były na przyjęcia komunijne, kiermasze, szkolenia, pokazy, zebrania oraz zabawy: z okazji Dnia Seniora oraz andrzejkową i sylwestrową dla seniorów.

9. SYTUACJA KADROWA

9.1. ZATRUDNIENIE, ŚREDNIA PŁACA

W Spółdzielni zatrudnionych było średnio w roku 96 pracowników. Struktura zatrudnienia dostosowana jest do specyfiki działalności Spółdzielni. Grupa podstawowa to

sprzątaczkami, konserwatorzy GZM, palacze i konserwatorzy ZGC. Do grupy pomocniczej należą pracownicy transportu i zaopatrzenia.

Na stanowiskach nierobotniczych zatrudnionych było 26 osób.

Tabela nr 11. Poziom i struktura zatrudnienia w 2023 r. (pełne etaty).

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ ETATÓW	Struktura procentowa zatrudnienia
Ogółem	96	100,0
Stanowiska nierobotnicze	26	26,6
Stanowiska robotnicze	70	73,4
w tym:		
Sprzątaczkami	37	39,1
Konserwatorzy GZM	18	18,6
Palacze i konserwatorzy ZGC	13	13,9
Transport i zaopatrzenie	2	2,1

Rysunek nr 2. Struktura zatrudnienia SM „Odra” w 2023 r. (w etatach)

Struktura zatrudnienia w 2023 r. (w etatach)

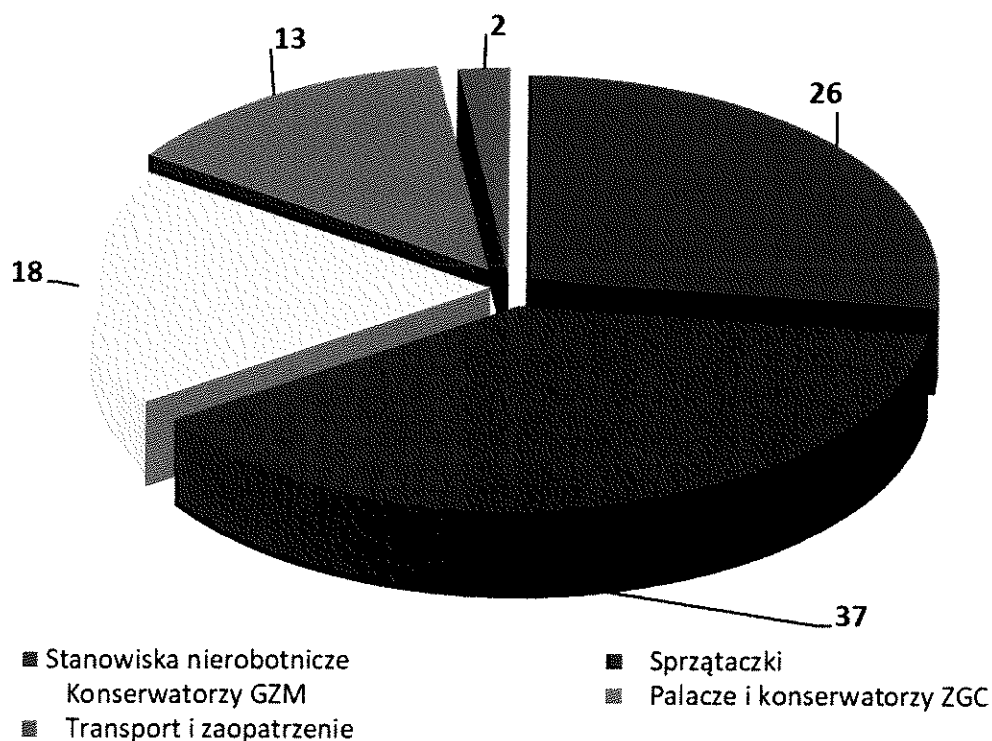


Tabela nr 12. Średnia płaca miesięczna w latach 2022 i 2023 (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Średnia miesięczna płaca w 2022 r.	Średnia miesięczna płaca w 2023r.	% 2023:2022
1	Ogółem (z zarządem i gł. księgowym)	5 293,53	6 423,44	121,35
2	Stanowiska nierobotnicze (bez zarządu i gł. księgowego)	6 617,64	7 672,70	115,94
3	Stanowiska robotnicze	4 435,47	5 553,30	125,20
	w tym:			
	Sprzątaczk	3 898,82	4 937,94	126,65
	Konserwatorzy GZM	4 999,85	6 243,20	124,87
	Palacze i konserwatorzy ZGC	5 186,70	6 374,43	122,90
	Transport i zaopatrzenie	5 192,33	5 665,95	109,12
4	Średnia płaca miesięczna w sektorze przedsiębiorstw	6 653,67	7 444,39	111,88
	1 : 4 (%)	79,56	86,29	6,73 pkt. %

9.2. ANALIZA STANU BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY

9.2.1. Profilaktyczna opieka zdrowotna.

Profilaktyczna ochrona zdrowia w zakresie badań lekarskich pracowników, prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Badania profilaktyczne pracowników realizowane są na podstawie umowy zawartej z poradnią medycyny pracy.

Współpraca z lekarzem medycyny pracy układa się zadawalająco.

Terminy badań profilaktycznych ustala lekarz medycyny pracy.

W minionym roku przebadano badaniami:

- wstępnymi - 11 pracowników,
- okresowymi - 30 pracowników - w tym 11 pracowników badaniami specjalistycznymi,
- kontrolnymi - 3 pracowników.

Wszyscy pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie wstępne i okresowe.

Zaświadczenia lekarskie przechowywane są w teczkach akt osobowych pracowników.

Łączna kwota wydatkowana na badania lekarskie w minionym roku to 11 737,00 zł.

Dofinansowanie zakupu okularów korygujących wzrok przy pracy z monitorami ekranowymi w kwocie 7 644,00 zł.

Na terenie spółdzielni znajdują się apteczki pierwszej pomocy, których ilość, rozmieszczenie i wyposażenie uzgodniono z lekarzem sprawującym profilaktyczną opiekę zdrowotną.

9.2.2. Szkolenia w zakresie BHP.

Przeszkolono 11 pracowników szkoleniem wstępnym. Szkolenie wstępne ogólne pracowników prowadził st. insp. ds. bhp i ppoż.

Szkolenie stanowiskowe prowadzą bezpośredni przełożeni na stanowisku pracy. Nie przeprowadzono szkoleń okresowym dla osób kierujących pracownikami. Koszt szkolenia okresowego to 4 585,00 zł (brak szkoleń okresowych dla osób kierujących pracownikami). Fakt przeprowadzonego szkolenia potwierdzony jest na karcie szkolenia wstępnego, która dołączona jest do akt osobowych pracownika.

9.2.3. Zabezpieczenia przeciwpożarowe.

Podręczny sprzęt rozmieszczony w pomieszczeniach pracy jest konserwowany, legalizowany i wymieniany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów (Dz.U. nr 109, poz. 719, z późniejszymi zmianami).

9.2.4. Wypadki przy pracy.

W 2023 roku zarejestrowano 3 wypadki przy pracy. Dwa z nich nastąpiły w wyniku złego posadowienia nogi na styku terenów o różnym poziomie (niezdolność do pracy 13 dni oraz 39 dni). Natomiast ostatni miał miejsce z uwagi na kontakt z oblodzoną powierzchnią (niezdolność do pracy 25 dni). Nie było wypadków zbiorowych ani wypadków powodujących ciężkie uszkodzenia ciała.

Tabela nr 13. Podstawowe wskaźniki wypadkowości za lata 2020 – 2023.

Opis	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
Wskaźnik częstotliwości (liczba wypadków na 1000 zatrudnionych)	20,6	21,1	10,6	31,3
Wskaźnik ciężkości (średnia liczba dni niezdolności do pracy na 1 wypadek)	39	88	47	26
Przeciętne zatrudnienie (w pełnych etatach)	97	95	94	96

9.2.5. Wnioski i zalecenia zmierzające do dalszej poprawy warunków pracy.

W celu poprawy warunków bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego stanowisk pracy należy kontynuować działania zmierzające do:

- organizowania stanowisk pracy i prowadzenia prac zgodnie z zasadami i przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy,
- organizowania, przygotowywania i prowadzenia prac, uwzględniającego zabezpieczenie pracowników przed wypadkami przy pracy, chorobami zawodowymi i innymi czynnikami związanymi z warunkami środowiska pracy,
- organizowania okresowego szkolenia pracowników z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz p.poż.
- kontynuowania przeprowadzania okresowych badań lekarskich,
- wykonywania okresowych przeglądów, konserwacji i legalizacji podręcznego sprzętu gaśniczego,
- zapewnienia realizacji zaleceń, wniosków i decyzji pokontrolnych.

9.3 SPRAWY SOCJALNO – BYTOWE

Rozliczenie środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych SM L-W „Odra” za rok 2023 obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 14. Rozliczenie środków ZFŚS za lata 2021 – 2023 (w zł)

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
Stan na 01 stycznia	352 225,65	352 320,18	268 821,89
Zwiększenia:	172 338,32	182 218,86	198 373,63
- odsetki od pożyczek i bankowe	3 313,20	3 103,27	2 649,99
- odpis w koszty	169 025,12	179 115,59	195 723,64
Zmniejszenia:	199 243,79	238 717,15	222 339,72
- imprezy kulturalne i okolicznościowe	0,00	10 000,00	15 000,00
- zapomogi bezzwrotne	1 000,00	0,00	0,00
- wczasy pracownicze	74 230,00	81 872,00	70 187,50
- świadczenia rzeczowe i pieniężne	115 823,79	135 520,15	129 407,27
- kolonie i obozy	8 190,00	11 325,00	7 744,95
- inne zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia	325 320,18	268 821,89	244 855,80

10. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

W 2023 roku Zarząd Spółdzielni podjął szereg istotnych dla działalności Spółdzielni uchwał, z czego najważniejsze to:

- Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2022 rok, który obejmuje następujące wzory: bilans, rachunek zysków i strat - wersja porównawcza, informacja dodatkowa oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia, sprawozdanie z działalności spółdzielni,
- Przyjęcie projektu planu remontów GZM na rok 2023,
- Podjęcie uchwały w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia w 2023 roku,
- Przyjęcie założeń planu finansowego Spółdzielni na rok 2024,
- Przyjęcie projektu planu finansowego na rok 2024.

Ponadto Zarząd podjął szereg działań w celu utrzymania sprawnej pracy Spółdzielni, a w szczególności:

- Realizowano wnioski członków Spółdzielni o wyodrębnienie własności lokalu oraz garaży.
- Kontynuowano prace nad podniesieniem estetyki osiedli spółdzielczych oraz podwyższeniem jakości i terminowości wykonywanych usług na rzecz członków.
- Dostosowywano rozliczenia ciepła c.o. oraz CWU zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy,

podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

- Zarząd skierował do Burmistrza Miasta Oławy wnioski Spółdzielni do uwzględnienia w projekcie budżetu Gminy Miasto Oława na rok 2024.
- Zarząd Spółdzielni zwrócił się do Burmistrza miasta o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów otrzymując z tego tytułu w roku 2023 wsparcie od państwa w wysokości 333 104,65 zł tj. pomocy publicznej de minimis na podstawie art.7 ust.6 oraz 6b z uwzględnieniem art.14 ust.1 (Dz. U. z 2018r., poz. 1716 z późn. zm.).
- Zarząd na podstawie złożonego wniosku do Burmistrza Oławy otrzymał wypłatę dodatku dla podmiotów niebędących gospodarstwami domowymi z tytułu wykorzystywania niektórych źródeł ciepła zgodnie z art. 27 ust.2 ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw, a dotyczący wzrostu średnio rocznego kosztu zakupu paliwa we własnym źródle ciepła tj. kotłowni przy ul. Rybackiej. Otrzymany dodatek w wysokości **411 546,53 zł** pomniejszył rzeczywiste koszty indywidualnych rozliczeń lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni na Osiedlu B. Chrobrego.
- Wypełniając obowiązek realizacji wniosków polustracyjnych podczas ustalania planu na rok 2024 zwiększono opłaty eksploatacyjne na nieruchomościach z wynikiem ujemnym w celu jego pokrycia.
- Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni opracowano projekt Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych i przedłożono Radzie Nadzorczej w celu jego zatwierdzenia.

11. PODSUMOWANIE

Kondycja gospodarcza naszej Spółdzielni jest dobra, co pozwala na bezpieczne, stabilne i spokojne funkcjonowanie oraz rozwój zgodnie z potrzebami i wolą naszych członków. Osiągnięte przez Spółdzielnię w 2023 r. wyniki w zakresie sprzedaży, optymalizacji kosztów i sytuacji finansowej należy uznać za dobre, gdyż nie występuje zagrożenie kontynuowania działalności spółdzielni. Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej spółdzielni w dającej się przewidzieć przyszłości.

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 r. mimo wzrostu cen węgla i transportu oraz dynamicznie rosnącej inflacji zagrożeń w obszarze działalności spółdzielni nie stwierdzono. Jednak okoliczności te miały ogromny wpływ na zakłócenia w systemie gospodarczym i rynkowym w Polsce w tym wzrost cen energii. Jednak wydarzenia te miały znaczący wpływ przede wszystkim na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości i sprawnego zarządzania majątkiem spółdzielni. Przede wszystkim, w ostatnim czasie mieliśmy do czynienia z ogólnokrajowym wzrostem cen energii, w tym węgla, gazu

i oleju, które to są kluczowe dla ogrzewania naszych zasobów. Miało to bezpośredni wpływ na wzrost kosztów eksploatacji systemów grzewczych służących do ogrzewania budynków. Wprowadzane sankcje ekonomiczne wobec Rosji w związku z inwazją na Ukrainę spowodowały na rynku poważne ograniczenia importu wielu artykułów gospodarczych i produktów chemicznych, w tym również materiałów budowlanych. To przełożyło się znacząco na wzrost kosztów ich zakupu oraz wiązało się z ograniczeniem w pozyskaniu usług obcych firm zajmujących się wykonywaniem prac remontowo-konserwacyjnych i modernizacyjnych w naszych budynkach.

Z miesiąca na miesiąc ustanawiane były kolejne rekordy wysokości inflacji przekraczające swoim poziomem te z końca lat dziewięćdziesiątych. W obecnym roku prognozy wcale nie są bardziej optymistyczne i sugerują, że wysokie wskaźniki cen towarów i usług towarzyszyć nam mogą jeszcze do końca roku 2024 roku. Według szybkiego wskaźnika Głównego Urzędu Statystycznego, inflacja rok do roku w październiku wyniosła 17,9%

Ponadto mieliśmy do czynienia z ograniczeniami w funkcjonowaniu niektórych firm świadczących usługi dla spółdzielni, w tym transportu i dostaw, przez co usługi te były mniej dostępne lub droższe, co również miało wpływ na wzrost kosztów eksploatacji.

W związku z tym, Zarząd Spółdzielni podejmował szereg działań, aby zminimalizować wpływ wzrostu kosztów na czynsze i opłaty. Przede wszystkim, monitorujemy na bieżąco zużycie energii i wdrażamy oszczędnościowe rozwiązania, takie jak modernizacja systemów ogrzewania, czy też zamiana oświetlenia na bardziej energooszczędne.

Ponadto, prowadzimy analizę kosztów remontów i modernizacji, aby wybierać rozwiązania, które będą miały największy wpływ na poprawę warunków mieszkaniowych, przy jednoczesnym minimalnym wpływie na rosnące koszty.

Do zjawisk pozytywnych zaliczyć należy:

- utrzymanie na dobrym poziomie płynności finansowej Spółdzielni,
- utrzymywanie prawidłowego poziomu kosztów działalności Spółdzielni,
- racjonalne, zgodne z planem wykorzystanie funduszu remontowego,
- uporządkowanie gospodarki wodomierzowej i rozliczeń zużycia wody,
- widoczna poprawa utrzymania terenów zielonych,
- poprawa stanu instalacji gazowych i wentylacyjnych jako wynik systematycznych przeglądów w tym poprawiania ich stanu technicznego w wyniku bieżących prac remontowych,
- poprawa stanu technicznego elektrycznych instalacji wewnętrznych w budynkach poprzez wykonywanie planowej bieżącej realizacji wymiany WLZ.

Do zjawisk negatywnych, które stanowią potencjalne zagrożenie dla działalności Spółdzielni w okresach następnych należy zaliczyć:

- starzejące się zasoby mieszkaniowe wymagające dalszych działań termomodernizacyjnych oraz wymiany wewnętrznych instalacji elektrycznych,

- konieczność dostosowywania budynków mieszkalnych do nowych warunków w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- rosnące w tempie wyprzedzającym inflację koszty dostawy mediów i zakupu usług dla Spółdzielni,
- słabą sytuację finansową członków spółdzielni związaną z utratą zdolności pokrywania bieżących zobowiązań wobec spółdzielni,
- wysoki stopień zamortyzowania urządzeń technicznych i maszyn oraz środków transportu oznaczający konieczność ich wymiany w najbliższych latach.

Zarząd spółdzielni przeanalizował w kontekście rosnącej inflacji biorąc pod uwagę różne scenariusze i obecnie w obszarze płynności, finansowania i zabezpieczenia kontynuowania działalności nie identyfikuje ryzyka, ani też wpływu trwającej wojny na Ukrainie na działalność spółdzielni.

Mimo wielu trudności, które napotkaliśmy, jesteśmy zadowoleni z dotychczasowych działań, które podjęliśmy oraz dalszych planów, które mamy w związku z tym. Jesteśmy przekonani, że nasza Spółdzielnia jest w stanie sprostać wyzwaniom, jakie stoją przed nami, a mieszkania naszych członków będą dalej miejscem, gdzie z dumą możemy cieszyć się wysokim standardem życia jak również z estetyki terenów otaczających budynki spółdzielni.

Wierzymy, że dzięki wspólnemu wysiłkowi i świadomemu podejściu do korzystania z energii, będziemy w przyszłości w stanie zminimalizować wpływ na dalszy wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w naszej spółdzielni.

- Oława, 8 kwietnia 2024 r. -

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Technicznych
Miroslaw Muziak

PREZES ZARZĄDU
Lucjan Mróz