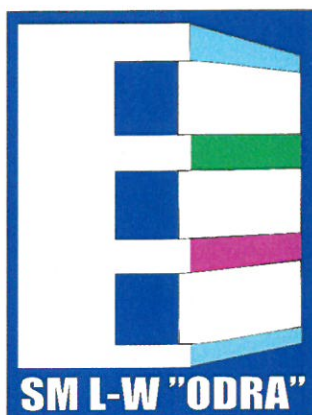


**Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa
„ODRA” w Oławie**

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 2022 roku

Oława, 31 marca 2023 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 2022	6
3.3. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2021 - 2022	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	22
8. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA	23
9. SYTUACJA KADROWA	24
9.1. Zatrudnienie, średnia płaca	24
9.2. Analiza stanu bezpieczeństwa i higieny pracy	26
9.2.1. Profilaktyczna opieka zdrowotna	26
9.2.2. Szkolenia w zakresie BHP	26
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	27
9.3. Sprawy socjalno-bytowe	27
10. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI	28
11. PODSUMOWANIE	29

Spis tablic, rysunków i załączników

<i>Tabela 1. Kapitał (fundusz) własny.....</i>	5
<i>Tabela 2. Bilans skrócony za rok 2022.....</i>	6
<i>Tabela 3. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2021 - 2022.....</i>	7
<i>Tabela 4. Struktura rzeczowa przychodów w latach 2021 - 2022.....</i>	8
<i>Tabela 5. Wskaźniki oceny finansowej za lata 2020 - 2022.....</i>	9
<i>Tabela 6. Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg osiedli.....</i>	10
<i>Tabela 7. Opłaty za korzystanie ze środowiska i koszty nasadzeń w latach 2018 - 2022.....</i>	17
<i>Tabela 8. Wykonanie planu remontów za 2022 r.</i>	18
<i>Tabela 9. Struktura aktywów trwałych</i>	22
<i>Tabela 10. Rozliczenie środków działalności Społeczno - Wychowawczej</i>	23
<i>Tabela 11. Poziom i struktura zatrudnienia w 2022r.</i>	24
<i>Tabela 12. Średnia płaca miesięczna w latach 2021 i 2022.....</i>	25
<i>Tabela 13. Podstawowe wskaźniki wypadkowości za lata 2019 - 2022.....</i>	27
<i>Tabela 14. Rozliczenie środków ZFŚS za lata 2020 - 2022</i>	27
<i>Rysunek nr 1. Zasoby mieszkaniowe SM „Odra” wg osiedli</i>	10
<i>Rysunek nr 2. Struktura zatrudnienia SM „Odra” w 2022 r.</i>	25

1. WPROWADZENIE

Rok 2022 był 57 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 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała 6 300 członków, z tego zamieszkałych w zasobach Spółdzielni – 6 259; na poszczególnych osiedlach zamieszkiwało :

Os. Kasprowicza - 1 264 członków,
Os. B. Chrobrego - 2 496 członków,
Os. Sobieskiego - 2 497 członków,
Domki jednorodzinne - 2 członków.

Pozostali to członkowie niezamieszkali posiadający lokale użytkowe i garaże w liczbie 41.

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 2022 r. wynosi 43 395 890,25 zł. w tym:

- Fundusz podstawowy 38 699 432,67 zł.
- Fundusz zapasowy 4 107 273,26 zł.

7. Stan zatrudnienia na 31 grudnia 2022 r. wynosił 94 osoby.

Osobami uprawnionymi do reprezentowania Spółdzielni w 2022 r. byli Członkowie Zarządu:

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

8. Funkcję Głównego Księgowego w 2022 r. pełniła Pani Luiza Wilk.

9. Rada Nadzorcza.

W styczniu 2022 r. 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
- Lesław Rak - członek
- Dariusz Wójcik - członek

Od miesiąca luty 2022 r. w związku ze śmiercią Pana Lesława Rak Rada Nadzorcza pracowała w niepełnym składzie do czasu wyboru nowego członka w wyborach uzupełniających. Walne Zgromadzenie odbyte w częściach w dniach od 7 czerwca 2022 r. do 9 czerwca 2022 r. Uchwałą Nr 6/2022 dokonało wyboru Pana Jakuba Zator na członka Rady Nadzorczej w wyborach uzupełniających.

Od 21 czerwca 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. 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 2022 r. wynosił 43 395 890,25 zł.

w tym :

- a) Fundusz podstawowy 38 699 432,67 zł.
- b) Fundusz zapasowy (zasobowy) 4 107 273,26 zł.

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

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1	2	3	4
A. Kapitał (fundusz własny)	47 546 510,78	45 335 157,81	43 395 890,25
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	41 849 958,82	40 312 702,41	38 699 432,67
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	948 994,52	916 951,02	829 817,72
4. Fundusz wkładów budowlanych	40 144 590,39	38 639 377,48	37 113 241,04

II. Kapitał (fundusz) zasobowy	4 318 972,17	4 307 422,26	4 107 273,26
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	6 706,82	6 706,82	6 706,82
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	746 729,26		
VI. Zysk (strata) netto	624 143,71	708 326,32	582 477,50

3.2. Bilans skrócony za rok 2022

Tabela nr 2. Bilans skrócony za rok 2022 (w tys. zł.)

Lp.	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	47 852,1	71,2	45 954,3	69,9	96,0
I.	Wartości niematerialne i prawne	12,8	0,0	20,0	0,0	156,3
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	47 836,9	71,2	45 931,9	69,9	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	19 325,9	28,8	19 767,3	30,1	102,3
I.	Zapasy	1 492,6	2,2	2 716,3	4,1	182,0
II.	Należności krótkoterminowe	1 298,6	1,9	1 530,7	2,3	117,9
III.	Inwestycje krótkoterminowe	10 937,4	16,4	10 283,4	15,7	94,0
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 597,3	8,3	5 236,9	8,0	93,6
	SUMA AKTYWÓW	67 178,0	100,0	65 721,6	100,0	97,8
	PASYWA					
A.	Kapitał (fundusz) własny	45 335,2	67,5	43 395,9	66,0	95,7
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	40 312,8	60,0	38 699,4	58,9	96,0
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	4 307,4	6,4	4 107,3	6,2	95,4
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	6,7	0,0	6,7	0,0	100,0
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
VI.	Zysk (strata) netto	708,3	1,1	582,5	0,9	82,2
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 842,8	32,5	22 325,7	34,0	102,2
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II.	Zobowiązania długoterminowe	7 433,4	11,1	6 931,7	10,6	93,3
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 898,9	17,7	12 433,5	18,9	104,5
3.	Wobec pozostałych jednostek	6 051,5	9,0	6 838,8	10,4	113,0
4.	Fundusze specjalne	5 847,4	8,7	5 594,7	8,5	95,7
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 510,5	3,7	2 960,5	4,5	117,9
	SUMA PASYWÓW	67 178,0	100,0	65 721,6	100,0	97,8

3.3. SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA LATA 2021 – 2022

Tabela nr 3. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2021 – 2022 (w tys. zł.)

Lp.	Treść	2021	2022	% (4:3)
1	2	3	4	5
A.	Przychody netto ze sprzedaży	28 773,5	30 496,5	106,0
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	28 762,0	30 327,0	105,4
a)	z opłat	25 865,5	27 268,9	105,4
b)	z działalności własnej	2 896,5	3 058,1	105,6
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie- wart dodatnia, zmniejszenie- wart. ujemna), z tego:	11,5	169,5	1 473,9
a)	zmiana stanu produktów	11,5	169,5	1 473,9
b)	pozostała zmiana produktów	0,00	0,00	0,0
B.	Koszty działalności operacyjnej	28 391,4	30 593,6	107,8
B.IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	28 379,9	30 424,1	107,2
a)	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	26 187,6	27 827,5	106,3
b)	z działalności własnej	2 192,3	2 596,6	118,4
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	382,1	-97,1	-25,4
D.	Pozostałe przychody operacyjne	137,8	128,4	93,2
E.	Pozostałe koszty operacyjne	84,3	78,9	93,6
F.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)	435,6	-47,6	-10,9
G.	Przychody finansowe	104,9	200,2	190,8
H.	Koszty finansowe	4,6	0,0	0,0
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	535,9	152,6	28,5
J.	Podatek dochodowy	149,7	128,7	86,0
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)	322,1	558,6	173,4
M.	Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	708,3	582,5	82,2

3.4. STRUKTURA RZECZOWA PRZYCHODÓW

Tabela nr 4. Struktura rzeczowa przychodów w latach 2021 – 2022 (w tys. zł.)

Lp	Wyszczególnienie	2021		2022		% 5:3
		Kwota	%	Kwota	%	
1	2	3	4	5	6	7
1	Przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych	15 018,5	52,2	16 047,3	52,9	106,9
2	Przychody z tytułu odpadów komunalnych od lokali mieszkalnych	3 036,5	10,6	3 315,7	10,9	109,2
3	Przychody z tytułu prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	137,1	0,5	137,2	0,5	100,1
4	Przychody z tytułu eksploatacji dźwigów	136,4	0,5	143,0	0,5	104,8
5	Przychody z tytułu eksploatacji garaży	102,9	0,4	100,4	0,3	97,6
6	Przychody z tytułu eksploatacji lokali użytkowych	1 157,4	4,0	1 320,3	4,4	114,1
7	Przychody związane z pozostałą sprzedażą eksploatacyjną	12,9	0,0	10,8	0,0	83,7
8	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej własnej w lokalach mieszkalnych	2 949,8	10,3	3 449,1	11,4	116,9
9	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej własnej w lokalach użytkowych	197,6	0,7	208,6	0,7	105,6
10	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej własnej dla odbiorców zewnętrznych	1 193,2	4,1	1 180,1	3,9	98,9
11	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej zakupionej w lokalach mieszkalnych	4 201,7	14,6	3 813,6	12,6	90,8
12	Przychody ze sprzedaży energii cieplnej zakupionej w lokalach użytkowych	168,8	0,6	170,3	0,6	100,9
13	Przychody ze sprzedaży centralnej ciepłej wody zakupionej	310,9	1,1	298,4	1,0	96,0
14	Przychody z tytułu dzierżawy wodomierzy	138,2	0,5	132,2	0,4	95,6
15	Przychody ze sprzedaży usług transportu i sprzętu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16	Razem przychody:	28 762,0	100,0	30 327,0	100,0	105,4

3.5. WSKAŹNIKI OCENY FINANSOWEJ

Tabela nr 5. Wskaźniki oceny finansowej za lata 2020 – 2022

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Suma bilansowa	69 204,3	67 178,0	65 721,6
Wskaźnik płynności I	1,6	1,6	1,6
Wskaźnik płynności II	1,4	1,5	1,4
Wskaźnik płynności III	0,9	0,9	0,8
Szybkość obrotu należności	13,9 dnia	13,3 dnia	15,3 dnia
Szybkość spłaty zobowiązań	63,1 dnia	55,9 dnia	61,0 dnia
Szybkość obrotu zapasami	23,0 dnia	19,2 dnia	32,4 dnia
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	95,6%	94,7%	94,4%
Trwałość struktury finansowania	80,1%	78,6%	76,6%
Poziom kosztów	99,8%	98,7%	100,9%
Wskaźnik zadłużenia	25,9%	26,2%	28,7%

3.6. BANK FINANSUJĄCY SPÓŁDZIELNIĘ.

Podstawowe konto obrotowe jak i lokaty terminowe Spółdzielnia posiada w Santander Bank Polska S.A. Oddział w Oławie i Banku Spółdzielczym w Oławie Oddział w Oławie.

3.7. DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA.

Zaległości członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych i najmu wynoszą :
od lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2022 przy rocznym wymiarze opłat odpowiednio:

w roku 2018	- 24 825,1 tys. zł.	- zaległość -	764,8 tys. zł.
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.

Procentowy stosunek stanu zaległości do rocznego wymiaru opłat za 2022 r. wyniósł 3,7 % i wzrósł w stosunku do stanu z roku 2021, który wyniósł 3,0 %.

W roku 2022:

28 dłużników skierowano do sądu, 21 do egzekucji komorniczej i z 19 członkami zawarto umowy na spłatę zaległości w ratach (w 2021 r. – 23 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 31.12.2021	Stan na 31.12.2022	Różnica kol.4 – kol.3
1	2	3	4	5
1.	Osiedle Kasprowicza	216,7	243,1	26,4
2.	Osiedle Chrobrego	233,6	394,4	160,8
3.	Osiedle Sobieskiego	352,7	394,8	42,1
4.	w tym: ul. Iwaszkiewicza	85,9	74,4	-11,5
5.	Razem (1 do 3)	803,0	1 032,3	229,3

Stan zaległości w opłatach za najem lokali użytkowych w 2022 r. przedstawia się następująco:

roczny wymiar opłat	- 2 025,0 tys. zł.
zaległości na 31.12.	- 99,4 tys. zł.
procentowy wskaźnik zaległości	- 4,9 %.

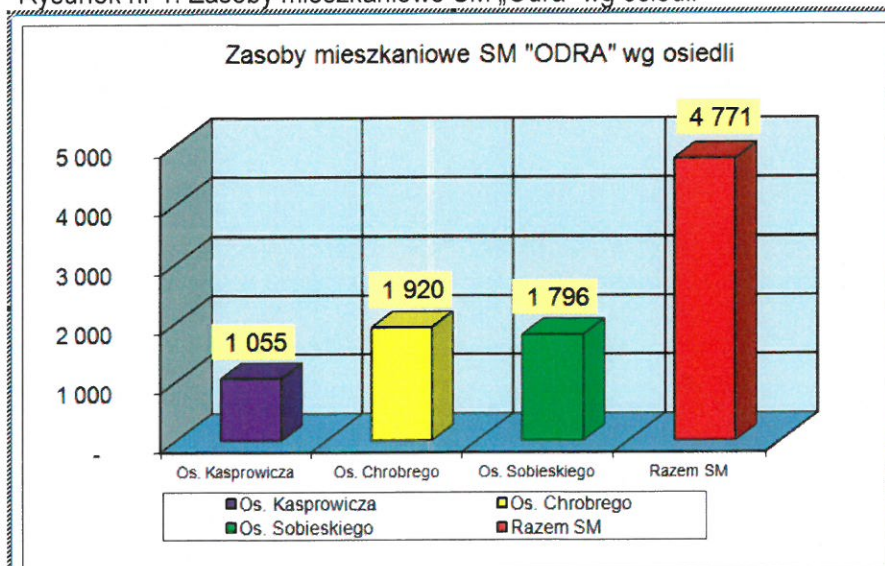
Ogółem w roku 2022 skierowano do sądu 30 spraw i do komornika 21 spraw. Wielu z naszych członków zgłaszało pogarszającą się sytuację materialną związaną ze wzrostem przeciętnych kosztów utrzymania i prowadzenia gospodarstw domowych. W praktyce dało to negatywny skutek, czego wynikiem są powiększające się zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych.

4. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA SPÓŁDZIELNI

Według stanu na 31 grudnia 2022 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 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, radca prawny oraz samodzielne stanowiska ds. plac, windykacji, członkowsko-mieszkaniowych, samorządowych, BHP i ppoż.

4.1. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

4.1.1. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Działalność eksploatacyjna w 2022 r. wg stanu na 31 grudnia obejmowała łącznie 229 189,79 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	- 98 796,00 m ² p.u.
Lokale mieszkalne z najmu	- 47,60 m ² p.u.

a także:

7 400,38 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.
3 199,49 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 2022 roku podobnie, jak w latach 2007-2021 wykazany został odrębnie 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 2022 r. stanowiły kwotę 30 631,7 tys. zł., natomiast przychody stanowiły kwotę 30 655,5 tys. zł.

Wynik za 2022 r. :

1. Niedobór na GZM w wysokości -558,7 tys. zł.,
2. Wynik netto z pozostałej działalności spółdzielni w wysokości + 582,5 tys. zł.

Koszty w rozbiściu:

a) koszt własny sprzedaży eksploatacji	21 304,1 tys. zł.
b) koszt usług c.o. i c.w.u.	9 120,0 tys. zł.
c) pozostałe koszty operacyjne i inne	78,9 tys. zł.
d) podatek dochodowy	128,7 tys. zł.
Razem	30 631,7 tys. zł.

Na pokrycie kosztów uzyskano przychody:

a) ze sprzedaży usług eksploatacji zasobów mieszkalnych i użytkowych	21 206,9 tys. zł.
b) ze sprzedaży c.o. i c.w.u.	9 120,0 tys. zł.
c) pozostałe przychody finansowe i operacyjne	328,6 tys. zł.
Razem	30 655,5 tys. zł.

Narastająco wynik na GZM w 2022 r. kształtował się następująco:

- stan na 1.01.2022 - nadwyżka	+ 535,8 tys. zł.
- rozliczenie nadwyżki bilansowej za 2021r. Uchwała WZ nr 5/2022	+ 428,7 tys. zł.
- wynik w ciągu roku - niedobór	- 558,7 tys. zł.

Stan na 31.12.2022 r. stanowi nadwyżkę + 405,8 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 2022 była to kwota 3 905,7 tys. zł. składająca się z odpisu na fundusz remontowy oraz nadwyżki bilansowej.

Gospodarka funduszem remontowym kształtowała się następująco:

Stan funduszu na 1.01.2022 r.	+ 724 599,48 zł.
Zwiększenie funduszu w 2022 r.	+ 3 626 069,53 zł.
Zwiększenie funduszu z nadwyżki bilansowej	+ 279 669,66 zł.
Zmniejszenie funduszu w 2022 r.	- 3 416 713,36 zł.
Stan funduszu na 31.12.2022 r.	+ 1 213 625,31 zł.

a) Wydatki na osiedlu Kasprowicza to:

Remont wejść do budynku.	88 452,00 zł.
Malowanie klatek schodowych.	112 500,00 zł.
Naprawa inst. wodnej i kanalizacji ściekowej w piwnicy.	2 995,00 zł.
Wymiana okien piwnicznych.	30 648,24 zł.
Awaryjna naprawa kanalizacji deszczowej.	45 264,00 zł.
Remont cząstkowy nawierzchni.	4 228,50 zł.
Zagospodarowanie placów zabaw.	9 591,54 zł.
Razem wydatki na Os. Kasprowicza	293 679,28 zł.

b) Wydatki na osiedlu Chrobrego to:

Malowanie klatek schodowych.	270 000,00 zł.
Wymiana pionów wodnych.	78 700,00 zł.
Wymiana obróbek blacharskich na budynku.	162 540,00 zł.
Projekt mokrych pionów i wyłączników p.poż.	7 134,00 zł.
Projekt wymiany WLZ w budynku.	26 568,00 zł.
Wymiana WLZ, z ppoż. z inst. oświetlenia i dzwon.	166 511,55 zł.
Projekty parkingów osiedlowych.	60 885,00 zł.
Budowa parkingu osiedlowego.	280 357,01 zł.
Awaryjna naprawa dźwigu osobowego.	23 872,35 zł.
Awaryjny remont odcinka sieci kanalizacji sanitarnej.	41 497,99 zł.
Awaryjna naprawa podestów wejściowych do klatek.	7 800,00 zł.
Remont cząstkowy nawierzchni.	12 368,02 zł.
wymiana kabla elektrycznego oraz dwóch słupów oświetl.	7 400,00 zł.
Awaryjne naprawa zapadliska w drodze.	66 013,66 zł.
Remont instalacji gazowej.	9 288,00 zł.
Wymiana ślizgu w zjeżdżalni.	2 737,00 zł.
Razem wydatki na Os. Chrobrego	1 223 672,58 zł.

c) Wydatki na osiedlu Sobieskiego to:

Malowanie klatek schodowych	135 000,00	zł.
Remont wejść do klatek schodowych	135 256,00	zł.
Docieplenie części elewacji budynku mieszkalnego	235 872,00	zł.
Wymiana okienek piwnicznych	158 253,48	zł.
Wymiana WLZ, z ppoż. z inst. oświetlenia i dzwon	115 200,00	zł.
Projekt wymiany WLZ w budynku.	42 066,00	zł.
Awaryjna naprawa zapadliska	10 618,00	zł.
Remont pokrycia poszycia dachowego	53 341,20	zł.
Remont kominów	266 400,00	zł.
Remont loggii	4 104,00	zł.
Remont balkonów	404 554,68	zł.
Remont nawierzchni w tunelu	76 752,00	zł.
Remont chodnika z płyt ażurowych	35 670,00	zł.
Remont ściany klatki schodowej	8 140,00	zł.
Wykonanie koryta z kostki betonowej	20 664,00	zł.
Remont częściowy nawierzchni	60 931,12	zł.
Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych	18 000,00	zł.
Wykonanie ekspertyzy p.pož	33 078,00	zł.
Montaż zadaszeń nad wejściem	4 400,00	zł.
Wykonanie utwardzenia z płyt ażurowych	3 936,00	zł.
Razem wydatki na Os. Sobieskiego	1 822 236,48	zł.

d) Wydatki na garażach to:

Awaryjny remont pokrycia dachu garaży	2 317,07	zł.
Razem wydatki na nieruchomościach garażowych	2 317,07	zł.

e) Wydatki na funduszu remontowym SM to:

Remont pomieszczeń biurowych ul. 1-go maja 22		
malowanie ścian, wymiana drzwi	67 560,16	zł.
Wymiana kabla elektrycznego oraz dwóch słupów oświetleniowych	7 247,79	zł.
Razem wydatki FR SM	74 807,95	zł.

4.2. DZIAŁALNOŚĆ ZAKŁADU GOSPODARKI CIEPLNEJ.

Sytuacja na rynku węgla energetycznego od kilku lat kształtowana była przede wszystkim przez niskie zapasy gazu ziemnego w Europie oraz jego wysokie ceny. Stan taki utrzymywał się również w roku 2022. Mimo wzrostu cen uprawnień do emisji CO₂ węgiel stał się bardziej opłacalnym surowcem do produkcji energii, a to z kolei przełożyło się na zwiększenie zapotrzebowania na surowiec na rynku europejskim i krajowym. Dodatkowo eskalacja konfliktu, a następnie inwazja Rosji na Ukrainę doprowadziły do intensywnego wzrostu cen węgla energetycznego obserwowanego do końca pierwszej dekady marca 2022. Po osiągnięciu maksimum na poziomie niemal 400 USD/tonę notowania zaczęły racjonalizować się na relatywnie wysokim poziomie z przedednia inwazji.

W najbliższym czasie jakiegokolwiek ruchy cen będą podyktowane rozwojem wydarzeń geopolitycznych, a biorąc pod uwagę niedobór dostaw na rynku węgla poważne korekty w dół ich cen wydają się mało prawdopodobne.

Nastąpił znaczący spadek zapasów węgla u krajowych producentów do poziomu ~1,4 mln ton, co stanowi -80% r/r.

Mimo tych trudności na rynku paliw 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. Zaliczki za centralne ogrzewanie nie były podnoszone od roku 2013 r.

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 2022 roku wyniosły – 9 120,0 tys. zł. i wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 98,0 tys. zł.

Obsługa techniczna naszych zasobów obejmowała działalność:

- Kotłowni 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 – 144 820,44 m².

Razem – 233 970,51 m²

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

Przy produkcji ciepła w 2022 r. z własnej kotłowni zużyto:

3 320,1 ton miału węglowego – kotłownia przy ul. Rybackiej 24 (rok 2021 -3 814,4 ton).

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

Produkcja ciepła w roku 2022 wyniosła:

61 045,0 GJ - kotłownia przy ul. Rybackiej 24 (rok 2021 – 69 119,0 GJ).

Warunki klimatyczne w 2022 roku:

- średnia temperatura powietrza odnotowana w roku grzewczym plus 6,47°C, w roku poprzednim plus 5,17°C,
- najniższa średnia temperatura miesiąca – plus 2,20 °C (grudzień),
- najwyższa średnia temperatura miesiąca – plus 15,50 °C (maj),
- Rok grzewczy trwał 7 miesięcy plus 9 dni ogrzewania w maju i 9 dni ogrzewania we wrześniu (2021 - 7 miesięcy plus 10 dni ogrzewania w maju i 9 dni ogrzewania we wrześniu).

Sprawność pracy kotłowni – 80,5% (rok 2021 – 80,9%).

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 2018 posadzono 233 krzewów i 61 drzew
- 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 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 2018 – 2022 w zł.

Lp.	Rok	Opłaty za korzystanie ze środowiska	Koszty nasadzeń i utrzymania kultury gleb
1	2	3	4
1	2018	33 398,00	18 185,00
2	2019	28 957,00	8 212,00
3	2020	19 693,00	4 276,09
4	2021	23 264,00	44 237,00
5	2022	22 277,00	29 538,10

5. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

W roku sprawozdawczym **2022** 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 **2022** Zarząd Spółdzielni rozpatrzył i podjął decyzje w **570** sprawach członkowsko-mieszkaniowych dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, **160** decyzji o zarejestrowaniu w poczet członków Spółdzielni oraz **224** decyzji o skreśleniu z rejestru członków Spółdzielni.

W **2022 roku** zarejestrowanych zostało **160** osób w poczet członków Spółdzielni, w tym **23** to tzw. podwójne członkostwa. Na dzień **31.12.2022** r. zarejestrowanych było ogółem **36** nie członków Spółdzielni, w tym **6** współmałżonków.

Według stanu na **31 grudnia 2022** r. zarejestrowanych było **1 797** wniosków o wyodrębnienie prawa własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i garażu.

W tym: **526** wniosków członków spółdzielni posiadających spółdzielcze **lokatorskie** prawo do mieszkania; **1 154** wniosków członków posiadających spółdzielcze **własnościowe** prawo do mieszkania oraz **117** 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 **336** wniosków, pozostało ogółem **1 461** wnioski.

Zrealizowano **1 443** wniosków w tym:

- **503** wniosków członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania;
- **873** wniosków członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania;
- **67** wniosków członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego. Do zrealizowania pozostało **18** wniosków w tym **14** dotyczących garaży,

3 dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa i 1 dotyczący spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.

W roku sprawozdawczym zawarto 24 umów notarialnych dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokalu, w tym 3 z prawa spółdzielczego lokatorskiego, 21 umów ustanowienia odrębnej własności lokalu ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i 6 umów dot. ustanowienia odrębnej własności garaży.

Łącznie do dnia 31 grudnia 2022 r. zrealizowanych zostało 1 443 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 oraz 29 w roku 2021, 30 w roku 2022).

6. REMONTY

6.1. Remonty GZM

Wykonanie planu remontów za 2022 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 8. Wykonanie planu remontów za 2022 r.

Rodzaj prac	Adres prac	Kwota wykonania
1	2	3
Nieruchomość nr 1: 1 Maja 13-13e, 11 Listopada 1-23		46 503,84 zł
Awaryjna naprawa kanalizacji deszczowej	1 Maja 13-13e	45 264,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	1 Maja, 11 Listopada	1 239,84 zł
Nieruchomość nr 2: 1 Maja 14-28		64 600,78 zł
Malowanie klatki schodowej	1 Maja 20	22 500,00 zł
Wymiana okienek piwnicznych	1 Maja 20-28	30 648,24 zł
Naprawa instalacji kanalizacyjnej w piwnicy	1 Maja 20-20A	1 861,00 zł
Zakup i montaż piaskownicy betonowej	1 Maja 14-18	9 591,54 zł
Nieruchomość nr 3: Kamienna 1-11, 25-29, 1 Maja 30-34, 36a-38a		88 452,29 zł
Remont wejść do klatek schodowych	Kamienna 1-3-5a, 7, 9, 11, 25, 27, 29 1 Maja 30, 32, 34, 36a, 38, 38a	88 452,29 zł
Nieruchomość nr 4: 3 Maja 33-47		90 444,03 zł
Malowanie klatek schodowych	3 Maja 33-39	90 000,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	3 Maja 33-47	444,03 zł
Nieruchomość nr 5: Kasprowicza 4-32		3 678,63 zł
Awaryjna wymiana odcinka rury wodnej	Kasprowicza 14	1 134,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Kasprowicza 4-32	2 544,63 zł

Nieruchomość nr 6: B. Chrobrego 25-71		436 015,40 zł
Projekt parkingu	Chrobrego 25-71	28 290,00 zł
Wykonanie parkingu	Chrobrego 25-71	274 084,01 zł
Badania archeologiczne	Chrobrego 25-71	4 674,00 zł
Montaż separatorów	Chrobrego 25-71	1 599,00 zł
Wymiana obróbki blacharskiej	Chrobrego 25-33	107 460,00 zł
Remont instalacji gazowej	Chrobrego 33	9 288,00 zł
Wymiana kabla elektrycznego oraz 2 słupów ośw.	Chrobrego 25-71	7 400,00 zł
Wymiana ślizgu w zjeżdżalni plac zabaw	Chrobrego 25-71	2 737,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Chrobrego 25-71	483,39 zł
Nieruchomość nr 7: B. Chrobrego 77-83		53 751,49 zł
Awaryjna naprawa zapadliska	Chrobrego 81-83	36 223,50 zł
Projekt parkingu	Chrobrego 77-83	9 840,00 zł
Projekt pionów nawodnionych p.poż	Chrobrego 77-79	7 134,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Chrobrego 77-83	553,99 zł
Nieruchomość nr 8: B. Chrobrego 20-20f		100 292,71 zł
Wymiana pionów wodnych 2 szt.	Chrobrego 20C, 20B	78 700,00 zł
Awaryjna naprawa silnika wciągarki dźwigu	Chrobrego 20B	8 969,63 zł
Awaryjna wymiana panewki silnika dźwigu	Chrobrego 20E	4 823,08 zł
Awaryjna naprawa podestów wejść do klatek	Chrobrego 20-20A	7 800,00 zł
Nieruchomość nr 9: B. Chrobrego 32-56, 56a-56e, 64b-64e		87 498,57 zł
Projekt parkingu	Chrobrego 32-42	11 377,50 zł
Awaryjny remont odcinka sieci kanalizacji sanit.	Chrobrego 38-40	41 497,99 zł
Naprawa zapadliska w drodze po awarii sieci wod.	Chrobrego 32	29 790,16 zł
Remont częściowy nawierzchni	Chrobrego 32-56, 56a-56e, 64b-64e	4 832,92 zł
Nieruchomość nr 10: B. Chrobrego 58-64, 66-74, 76-106		132 185,43 zł
Malowanie klatek schodowych	Chrobrego 58-64	90 000,00 zł
Projekt wymiany WLZ	Chrobrego 78--106	26 568,00 zł
Wykonanie projektu parkingu	Chrobrego 58-64, 66-74	11 377,50 zł
Remont częściowy nawierzchni	Chrobrego 58--106	4 239,93 zł
Nieruchomość nr 11: B. Chrobrego 124-126, 128-130		31 151,52 zł
Wymiana obróbki blacharskiej	Chrobrego 128-130	26 460,00 zł
Awaryjna naprawa dźwigu wymiana stycznika	Chrobrego 128	1 991,52 zł
Awaryjna naprawa dźwigu	Chrobrego 126	2 700,00 zł
Nieruchomość nr 12: Sportowa 8-16, 18-32, 32a-32c		346 892,11 zł
Wymiana WLZ (15 kW na mieszkanie) z ppoż. z instalacją oświetlenia i dzwonek	Sportowa 18-32	180 000,00 zł
Malowanie klatek schodowych	Sportowa 18-32	166 511,55 zł
Remont częściowy nawierzchni	Sportowa 8-16, 18-32, 32a-32c	380,56 zł

Nieruchomość nr 13: Sportowa 34-54		1 184,49 zł
Remont częściowy nawierzchni	Sportowa 34-54	1 184,49 zł
Nieruchomość nr 14: Sportowa 56-58		34 700,86 zł
Wymiana obróbki blacharskiej	Sportowa 56-58	28 620,00 zł
Awaryjna naprawa dźwigu	Sportowa 56-58	5 388,12 zł
Remont częściowy nawierzchni	Sportowa 56-58	692,74 zł
Nieruchomość nr 15: Chopina 1-44, Paderewskiego 1-36		1 023 585,12 zł
Remont chodnika z płyt ażurowych	Paderewskiego 21 do Chopina 18	35 670,00 zł
Remont nawierzchni chodnika w tunelu	Chopina 9, Paderewskiego 11	60 516,00 zł
Remont ściany na klatce schodowej	Chopina 1, Paderewskiego 26	8 140,00 zł
Montaż rur osłonowych do instalacji elektrycznej i ppoż. w tunelach	Chopina 9, Paderewskiego 11	16 236,00 zł
Awaryjna naprawa zapadniętej jezdni na parkingu	Chopina 1	3 198,00 zł
Remont balkonów	Chopina, Paderewskiego	404 554,68 zł
Wykonanie koryta z kostki betonowej	Chopina 1 - 4	20 664,00 zł
Docieplenie części elewacji budynku	Chopina 11, 29, 34	235 872,00 zł
Wykonanie projekt WLZ	Paderewskiego 1-26	42 066,00 zł
Wymiana WLZ (15 kW na mieszkanie) z ppoż. z instalacją oświetlenia i dzwonek	Paderewskiego 1-9	115 200,00 zł
Remont wejścia do klatki schodowej	Paderewskiego 8, 21	19 656,00 zł
Wykonanie nawierzchni z płyt ażurowych	Chopina 18	3 936,00 zł
Regulacja studzienki drogowej	Chopina 10	2 500,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Chopina 1-44, Paderewskiego 1-36	55 376,44 zł
Nieruchomość nr 16: Szymanowskiego 1-34		153 600,00 zł
Remont wejść do klatek	Szymanowskiego 2,24,25,18,30	115 600,00 zł
Ekspertyza p.poz.	Szymanowskiego 12	33 078,00 zł
Remont loggii	Szymanowskiego 17/4	4 104,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Szymanowskiego 1-34	826,56 zł
Nieruchomość nr 17: Iwaszkiewicza 10-38		330 199,07 zł
Wymiana okienek piwnicznych	Iwaszkiewicza 10 - 38	41 651,28 zł
Remont kominów	Iwaszkiewicza 10 - 38	130 000,00 zł
Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych	Iwaszkiewicza 10 - 20	18 000,00 zł
Malowanie klatek schodowych	Iwaszkiewicza 10 - 20	135 000,00 zł
Awaryjna naprawa zapadliny ciągu pieszo-jezdnego	Iwaszkiewicza 18	4 920,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Iwaszkiewicza 10 - 38	627,79 zł
Nieruchomość nr 18: Iwaszkiewicza 40-70		190 224,97 zł
Wymiana okienek piwnicznych	Iwaszkiewicza 40-70	52 307,64 zł
Remont kominów	Iwaszkiewicza 40-70	136 400,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Iwaszkiewicza 40-70	1 517,33 zł

Nieruchomość nr 19: Iwaszkiewicza 15-47		124 618,76 zł
Wymiana okienek piwnicznych	Iwaszkiewicza 15 - 47	64 294,56 zł
Remont poszycia dachu	Iwaszkiewicza 21-23	53 341,20 zł
Montaż zadaszeń	Iwaszkiewicza 35	4 400,00 zł
Remont częściowy nawierzchni	Iwaszkiewicza 17-47	2 583,00 zł
Nieruchomości garażowe 20-29		2 317,07 zł
Awaryjny remont pokrycia dachu garaży	Nieruchomość 20	2 317,07 zł
Nieruchomość Nr 29	Wiejska 1	0,00 zł
Fundusz remontowy SM		74 807,95 zł
Remont pomieszczeń biurowych	1-go Maja 22	67 560,16 zł
Wymiana kabla elektrycznego oraz dwóch słupów oświetleniowych	Rybacka 24	7 247,79 zł
Razem prace wykonane w 2022 r.		3 416 713,36 zł

6.2. Remonty Zakładu Gospodarki Ciepłej.

Na remonty i konserwacje wydatkowano w 2022 r. 426 948,53 zł. co stanowi 112,9% zaplanowanych prac.

Wykonano m.in.

- Legalizacja ciepłomierzy odbiorców własnych
- Legalizacja ciepłomierza głównego kotłowni
- Wymiana sond cyrkonowych do pomiaru zawartości tlenu w spalinach kotła K2 i K3
- Zakup i montaż falownika do pompy mieszającej nr 3
- Modernizacja oprogramowania systemu wizualizacji, nadzoru i sterowania pracą urządzeń kotłowni
- Zakup i wymiana siłownika oraz zaworu zmieszania zimnego na kotłowni
- Zakup i montaż urządzenia do kompensacji energii elektrycznej biernej
- Awaryjna naprawa nieszczelności części ciśnieniowych kotłów wodnych K2 i K3
- Wymianę siłowników w wybranych węzłach c.o. na osiedlu B. Chrobrego
- Wymiana części lamp ulicznych oświetlających teren składowiska węgla ZGC
- Instalacja sytemu monitoringu składowiska węgla i terenu Zakładu Gospodarki Ciepłej
- Wykonanie nowej bramy wjazdowej na teren ZGC
- Przegląd i konserwację wszystkich urządzeń zainstalowanych na terenie Zakładu Gospodarki Ciepłej

7. MAJĄTEK TRWAŁY

Strukturę zmian majątku trwałego SM L-W „Odra” w 2022 r. ilustruje poniższa tabela.

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

Lp.	Nazwa grupy składników	Wartość początkowa na 1.01.2022	Przychody	Rozchody	Wartość brutto na 31.12.2022	Umorzenie (amortyzacja)	Wartość netto na 31.12.2022
1	2	3	4	5	6	7	8
	Wartości						
I.	niematerialne i prawne	262,6	17,0	0,0	279,6	259,6	20,0
II.	Środki trwałe	106 080,8	114,0	780,6	105 414,2	59 482,3	45 931,9
a)	Grunty własne (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	9 761,9	0,0	71,4	9 690,5	224,9	9 465,6
b)	Budynki, lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	91 983,6	0,0	668,0	91 315,6	55 495,5	35 820,1
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	3 137,7	96,0	8,3	3 225,4	2 635,9	589,5
d)	Środki transportu	424,8	0,0	28,3	396,5	365,5	31,0
e)	Inne środki trwałe	772,8	18,0	4,6	786,2	760,5	25,7
III	Środki trwałe w budowie 083/084	0	131,0	131,0	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)	106 345,8	262,0	911,6	105 696,2	59 741,9	45 954,3

W trakcie roku 2022 w porównaniu do roku 2021 uległa zmianie struktura majątku trwałego. Budynki i budowle stanowią 77,9 %. Grunty własne (w tym w wieczystym użytkowaniu) stanowią 20,6 %.

Wysoki jest stopień umorzenia (zamortyzowania) urządzeń technicznych i maszyn 81,7 %, który wzrósł w stosunku do roku 2021, gdzie wynosił 79,6 %. Środki transportu 92,2 % wobec 86,5 % w roku 2021.

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 2020 – 2022 (w zł.)

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Zwiększenia:	137 084,40	137 130,79	137 188,96
- wpływy od członków	137 084,40	137 130,79	137 188,96
- inne	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	113 143,51	122 260,63	138 709,66
- materiały- sekcja szachowa	0,00	6 502,23	7 489,95
- materiały - modelarstwo lotnicze	0,00	0,00	0,00
- materiały - dzień dziecka, mikołajki	0,00	12 996,48	14 399,86
- materiały - zawody wędkarskie	0,00	3 003,08	4 000,00
- materiały – półkolonie letnie, zimowe	462,87	0,00	546,96
- materiały – konkurs 55 lat SM	2 739,68	0,00	0,00
- wyjazdy na turnieje	0,00	0,00	0,00
- finansowanie bazy działalności	109 940,96	99 758,84	112 272,89

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 warcaby 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 dwaj trenerzy Panowie Łukasz Kłykow i Wiktor Lech. Nasze dwie 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. - Złote medale Mistrzostw Dolnego Śląska Juniorów 2022 wywalczyli Miłosz Zajadlak (do lat 8) i Szczepan Wilgoz (do lat 14), srebrny medal wywalczyła Amelia Górską (do lat 12), Miłosz Zajadlak został Indywidualnym Mistrzem Niemiec do lat 8, Wojciech Korzeniowski został brązowym medalistą Mistrzostw Polski do lat 8, Paulina Prędkiewicz wywalczyła srebrny, a Amelia Górską brązowy medal Szkolnych Indywidualnych MP.

Brązowe medale Mistrzostw Dolnego Śląska Juniorów w Szachach Szybkich zdobyli Paulina Prędkiewicz, i Szczepan Wilgoz (oboje do lat 14), oraz Amelia Górską (do lat 12).

Pięć medali zdobyli Reprezentanci MGLKS Parnas Oława podczas indywidualnych finałów turnieju "Złota Wieża", które odbyły się w Bystrzycy Oławskiej. Złoto wywalczyli Natalia Miarecka (Juniorzy Starsze) oraz Szczepan Wilgoz (Juniorzy Młodszy). Po srebro sięgnął Michał Kopestyński (juniorzy starsi), a po brąz: Paulina Prędkiewicz (Juniorzy Młodszy) oraz Katarzyna Prędkiewicz (Kobiety).

- **Półkolonie** - w 2022r. przeprowadzono 2 półkolonie – letnią i zimową. Prowadzona była nieodpłatnie w klubie i terenach rekreacyjnych ośrodka kultury.
- **Festyny** - w 2022r. zorganizowane zostały 3 festyny z okazji Dnia Dziecka na każdym z osiedli.
- **Zawody wędkarskie** w 2022r. na stawach miejskich /obok dworca PKP/ dla dzieci i młodzieży w wieku 6 – 15 lat o Puchar Prezesa Zarządu SM L-W „ODRA”.
- **Turnieje** w 2022r. - szachowe szkół podstawowych, gimnazjalnych i średnich na szczeblu miejskim, gminnym i powiatowym, Złotej Wieży, cykl Grand Prix dla juniorów starszych i młodszych oraz coroczny turniej o Puchar Prezesa Zarządu SM L-W „ODRA”.
 - Zawody w warcabach stupolowych – strefa dolnośląska.
 - Koło filatelistyczne - dzieci szkół podstawowych
 - Klub Seniora
 - 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 94 pracowników. Struktura zatrudnienia dostosowana jest do specyfiki działalności Spółdzielni. Grupa podstawowa to sprzątaczk, konserwatorzy GZM, palacze i konserwatorzy ZGC. Do grupy pomocniczej należą pracownicy transportu i zaopatrzenia.

Na stanowiskach nierobotniczych zatrudnionych było 25 osób.

Tabela nr 11. Poziom i struktura zatrudnienia w 2022 r. (pełne etaty).

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ ETATÓW	Struktura procentowa zatrudnienia
Ogółem	94	100,0
Stanowiska nierobotnicze	25	26,9
Stanowiska robotnicze	69	73,1
w tym:		
Sprzątaczk	37	39,3
Konserwatorzy GZM	17	17,8
Palacze i konserwatorzy ZGC	13	13,9
Transport i zaopatrzenie	2	2,1

Rysunek nr 2. Struktura zatrudnienia SM „Odra” w 2022 r. (w etatach)

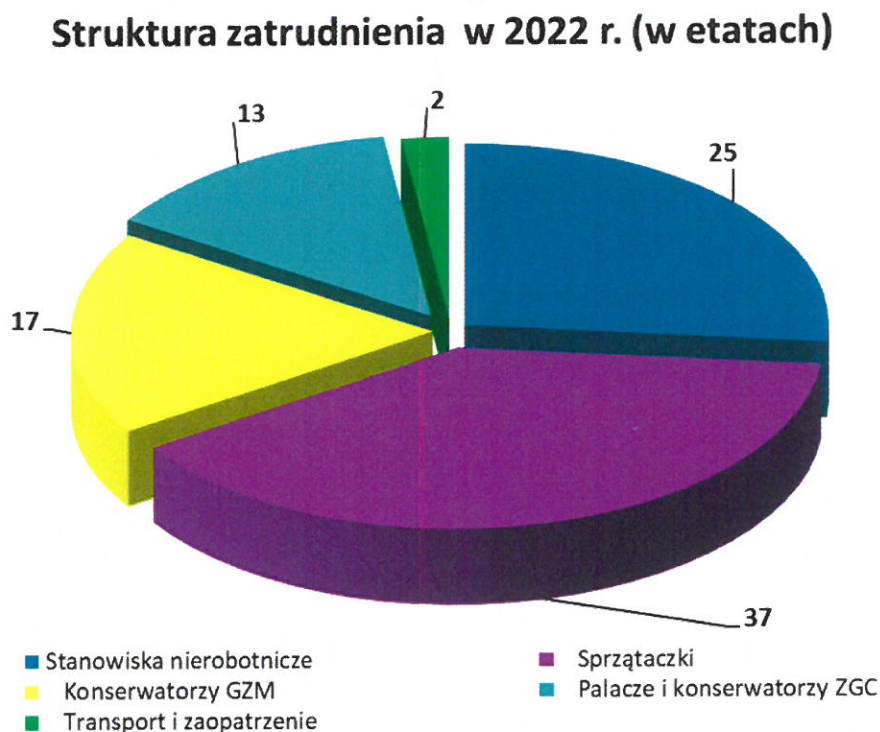


Tabela nr 12. Średnia płaca miesięczna w latach 2021 i 2022 (w zł.)

Lp.	Wyszczególnienie	Średnia miesięczna płaca w 2021 r.	Średnia miesięczna płaca w 2022 r.	% 2022:2021
1	Ogółem (z zarządem i gł. księgowym)	4 950,43	5 293,53	106,93
2	Stanowiska nierobotnicze (bez zarządu i gł. księgowego)	6 261,62	6 617,64	105,69
3	Stanowiska robotnicze	4 093,27	4 435,47	108,36
	w tym:			
	Sprzątaczkі	3 606,28	3 898,82	108,11
	Konserwatorzy GZM	4 754,37	4 999,85	105,16
	Palacze i konserwatorzy ZGC	4 602,18	5 186,70	112,70
	Transport i zaopatrzenie	4 916,86	5 192,33	105,60
4	Średnia płaca miesięczna w sektorze przedsiębiorstw	5 889,84	6 653,67	112,97
	1 : 4 (%)	84,05	79,56	-4,49 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 – 8 pracowników,
- okresowymi – 45 pracowników - w tym 16 pracowników badaniami specjalistycznymi,
- kontrolnymi – 2 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 12 393,00 zł.

Dofinansowanie zakupu okularów korygujących wzrok przy pracy z monitorami ekranowymi w kwocie 2 100,00 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 8 pracowników szkoleniem wstępnym. Szkolenie wstępne ogólne pracowników prowadził specjalista ds. bhp.

Szkolenie stanowiskowe prowadzą bezpośredni przełożeni na stanowisku pracy.

Nie przeprowadzono szkoleń okresowych 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 2022 roku zarejestrowano 1 wypadek przy pracy. Miał on miejsce w wyniku kontaktu ze śliską powierzchnią (niezdolność do pracy 47 dni). Nie było wypadków zbiorowych ani wypadków powodujących ciężkie uszkodzenia ciała.

Tabela nr 13. Podstawowe wskaźniki wypadkowości za lata 2019 – 2022.

Opis	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
Wskaźnik częstotliwości (liczba wypadków na 1000 zatrudnionych)	31,6	20,6	21,1	10,6
Wskaźnik ciężkości (średnia liczba dni niezdolności do pracy na 1 wypadek)	11	39	88	47
Przeciętne zatrudnienie (w pełnych etatach)	95	97	95	94

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 2022 obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 14. Rozliczenie środków ZFŚS za lata 2020 – 2022 (w zł.)

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Stan na 01 stycznia	389 897,62	352 225,65	352 320,18
Zwiększenia:	173 258,60	172 338,32	182 218,86
- odsetki od pożyczek i bankowe	2 317,63	3 313,20	3 103,27
- odpis w koszty	170 940,97	169 025,12	179 115,59
Zmniejszenia:	210 930,57	199 243,79	238 717,15
- imprezy kulturalne i okolicznościowe	0,00	0,00	10 000,00
- zapomogi bezzwrotne	0,00	1 000,00	0,00
- wczasy pracownicze	78 780,00	74 230,00	81 872,00
- świadczenia rzeczowe i pieniężne	124 417,19	115 823,79	135 520,15
- kolonie i obozy	7 733,38	8 190,00	11 325,00
- inne zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia	352 225,65	325 320,18	268 821,89

10. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

W 2022 roku Zarząd Spółdzielni podjął szereg istotnych dla działalności Spółdzielni uchwał, z czego najważniejsze to:

- Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2021 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 2022,
- Podjęcie uchwały w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia w 2022 roku,
- Przyjęcie założeń planu finansowego Spółdzielni na rok 2023,
- Przyjęcie projektu planu finansowego na rok 2023.
- Dostosowywanie warunków i organizacji pracy w spółdzielni (świadczącej usługi na rzecz członków Spółdzielni) do aktualizowanych norm prawnych związanych z rozprzestrzenianiem się COVID-19.

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 regulamin rozliczeń 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 2023.
- Zarząd złożył wniosek do Burmistrza Oławy o 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 na wysokość dodatku **411 546,53 zł**.

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 2022 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 2022 r. mimo trudności w pozyskaniu węgla wywołanego inwazją Rosji na Ukrainę oraz dynamicznie rosnącej inflacji, która to powodowała zakłócenia w systemie gospodarczym i rynkowym w Polsce, zagrożeń w obszarze działalności spółdzielni nie stwierdzono.

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 budynków. Miało to bezpośredni wpływ na wzrost kosztów eksploatacji systemów grzewczych służących do ogrzewania budynków.

Wprowadzenie sankcji ekonomicznych wobec Rosji w związku z inwazją na Ukrainę spowodowało 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.

Ponadto, w związku z trwającą pandemią COVID-19, 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 wdramy 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,
- konsekwentna realizacja termomodernizacji budynków.

Do zjawisk negatywnych, które stanowią potencjalne zagrożenie dla działalności Spółdzielni w okresach następnym 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 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.

Wierzimy, 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, 31 marca 2023 r. -

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Technicznych
Mirostawa Tuziak

PREZES ZARZĄDU
Lucjan Mróz