



DOKUMENTY SPRAWOZDAWCZE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH ZA ROK 2022

- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2022r.
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni za okres od 01.07.2022 r. do 20.06.2023 r.

Materiały poufne

Przeznaczone wyłącznie dla Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH ZA ROK 2022 r.

I. INFORMACJE OGÓLNE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach – realizując swój statutowy obowiązek – przedstawia członkom roczną informację sprawozdawczą z Działalności Spółdzielni w roku 2022 oraz jej sytuacji ekonomiczno-finansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku.

1. Podstawa prawna działalności Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy” w Pyskowicach powstała w październiku 1981 roku w wyniku podziału Gliwickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gliwicach z inicjatywy osób, które same postanowiły rozwiązać problem własnego M. Terenem działania Spółdzielni było i jest miasto Gliwice, Pyskowice i Toszek.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność w oparciu o przepisy:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy – Kodeks postępowania cywilnego,
- ustawy z dnia 16.09.1982 r., Prawo spółdzielcze,
- Statutu Spółdzielni,

oraz innych przepisów szczegółowych, m.in. :

- ustawy z dnia 29 września 1994 r., o rachunkowości,
- ustawy z dnia 15 lutego 1992 r., o podatku dochodowym od osób prawnych,
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami,
- ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r., o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
- ustawy z dnia 13 września 1996 r., o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane,
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r., Prawo energetyczne,
- ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych,
- ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r., Kodeks pracy,
- uchwalone wewnętrzne normy prawne.

2. Przedmiot działalności Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach w 2022 roku pracował w składzie:

Danuta Gut	– Prezes Zarządu/Główna Księgowa,
Marek Witek	– Kierownik Działu Technicznego i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
Anna Marczak	– Pełnomocnik Zarządu / Koordynator Działu Księgowości i Windykacji,
Ilona Klimek	– Pełnomocnik Zarządu / Starszy Specjalista ds. Pracowniczych oraz koordynacji rozliczeń robót konserwacyjno-remontowych,

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni i ich rodzin. Przedmiot i cel działalności Spółdzielni zostały określone przepisami art.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

Jest on realizowany przez określone w Statucie główne kierunki rozwoju gospodarczego i społecznego, które nakładają na Spółdzielnię obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W 2022 roku Zarząd koncentrował się na realizacji zadań nakreślonych w uchwalonym 15 grudnia 2021 roku przez Radę Nadzorczą rocznym Planie Finansowo - Gospodarczym oraz na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązującego prawa i decyzji podejmowanych przez nadrzędne organy Spółdzielni. Ważnym elementem tej działalności były również podejmowane decyzje dotyczące bieżącej obsługi zasobów mieszkaniowych.

W okresie sprawozdawczym, Zarząd odbył 48 posiedzenia protokolarne, na których podejmowano decyzje w sprawach należących do kompetencji Zarządu. Podjęto ogółem 106 uchwał dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni.

Do zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały m.in.:

- sprawy członkowsko - mieszkaniowe, w zakresie: skreśleń z listy członków, wniosków o rozłożenie na raty dopłat do kosztów centralnego ogrzewania itp.
- realizacja ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”, a w szczególności realizacja złożonych wniosków dot. przenoszenia spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności,
- zatwierdzenie zmian strategii remontowych nieruchomości oraz bieżące analizowanie wykonywanych remontów pod względem zakresu rzeczowego i finansowego, w celu utrzymania posiadanych zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym,
- bieżąca kontrola nad terminową spłatą zaciągniętych kredytów w oparciu o harmonogramy spłaty,
- prowadzenie skutecznej polityki windykacyjnej wobec osób zalegających z opłatami wynikającymi z używania lokali mieszkalnych, jak i najmu lokali użytkowych,
- analiza oraz ocena wyników ekonomicznych i finansowych Spółdzielni, przygotowanie sprawozdań z działalności Spółdzielni, sprawozdań finansowych, jak również projektów planu finansowo – gospodarczego,
- utrzymywanie lub poprawa stabilności ogólnej sytuacji finansowej Spółdzielni, w tym racjonalizacja wydatków i kosztów w elementach zależnych bezpośrednio od Spółdzielni i Spółdzielców, poprawa organizacji i jakości pracy, utrzymywanie właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych,
- kontynuacja stosowania Polityki Bezpieczeństwa Informacji w zakresie przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- organizacyjno- prawne,
- pracownicze i socjalne.

Przedstawiciele Zarządu uczestniczyli także w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz kontrolach prowadzonych przez jej Komisje. Całokształt zadań statutowych Spółdzielnia realizowała poprzez swoje komórki organizacyjne, zgodnie z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną.

W roku 2022, Zarząd w celu realizacji zadań Spółdzielni, działając w granicach swoich uprawnień zawarł między innymi umowy:

- z firmami wykonującymi prace na rzecz poszczególnych nieruchomości Spółdzielni – w ramach realizacji strategii remontowych,
- z firmą wykonującą prace na mieniu wspólnym Spółdzielni – w ramach realizacji 5-letniego Planu realizacji zadań remontowych,
- z firmą świadczącą usługi dostawy ciepła na potrzeby c.o. oraz c.w.u. dla zasobów w Pyskowicach,
- z firmą świadczącą usługi całodobowego pogotowia awaryjnego,
- z mieszkańcami posiadającymi zadłużenia w opłatach za lokale tzw. ugody przedsądowe,

- z podmiotami gospodarczymi podejmującymi działalność gospodarczą na mieniu Spółdzielni,
- z mieszkańcami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych deklarujących zamiar użytkowania dodatkowych pomieszczeń na wyłączność,
- z najemcami garaży w ramach oddanego do użytkowania kompleksu garaży w Gliwicach-Łabędach.

Uwzględniając wskazany powyżej zakres pracy Zarządu wykonany w 2022 roku należy stwierdzić, że w całokształcie realizowanych zadań zostały uwzględnione obniżone rygory związane z obowiązującym stanem zagrożenia epidemicznego koronawirusa SARS-COV-2. Spółdzielnia jako doświadczony Zarządca, kontynuowała stosowanie wdrożonych procedur i działań zapobiegawczych, tak aby zagrożenie epidemiczne nie miało negatywnego wpływu na jej funkcjonowanie. Czynności związane z bieżącą obsługą administracyjną, finansową i księgową przebiegały sprawnie, z intensywniejszym wykorzystaniem kontaktu telefonicznego i elektronicznego. Prace konserwacyjne prowadzone były z zachowaniem ścisłego rygoru w zakresie bezpieczeństwa. Jednakże mimo specyficznych warunków, w których przyszło nam funkcjonować w 2022 roku, wskaźniki finansowe były pod pełną kontrolą, a podejmowane działania gwarantowały bezpieczeństwo i stabilizację Spółdzielni oraz jej mieszkańców. Równocześnie prowadzona była polityka finansowa uwzględniająca wystąpienie tej specyficznej sytuacji. Wdrożone mechanizmy w funkcjonowaniu Spółdzielni zdały egzamin, czego świadectwem są osiągnięte wyniki, które prezentujemy poniżej.

Jak we wcześniejszych latach Spółdzielnia zakończyła miniony rok wynikiem dodatnim.

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

II. Ważniejsze zdarzenia w roku obrotowym mające wpływ na działalność Spółdzielni

1. Zasoby spółdzielni.

Spółdzielnia zarządzała lokalami o łącznej powierzchni użytkowej **71 860,17 m²** oraz gruntami o powierzchni **110 240,00 m²**. Szczegółowe informacje o zasobach Spółdzielni zawiera poniższa tabela.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH W ROKU 2022

L.p.	Treść	Jednostka miary	Powierzchnia użytkowa lokali Stan na 31.12.2022 r.
I.	Powierzchnia użytkowa ogółem	m ²	71 860,17
1.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	m ²	70 151,44
2.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	m ²	1 708,73
	a) lokale komercyjne		958,19
	b) lokale SM „Łabędy” w Pyskowicach		454,80
	c) lokale techniczne (w tym stacje trafo)		295,74
II.	Dzierżawa gruntu	m ²	1 080,15
III.	Powierzchnia użytkowa lokali z centralną ciepłą wodą	m ²	30 940,50
IV.	Powierzchnia użytkowa lokali z centralnym ogrzewaniem	m ²	70 151,44

V.	Ilość osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni	liczba	2927
VI.	Powierzchnia gruntów w wieczystym użytkowaniu	m ²	21 768,00
	Powierzchnia gruntów własnych		88 472,00

2. Struktura własnościowa Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

Ogółem mieszkań 1280, w tym:

– o statusie mieszkań lokatorskich	13 szt. tj.	1,02 %
– o statusie mieszkań własnościowych	507 szt. tj.	39,61%
– o statusie mieszkań z odrębną własnością z członkostwem	547 szt. tj.	42,73 %
– o statusie mieszkań x odrębną własnością bez członkostwa	210 szt. tj.	16,41 %
– zajmowanych na podstawie umowy najmu	3 szt. tj.	0,23 %

Liczba mieszkań z członkostwem - **1058**

- **Toszek 166 lokali**
- **Łabędy 281 lokale**
- **Pyskowice 611 lokali**

Liczba mieszkań bez członkostwa - **222**

Stan ewidencji członków Spółdzielni: Spółdzielnia wg stanu na 31.12.2022 r. zrzeszała 1593 członków.

W roku sprawozdawczym:

- 51 osób zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni
- 55 osoby zostało skreślone z rejestru członków, w tym:
- 19 osób w związku ze zgonem,
- 36 osób w związku ze zbyciem prawa do lokalu.

2.Struktura funduszy własnych Spółdzielni.

Struktura funduszy własnych Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. finansujących majątek trwały Spółdzielni kształtuje się następująco:

- fundusz wkładów mieszkaniowych	140 732,89 zł
- fundusz wkładów budowlanych	8 746 520,16 zł
- fundusz zasobowy oraz nadwyżki bilansowe do rozliczenia	3 035 233,33 zł
- fundusz udziałowy	61 438,95 zł

4. Struktura kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz opłat niezależnych poniesionych w roku 2022

Wyszczególnienie	Wartość poniesionych kosztów	% kosztów ogółem
I. Eksploatacja i utrzymanie *	4 160 867,28	43,14
w tym: - eksploatacja i utrzymanie bez odpisu na FR	2 549 869,77	26,44
- odpis na fundusz remontowy	1 610 997,51	16,70
II Opłaty niezależne	5 483 086,15	56,86
a) zimna woda i kanalizacja	1 249 727,44	12,96
b) zakup energii cieplnej	2 795 799,64	28,99
c) produkcja energii cieplnej	325 959,02	3,38
d) wywóz nieczystości stałych	1 031 635,30	10,70
e) podatek od nieruchomości	16 397,13	0,17
f) wieczyste użytkowanie	18 344,17	0,19
g) TV kablowa	45 223,45	0,47
OGÓŁEM	9 643 954,43	100,00

* W skład kosztów eksploatacji i utrzymania wchodziły następujące koszty rodzajowe:

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
I. Koszty eksploatacji	584 890,56	552 203,65
1. Koszty administrowania nieruchomościami	537 950,00	509 033,28
2. Koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej	46 940,56	43 170,37
II. Koszty utrzymania nieruchomości	3 614 391,41	3 643 405,76
1. Koszty obsługi technicznej	523 800,00	503 447,65
2. Koszty utrzymania porządku i czystości	802 039,27	774 391,63
3. Koszty bieżącej konserwacji	508 372,00	555 164,44
4. Odpis na fundusz remontowy	1 590 355,44	1 610 997,51
5. Koszty pogotowia technicznego	24 362,00	35 490,17
6. Ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych	78 114,43	85 982,66
7. Dezynsekcja, deratyzacja, dezynfekcja	6 000,26	7 254,06
8. Pozostałe koszty	47 082,83	37 935,51
9. Koszty ekspl. i utrzymania mienia Spółdzielni	34 265,18	32 742,13
KOSZTY ROKU 2022 [I + II]	4 199 281,97	4 195 609,41
Wynik finansowy z lat poprzednich – do rozliczenia w 2022r.	-	- 14 804,33
RAZEM KOSZTY PONIESIONE I ROZLICZONE	4 199 281,97	4 180 805,08
POZOSTAŁE PRZYCHODY NETTO OSIĄGNIĘTE W 2022 r.	154 000,00	267 297,60

Jak wynika z powyższej tabeli plan kosztów w 2022 roku został wykonany na poziomie 99,56 % planu z uwzględnieniem wyniku z lat poprzednich. Wynik roku 2022 kształtuje się na poziomie 172,95 % w stosunku do planowanych wielkości. Dodać należy, że w roku 2022 kontynuowane było ewidencjonowanie i rozliczanie kosztów i przychodów z tyt. eksploatacji i utrzymania z podziałem na poszczególne nieruchomości. W związku z powyższym, każda nieruchomość zakończyła rok 2022 ze swoim indywidualnie rozliczonym saldem wynikającym z różnicy pomiędzy przychodami w oparciu o stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obowiązujące w 2022 roku, a faktycznie poniesionymi kosztami. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych różnice te rozliczone będą międzyokresowo.

5. Gospodarka ciepła Spółdzielni.

a. Centralne ogrzewanie

- Porównanie kosztów ciepła za okres 2021 do 2022 – dynamika wzrostu (**kotłownie obce**).

OSIEDLE	2021		2022		BILANS	
	Ilość GJ	Koszt w zł	Ilość GJ	Koszt w zł	Ilość GJ	Koszt w zł
Łabędy	6 011,00	369 060	5 201,60	384 417	-809,40	+ 15 357
Pyskowice	16 028,11	799 163	14 165,62	991 216	-1862,49	+ 192 053
RAZEM	22 039,11	1 168 223	19 367,22	1 375 633	-2 671,89	+ 207 410

Wyniki analizy kosztów na energię ciepłą w celu ogrzania nieruchomości w roku 2022 w stosunku do roku 2021 wskazują, że:

- okres grzewczy w 2022 r. trwał 237, natomiast w 2021 r. trwał 245 dni,
- w Pyskowicach oraz w Łabędach odnotowano obniżenie ilości zużycia ciepła.

Całkowite zużycie energii ciepłej uległo ilościowemu zmniejszeniu o 2671,89 GJ tj. 12,12 %, natomiast koszty sumarycznie wzrosły o kwotę 207 410 zł. tj. o 17,75 % w stosunku do wartości poniesionej w poprzednim roku.

W analizowanym okresie obowiązywały następujące ceny i opłaty w taryfach dla ciepła, dokonane przez dostawców energii ciepłej, które zostały przedstawione w tab. 2 i 3

Tab. 2 PEC Gliwice – taryfa w cenach netto.

W 2022 roku od 1 stycznia obniżono stawkę vat z 23% do 8%. Natomiast od 1 lutego do 5%.

Okres obowiązywania taryfy	Opłata za zamówioną moc ciepłą w zł/MW		Cena ciepła w zł/GJ	Cena nośnika ciepła w zł/m3	Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe w zł/MW	
	Roczna w zł/MW	Rata za 1 m-c w zł/MW			Roczna w zł/MW	Rata za 1 m-c w zł/MW
Od 01.01.2022	164 881,56	13 740,13	43,36	18,74	51 395,39	4 282,95
Od 01.06.2022	201 955,80	16 829,65	58,42	23,57	60 110,15	5 009,18
Od 01.08.2022	201 789,03	16 815,75	77,48	26,51	68 234,90	5 686,24
Od 01.10.2022	185 996,76	15 499,73	71,42	26,51	68 234,88	5 686,24
Od 01.12.2022	186 004,92	15 500,41	71,42	26,51	68 234,88	5 686,24
BILANS w cenach netto	Wzrost 21 123,36 +12,81%	Wzrost 1 760,28 +12,81 %	Wzrost 28,06 +64,71 %	Wzrost 7,77 +41,46 %	Wzrost 16 839,49 32,76 %	Wzrost 1 403,29 + 32,76%

Tab. 3 IDEA 98 Tarnowskie Góry – taryfa w cenach netto (od 01.01.2022 do 31.08.2022)

Z dniem 01.09.2022 roku nastąpiła zmiana dostawcy ciepła wskutek powołania spółki miejskiej –

CIEPŁO PYSKOWICE SP. Z O.O.

W 2022 roku od 1 stycznia obniżono stawkę vat z 23% do 8%. Natomiast od 1 lutego do 5%.

Taryfa A.2.

Okres obowiązywania taryfy	Opłata za zamówioną moc cieplną w zł/MW		Cena ciepła w zł/GJ	Cena nośnika ciepła w zł/m3	Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe w zł/MW	
	Roczna w zł/MW	Rata 1 m-c w zł/MW			Roczna w zł/MW	Rata 1 m-c w zł/MW
Od 01.01.2022	111 073,96	9 256,16	37,98	11,17	16 427,54	1 368,96
Od 01.03.2022	117 833,27	9 819,44	40,30	11,17	16 965,45	1 413,79
Od 01.06.2022	155 789,42	12 982,45	53,28	11,17	19 974,97	1 664,58
Od 01.11.2022	130 229,06	10 852,42	111,52	34,45	25 603,51	2 133,63
BILANS w cenach netto	Wzrost 19 155,10 + 17,25 %	Wzrost 1 596,26 + 17,25%	Wzrost 73,54 +193,63 %	Wzrost 23,28 +208,42 %	Wzrost 9 175,97 +55,86%	Wzrost 764,67 +55,86 %

Taryfa A.3. (Matejki Boczna 1)

Okres obowiązywania taryfy	Opłata za zamówioną moc cieplną w zł/MW		Cena ciepła w zł/GJ	Cena nośnika ciepła w zł/m3	Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe w zł/MW	
	Roczna w zł/MW	Rata 1 m-c w zł/MW			Roczna w zł/MW	Rata 1 m-c w zł/MW
Od 01.01.2022	111 073,96	9 256,16	37,98	11,17	19 470,84	1 622,57
Od 01.03.2022	117 833,27	9 819,44	40,30	11,17	19 839,24	1 653,27
Od 01.06.2022	155 789,42	12 982,45	53,28	11,17	21 898,92	1 824,91
Od 01.11.2022	130 229,06	10 852,42	111,52	34,45	21 145,68	1 762,14
BILANS w cenach netto	Wzrost 19 155,10 + 17,25 %	Wzrost 1 596,26 + 17,25%	Wzrost 73,54 +193,63 %	Wzrost 23,28 +208,42 %	Wzrost 1 674,84 +8,60%	Wzrost 139,57 +8,60 %

Spółdzielnia Mieszkaniowa mając na uwadze ponoszone koszty przez właścicieli lokali mieszkalnych, prowadzi bieżącą analizę zużycia energii cieplnej przez poszczególne budynki mieszkalne w oparciu o wskazania układów pomiarowo - rozliczeniowych zamontowanych w węzłach c.o. budynków. Moc zamówiona na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach mieszkaniowych Pyskowic uległa obniżeniu **od 01 września 2022** r. dla budynków po przeprowadzonej termomodernizacji, i tak:

Lp.	Budynek	Moc przed zmianą	Moc po zmianie
1	Braci Pisko 20,22	0,0476	0,0447
2	Wojska Polskiego 42,44	0,0637	0,0567
3	Wojska Polskiego 50,52	0,0468	0,0421
4	Targowa 2/I/II	0,0465	0,0409
5	Matejki Boczna 1	0,0895	0,0805
6	J. Wieczorka 24	0,0444	0,0408
7	Szpitalna 21A Dyrekcja	0,0220	0,0183

od 01 lipca 2022 r. dla budynków mieszkaniowych w Łabędach:

Lp.	Budynek	Moc przed zmianą	Moc po zmianie
1	Piaskowa 3D	0,0454	0,0440
2	Piaskowa 1B	0,0450	0,0405
3	Piaskowa 1C	0,0405	0,0365
4	Piaskowa 2-2A	0,0648	0,0622
5	Kosmonautów 40A	0,0458	0,0431
6	Kosmonautów 40C	0,0268	0,0257
9	Planetarna 3-5-7	0,0983	0,0885
10	Planetarna 9-11	0,0753	0,0715
11	Planetarna 13-15	0,0678	0,0637
12	Piaskowa 3 - Administracja	0,0100	0,0096

Od 01 września 2022 r. dla zespołu budynków mieszkaniowych w Toszku przy ul. Gustawa Morcinka 9-51 obowiązuje nadal moc zamówiona na poziomie 867 kWh/h.

- **Porównanie kosztów produkcji ciepła za okres 2021 do 2022 w kotłowni w Toszku przy ul. Gustawa Morcinka 9 (kotłownia własna).**

Wyszczególnienie	2021	2022	Bilans zł/%
Koszty ogółem brutto - zł (stałe i zmienne):	425 037	325 959	- 99 078 / - 23,31 %
Ilość zużytego paliwa gazowego m ³	177 128	151 995	-25 133 / - 14,19 %
Koszt zużytego paliwa gazowego	369 847	267 110	- 102 737 / - 27,78 %

Bilans kosztów kotłowni w Toszku za 2022 r. w porównaniu do 2021 r.

L.p.	Koszty	2021		2022		Wartość zł
		wartość zł	udział %	wartość zł	udział %	
1	Płace, narzuty ZUS	13 762,32	3,23	14 194,55	4,35	+ 432,23

2	Paliwo gazowe	369 846,94	87,02	267 109,55	81,95	- 102 737,39
3	Materiały	404,06	0,10	805,76	0,25	+ 401,70
4	Energia elektryczna	9 386,31	2,21	12 208,53	3,75	+ 2 822,22
5	Woda, kanalizacja	368,75	0,09	490,41	0,15	+ 121,66
6	Amortyzacja	3 040,35	0,72	2 421,42	0,74	- 618,93
7	Podatek od nieruchomości	480,82	0,11	497,86	0,15	+ 17,04
8	Ubezpieczenie	910,18	0,21	946,17	0,29	+ 35,99
9	Usługi obce	6 956,08	1,64	4 180,45	1,28	- 2 775,63
10	Usługi wykonawstwa własnego	19 529,35	4,59	23 104,32	7,09	+ 3 574,97
11	Koszt transportu własnego	352,22	0,08	0,00	0,00	- 352,22
	OGÓŁEM	425 037,38	100,00	325 959,02	100,00	- 99 078,36

W ramach usług wykonawstwa własnego ponoszone są koszty na prace remontowe i konserwacyjne poza sezonem grzewczym tj.: prace przy dwóch kotłach na paliwo gazowe polegające m.in. na czyszczeniu komór paleniskowych, konserwacji pomp obiegowych, pomp uzupełniających, zaworów zwrotnych, kominiarskich oraz na sprawdzaniu szczelności instalacji gazowej.

b. Ciepła woda użytkowa.

■Porównanie kosztów podgrzewu wody za okres 2021- 2022 – bilans – (kotłownie obce).

Zużycie energii cieplnej na cele c.w.u. w 2022 r. w porównaniu do 2021 r. przedstawia poniższa tabela

MIEJSCOWOŚĆ	ROK 2021		ROK 2022		BILANS	
	Ilość - GJ	Koszt - zł	Ilość - GJ	Koszt - zł	Ilość GJ / %	Koszt zł / %
Łabędy	1 979,57	121 355,64	2 081,39	162 115,91	+101,82 / +5,14 %	+ 40 760,27 / + 33,59%
Pyskowice	6 083,10	297 357,44	5 794,25	384 576,09	- 288,85/ - 4,75 %	+ 87 218,65 / + 29,33%
RAZEM	8 062,67	418 713,08	7 875,64	546 692,00	- 187,03 / - 2,32 %	+ 127 978,92 / +30,56 %

Zużycie energii cieplnej na cele c.w.u w roku 2022 w porównaniu do roku 2021 przedstawia się następująco:

- w Łabędach ilość zużytego ciepła na potrzeby c.w.u. wzrosła o 101,82 GJ tj. o 5,14 %, a koszty wzrosły o kwotę 40 760,27 zł tj. o 33,59 %;
- w Pyskowicach ilość zużytego ciepła na potrzeby c.w.u. uległa zmniejszeniu o 288,85 GJ tj. o 4,75 %, a koszty zostały poniesione w wyższej wysokości o kwotę 87 218,65 zł tj. o 29,33 %;

Całkowite zużycie energii cieplnej na cele c.w.u. w Pyskowicach i Łabędach uległo obniżeniu o 187,03 GJ tj. o 2,32 %, natomiast całkowite koszty poniesiono w wyższej kwocie o 127 978,92 zł tj. 30,56 %.

Spółdzielnia prowadzi bieżącą analizę zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody przez poszczególne budynki w oparciu o wskazania układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w węzłach c.o. tych budynków oraz w SWC.

6. Rozliczenie kosztów zimnej wody.

Wodę do zasobów SM „Łabędy” dostarcza Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach i Aqua Remondis Sp. z o.o. w Toszku. Zaliczki na dostawę wody i odprowadzenie ścieków (cena - brutto) w roku 2022 były wnoszone w poniższych wysokościach:

Pyskowice	13,67 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2022 r. do 30.09.2022 r.
	13,81 zł/m ³ /m-c	od 01.10.2022 r. do 31.12.2022 r.
Łabędy	13,67 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2022 r. do 30.09.2022 r.
	13,81 zł/m ³ /m-c	od 01.10.2022 r. do 31.12.2022 r.
Toszek	16,14 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2022 r. do 30.04.2022 r.
	17,55 zł/m ³ /m-c	od 01.05.2022 r. do 31.12.2022 r.

ZUŻYCIE WODY PRZEZ MIESZKAŃCÓW SM „ŁABĘDY”

Bez wymiennikowni	Rok 2021	Rok 2022
Łączne zużycie wody w m ³	73 291,9900	73 140,8900
Niezbilansowanie w m ³	- 2 377,4500	- 645,92
Wskaźnik niedoboru w %	- 3,24	- 0,88
Wymienniki	Rok 2021	Rok 2022
Wymiennik zużycie	15 761,1930	14 583,695
Niezbilansowanie w m ³	138,1000	- 58,812
Wskaźnik niedoboru w %	0,88	- 0,40
RAZEM	Rok 2021	Rok 2022
Zużycie w m ³	89 053,1830	87 724,585
Niezbilansowanie w m ³	- 2 239,3500	- 704,732
Wskaźnik niedoboru w %	- 2,51	- 0,80

Ogółem niezbilansowanie wody w roku 2022 wyniosło – 704,732 m³, co stanowi -0,80 % wielkości zużycia wody i jest mniejsze w stosunku do roku 2021.

Spółdzielnia kontynuuje działania w postaci stałego monitoringu zużycia wody i kontroli wodomierzy oraz wszystkich punktów poboru wody w lokalach zgodnie z § 6 „Regulaminu rozliczeń z tytułu zużytej wody i odprowadzonych ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach”.

W 2022 r. powrócono do przeprowadzania regulaminowych kontroli w lokalach mieszkalnych. W przypadku nieruchomości, w których wystąpiły wysokie niezbilansowania oraz zużycie mieszkańców na wątpliwym poziomie, weryfikacji dokonano poprzez porównanie zużycia na kartotekach lokalowych oraz bezpośrednio w lokalach mieszkalnych.

7. Zużycie energii elektrycznej.

Zasoby mieszkaniowe	Ilość zużytych kWh			Koszt brutto zużytej energii w zł		
	2021	2022	Bilans	2021	2022	Bilans
Pyskowice	30 534	29 585	- 949	23 832,44	32 508,30	+ 8 675,86
Łabędy	13 368	13 040	- 328	12 597,31	14 588,75	+ 1 991,44
Toszek (z kotł.)	26 230	24 139	- 2 091	17 595,82	20 053,74	+ 2 457,92
Łabędy garaże	2 403	2 263	- 140	1 511,59	1 514,78	+ 3,19
OGÓŁEM	72 535	69 027	- 3 508	55 537,16	68 665,57	+ 13 128,41

Ogólne zużycie energii elektrycznej w 2022 r. w porównaniu do 2021 r. uległo zmniejszeniu o 3508 kWh tj. o 4,84 %, a koszt zużytej energii wzrósł się o 13 128,41 zł tj. 23,64 %. Zmniejszenie zużycia energii elektrycznej wynika z sukcesywnie wprowadzanej modernizacji oświetlenia w budynkach mieszkalnych naszych zasobów poprzez montaż lamp z czujnikami ruchu i zmierzchu w wiatrołapach i na klatkach schodowych, a przed wejściami do klatek schodowych wymiany na nowe lampy ze zmniejszonym poborem energii elektrycznej. Wobec powyższego zapraszamy kolejne nieruchomości do wykonywania modernizacji oświetlenia w celu uzyskania oszczędności. Aby zrealizować zadanie należy wystąpić na piśmie do Spółdzielni, celem uruchomienia procedury związanej z wykonaniem zadania. Zadanie można wykonać z funduszu remontowego lub eksploatacyjnego, w zależności od sytuacji finansowej nieruchomości budynkowej.

8. Wywóz nieczystości.

W zasobach naszej Spółdzielni do końca roku 2022 obowiązywały opłaty dla selektywnej zbiórki odpadów. Ponieważ nasze osiedla położone są na terenach trzech gmin, kryterium według którego naliczone są opłaty jest różne. I tak, podstawą opłat, dla osiedli Pyskowice i Toszek jest zadeklarowana ilość osób, natomiast dla osiedla Łabędy kryterium stanowi powierzchnia użytkowa lokalu.

Wysokość stawek (selektywna zbiórka) obowiązujących w 2022 roku w naszej Spółdzielni przedstawia się następująco:

osiedle Pyskowice 34,80 zł/osobę/m-c - od 01.01.2022 r. do 31.01.2022 r.

35,80 zł/osobę/m-c - od 01.02.2022 r. do 31.12.2022 r.

osiedle Toszek 34,00 zł/osobę/m-c - od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

osiedle Łabędy 1,05 zł/m²/m-c (do 60 m² powierzchni) od 01.01.2022r. do 31.12.2022 r.

0,79 zł/m²/m-c (pow. powyżej 60 m² do 90 m²) od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

9. Ochrona środowiska.

Osiedle Pyskowice – w 2022 roku nie wykonywano nasadzeń zastępczych

Na terenie osiedla wykonano wycinki drzew oraz przycięcia drzew i krzewów w ramach wykonawstwa własnego.

Osiedle Gliwice-Łabędy – w 2022 roku nie wykonywano nasadzeń zastępczych.

Osiedle Toszek:

Na terenie osiedla zlecono przycięcie drzew w pobliżu parkingów wykonano przycięcia drzew i krzewów w ramach wykonawstwa własnego.

10. Przeglądy przewodów kominowych.

Osiedle Pyskowice:

Na terenie osiedla Pyskowice przeglądy przewodów kominowych zostały wykonane we wszystkich 740 lokalach w miesiącu październiku 2022 roku.

Podczas przeglądów stwierdzono nieprawidłowości oraz wydano poniższe zalecenia, których wypełnienie należy do obowiązku użytkowników lokali :

1. Wyczyścić i udrożnić kratki wentylacyjne – 51 mieszkań.
2. Zapewnić nawiew w drzwiach łazienki i ubikacji o rozmiarze minimum 220 cm² – 38 mieszkań.
3. Zdemontować zakłócający ciąg wentylator mechaniczny – 5 mieszkań
4. Rozszczelnić mieszkania ze względu na brak ciągu kominowego lub jego znikomą wartość w przewodach kominowych przy zamkniętych oknach – 14 mieszkań.
5. Powiększyć kratkę wentylacyjną do wymaganego minimum 14 x 14 cm lub fi 150 – 28 mieszkania.
6. Nie zamykać nawiewników okiennych – 5 mieszkań.
7. Nie zasłaniać otworów nawiewnych w kuchni – 721 mieszkań.

Osiedle Gliwice – Łabędy:

Na terenie osiedla Gliwice-Łabędy przeglądy przewodów kominowych w 2022r zostały wykonane we wszystkich 330 lokalach, w okresie od września do października.

Podczas przeglądów stwierdzono następujące nieprawidłowości, których obowiązek usunięcia należy do użytkowników lokali tj:

1. Wyczyścić i udrożnić kratki wentylacyjne – 14 mieszkań.
2. Zapewnić nawiew w drzwiach łazienki i ubikacji o rozmiarze minimum 220 cm² – 17 mieszkań.
3. Powiększyć kratkę wentylacyjną do wymaganego minimum 14 x 14 cm lub fi 150 – 12 mieszkań.
4. Nie zamykać nawiewu w kuchni – 328 mieszkań.
5. Zmiana adaptacyjna pomieszczeń – dostarczyć projekt i opinię kominiarską – 2 mieszkania.
6. Nieprawidłowo zamontowane drzwi w łazience – 1 mieszkanie.
7. Zamurowanie wylotu do przewodu spalinowego po urządzeniu typu junkers – 1 mieszkanie.

Osiedle Toszek:

Na terenie osiedla w Toszku przeglądy przewodów kominowych zostały wykonane w 210 lokalach w okresie od sierpnia do września 2022 roku. Firma świadcząca usługi kominiarskie sporządziła i przekazała protokoły, w których wykazała stwierdzone nieprawidłowości, których usunięcie należy do obowiązku użytkowników lokali:

1. Udrożnić-wyczyścić kratki wentylacyjne (w kuchniach, łazienkach i ubikacjach) - 3 mieszkania.
2. Wykonać nawiew w drzwiach ubikacji, łazienki minimum 220 cm³ – 34 lokale.
3. Zlikwidować wentylator mechaniczny wyciągowy w kuchni, łazience, ubikacji – 4 mieszkania.
4. Powiększyć kratki wentylacyjne (w kuchniach, łazienkach i ubikacjach) do wymaganego minimum 14 x 14 cm lub fi 150 – 6 mieszkań.
5. Nie zatykać nawiewu zewnętrznego w kuchni – 210 mieszkania.

Uwzględniając wyniki przeglądów, w trosce o bezpieczeństwo zamieszkiwania, Zarząd Spółdzielni pisemnie wezwał użytkowników lokali mieszkalnych do niezwłocznego usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, ponieważ stanowiły one realne zagrożenie dla mieszkańców oraz obiektów budowlanych. Jednocześnie na tablicach ogłoszeń budynków umieszczono informacje zgodnie z protokołami z przeglądów kominiarskich, w których zostało ujęte zalecenie dla wszystkich mieszkańców – nie zatykać nawiewu zewnętrznego. Nieprawidłowości stwierdzone po stronie

Spółdzielni zostały zlecone firmom świadczącym usługi kominiarskie lub budowlane na rzecz Spółdzielni.

11. Przeglądy gazowe

Przegląd instalacji gazowej został wykonany przez pracowników Spółdzielni, posiadających aktualne świadectwa kwalifikacyjne uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci. Sprawdzono prawidłowość zainstalowanych urządzeń gazowych w pomieszczeniach spełniających warunki zgodne z dokumentacją techniczną ruchową danego urządzenia. Instalacja gazowa w budynku powinna być wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i według wcześniej sporządzonego projektu. Od jej jakości zależy bezpieczeństwo zamieszkiwania. Wszystkie materiały i urządzenia muszą mieć aktualne atesty i dopuszczenia do stosowania w instalacjach na terenie kraju.

Osiedle Pyskowie

Przegląd instalacji gazowej trwał od 03.10.2022 r. do 17.11.2022 r. wraz z kontrolą 740 lokali mieszkalnych. Podczas przeglądu instalacji gazowej w 57 lokalach mieszkalnych stwierdzono brak gazomierzy oraz zalecono naprawę lub zakup nowych przyborów gazowych (junkersów). W czterech lokalach w dniu przeglądu odcięto junkers poprzez zamknięcie zaworu gazowego przed urządzeniem.

Osiedle Gliwice-Łabędy

Zgodnie z harmonogramem przeglądy gazowe zostały przeprowadzone w dniach od 21.11.2022 r. do 12.12.2022 r. We wskazanym okresie przeprowadzono czynności kontrolujące instalacje i przybory gazowe w 330 lokalach mieszkalnych. Podczas przeglądów w 15 lokalach stwierdzono brak gazomierzy oraz zlecono usunięcie usterki dot. wycieku gazu na instalacji gazowej w sześciu lokalach – w dniu przeglądu odcięto instalację poprzez zamknięcie zaworu gazowego przed urządzeniem.

Osiedle Toszek

Przeglądy instalacji gazowej i przyborów gazowych odbyły się w 210 lokalach, w okresie 19.09.2022 – 29.09.2022 r. podczas przeglądu instalacji gazowej stwierdzono w 5 lokalach mieszkalnych brak gazomierzy oraz w 1 mieszkaniu zalecono naprawę lub zakup nowych przyborów gazowych (junkersów) - w dniu przeglądu odcięto junkers poprzez zamknięcie zaworu gazowego przed urządzeniem, w jednym lokalu mieszkalnym zlecono wykonanie otworów rewizyjnych, w jednym lokalu stwierdzono nieszczelny przewód kuchenki.

Wynikłe w trakcie przeglądu nieszczelności instalacji gazowej zostały usunięte w trybie natychmiastowym przez uprawnionych konserwatorów Spółdzielni. Wszelkie nieprawidłowości, których usunięcie należało do lokatorów są sukcesywnie sprawdzane.

Po zgłoszeniu naprawy lub wymiany, skierowano pracowników do przeprowadzenia ponownej kontroli.

Stwierdzone nieprawidłowości stanowią realne zagrożenie dla mieszkańców i obiektów budowlanych, dlatego Zarząd wzywa użytkowników lokali do niezwłocznego ich usunięcia.

12. Przeglądy instalacji elektrycznych.

Osiedla: Pyskowie, Gliwice-Łabędy, Toszek

Na terenie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych przeglądy instalacji elektrycznej wraz z pomiarem rezystencji izolacji skuteczności przeciwpożarowej (zerowanie) były przeprowadzane przez konserwatorów SM w ubiegłym roku i są aktualne do 2026 roku.

13. Działalność remontowa Spółdzielni w 2022 roku.

a) Spółdzielnia zarządza 43 budynkami, które zostały wybudowane w latach 1969 – 1991.

Prace wykonane w 2022 roku w ramach funduszu remontowego wg rodzaju:

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty w złotych
1.	Wymiana / remont odcinka instalacji wodno - kanalizacyjnych, wyznaczenie miejsca parkingowego dla osoby niepełnosprawnej, wymiana odcinka instalacji c.o. – wykonanie odpowietrzenia, wymiana kratki ściekowej, rozebranie kostki brukowej, ubicie, położenie na nowo przed wejściem do wiatrołapu, modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych – wykonanie nowej instalacji + montaż dodatkowych lamp, prace murarskie, naprawa opaski wokół budynku, mocowanie desek balkonowych, uszczelnienie kominów, kryzowanie grzejników na klatkach schodowych, wymiana podejścia instalacji wodnej w węźle, wymiana odcinka instalacji gazowej.	69 143,61
2.	Awarie wodno - kanalizacyjne	12 909,31
3.	Dokumentacja techniczna	6 027,00
4.	Montaż, naprawa domofonów, modernizacja instalacji domofonowej	10 216,80
5.	Instalacja antenowa	594,00
6.	Remont chodników	11 291,40
7.	Montaż podzielników elektronicznych	10 445,76
8.	Roboty ogólno-remontowe i ogólnobudowlane	42 625,72
9.	Montaż elektrozaczepów i zabezpieczeń	2 181,60
10.	Remont elewacji i balkonów	15 688,76
11.	Roboty dekarские i dachowe	21 175,38
12.	Roboty gazowe	688,09
13.	Remonty, konserwacja przewodów kominowych	18 898,22
14.	Remont schodów	24 364,80
15.	Rozbudowa zatok śmietnikowych	169 832,84
16.	Wymiana, remont drzwi	519,14
17.	Koszyki na ulotki reklamowe	161,16
18.	Pozostałe prace wykonanie w ramach funduszu remontowego	6 310,29
19.	Termomodernizacja	1 720 748,72
	OGÓŁEM:	2 143 822,60

b) Działalność remontowa i inwestycyjna na mieniu wspólnym Spółdzielni w 2022r.

Zgodnie z Uchwałą 4/2022 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach kontynuowano wykonanie „5-letniego Planu realizacji zadań remontowych w celu poprawy stanu technicznego infrastruktury”, w ramach środków pochodzących z podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok. W ramach posiadanych środków wykonano:

- Wycinki lub przycinki drzew i krzewów oraz nasadzenia zastępcze na mieniu Spółdzielni – 5 346,00 zł.
- Zwrot pieniężny dla nieruchomości, które w latach ubiegłych sfinansowały z własnych środków remont chodników (1/5 należnych do zwrotu kwot) – 3 423,58 zł.
- Zwrot dla nieruchomości Matejki Boczna 1 w Pyskowicach z tytułu wykonania zatoki śmietnikowej – 1 589,09 zł.

- Modernizacja serwera w sieci komputerowej w celu zabezpieczenia danych – 4 717,05 zł.
- Opracowanie dokumentacji technicznej w celu modernizacji kotłowni w Toszku – 35 670,00 zł

Z chwilą zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok oraz podjęcia stosownych uchwał w ramach obrad Walnego Zgromadzenia nastąpi kontynuacja prac w przedmiotowym zakresie.

c) Prace wykonane i sfinalizowane w ramach funduszu remontowego według miejsca ich poniesienia.

Lp	Adres nieruchomości	Wartość robót - ogółem	Rodzaj wykonywanych prac w roku 2022
1.	Matejki Boczna 1	4 497,31	wymiana odcinka instalacji wodnej i kanalizacyjnej – kl. I, wyznaczenie miejsca parkingowego dla osoby niepełnosprawnej, zakup znaku drogowego, montaż elektrozaczełu w drzwiach, zakup czujnika czadu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
2.	Szpitalna 1	1 340,33	wymiana odcinka instalacji c.o., narzut kosztów wykonawstwa własnego
3.	Szpitalna 3	648,10	wymiana szyldu z nazwiskami w kasecie rozmownej, narzut kosztów wykonawstwa własnego
4.	Szpitalna 5	3 804,88	wymiana odcinka instalacji kanalizacyjnej, naprawa drzwi wejściowych i montaż elektrozaczełu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
5.	Szpitalna 21-27	3 281,42	konserwacja instalacji antenowej, doszczelnienie pokrycia dachowego, naprawa stopnic schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
6.	J. Wieczorka 2	21 138,02	wymiana kratki ściekowej – kl. A m.3, rozbudowa zatoki śmietnikowej - remont posadzki na wielkie gabaryty, montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablic informacyjnych i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp w zatoce śmietnikowej, montaż aparatu domofonowego, zakup czujników czadu, przywrócenie drożności przewodów wentylacyjnych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
7.	J. Wieczorka 4	7 536,98	rozbudowa zatoki śmietnikowej - remont posadzki na wielkie gabaryty, montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablic informacyjnych i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp w zatoce śmietnikowej, naprawa stopnic schodowych, wymiana panela w stolarce drzwiowej, narzut kosztów wykonawstwa własnego
8.	J. Wieczorka 6	52 334,77	rozbudowa zatoki śmietnikowej - remont posadzki na wielkie gabaryty, montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablic informacyjnych i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp w zatoce śmietnikowej, remont posadzek balkonowych i tynków na sufitach i ścianach, malowanie ściany szczytowej, przywrócenie drożności przewodów wentylacyjnych, montaż nasady kominowej, narzut kosztów wykonawstwa własnego
9.	J. Wieczorka 8	4 096,62	rozbudowa zatoki śmietnikowej - remont posadzki na wielkie gabaryty, montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablic informacyjnych i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp w zatoce śmietnikowej, rozebranie kostki brukowej z ubiciem i położeniem kostki na nowo przed wejściem do wiatrołapu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
10.	J. Wieczorka 12	9 738,19	rozbudowa zatoki śmietnikowej - remont posadzki na wielkie gabaryty, montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablic informacyjnych i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp w zatoce śmietnikowej, montaż zabezpieczeń w drzwiach, narzut kosztów wykonawstwa własnego

11.	J. Wieczorka 14	7 525,44	rozbudowa zatoki śmietnikowej - remont posadzki na wielkie gabaryty, montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablicy informacyjnych i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp w zatoce śmietnikowej, montaż aparatów domofonowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
12.	J. Wieczorka 16	1 633,92	rozbudowa zatoki śmietnikowej - zakup kluczy, tablicy informacyjnej i taśmy ostrzegawczej, ułożenie kostki brukowej wraz z obrzeżami, demontaż i ponowny montaż gazomierzy, narzut kosztów wykonawstwa własnego
13.	J. Wieczorka 18	1 372,23	rozbudowa zatoki śmietnikowej - zakup kluczy, tablicy informacyjnej i taśmy ostrzegawczej, ułożenie kostki brukowej wraz z obrzeżami, demontaż i ponowny montaż gazomierzy, wymiana szyldu z nazwiskami w kasecie rozmownej, narzut kosztów wykonawstwa własnego
14.	J. Wieczorka 20	1 066,59	rozbudowa zatoki śmietnikowej - zakup kluczy, tablicy informacyjnej i taśmy ostrzegawczej, ułożenie kostki brukowej wraz z obrzeżami, narzut kosztów wykonawstwa własnego
15.	J. Wieczorka 22	2 282,05	rozbudowa zatoki śmietnikowej - zakup kluczy, tablicy informacyjnej i taśmy ostrzegawczej, ułożenie kostki brukowej wraz z obrzeżami, roboty dekarские, montaż elektrozaczepek i regulacja samozamykacza, narzut kosztów wykonawstwa własnego
16.	J. Wieczorka 24	6 593,94	rozbudowa zatoki śmietnikowej - zakup kluczy, tablicy informacyjnej i taśmy ostrzegawczej, ułożenie kostki brukowej wraz z obrzeżami, dokumentacja techniczna z audytem, narzut kosztów wykonawstwa własnego
17.	J. Wieczorka 28	3 864,77	modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych, prace murarskie, rozebranie kostki brukowej z ubiciem gruntu i położeniem kostki na nowo, rozbudowa zatoki śmietnikowej - zakup kluczy, tablicy informacyjnej i taśmy ostrzegawczej, ułożenie kostki brukowej wraz z obrzeżami, naprawa domofonu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
18.	J. Wieczorka 30	2 398,63	prace murarskie, rozebranie kostki brukowej z ubiciem gruntu i położeniem kostki na nowo, wymiana desek balkonowych, rozbudowa zatoki śmietnikowej - zakup kluczy, tablicy informacyjnej i taśmy ostrzegawczej, ułożenie kostki brukowej wraz z obrzeżami, narzut kosztów wykonawstwa własnego
19.	Szopena 11	12 163,52	rozbudowa zatoki śmietnikowej - remont posadzki na wielkie gabaryty, montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablicy informacyjnej i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp w zatoce śmietnikowej, zakup czujników czadu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
20.	Braci Pisko 8-10	607,68	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup tablicy informacyjnej, montaż szyldu z nazwiskami w kasecie rozmownej, narzut kosztów wykonawstwa własnego
21.	Braci Pisko 12-14	18 171,06	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup tablicy informacyjnej, uszczelnienie kominów, częściowa naprawa koryta dachowego wraz z uszczelnieniem połaci dachowej – kl. 12, częściowa naprawa dachu wraz z korytem dachowym – kl. 14, narzut kosztów wykonawstwa własnego
22.	Braci Pisko 20-22	1 246,63	naprawa stopnic schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
23.	W. Polskiego 42-48	11 881,51	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup tablicy informacyjnej, uszczelnienie pionu kominowego wentylacji kl. 44 m. 1,3,5,7,9, narzut kosztów wykonawstwa własnego

24.	W. Polskiego 50-52	9 525,16	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup tablicy informacyjnej, uszczelnienie kominów, modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych, montaż aparatu domofonowego, wykonanie chodnika z kostki brukowej, roboty dekarские, narzut kosztów wykonawstwa własnego
25.	W. Polskiego 54-56	7 036,06	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup tablicy informacyjnej, zakup czujnika czadu, wykonanie chodnika z kostki brukowej, naprawa stopnic schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
26.	W. Polskiego 58-60	3 879,54	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup tablicy informacyjnej, modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych, zakup czujnika tlenu węgla, naprawa stopnic schodowych, zakup skrzynki na ulotki reklamowe, narzut kosztów wykonawstwa własnego
27.	Targowa 2	6 594,32	wymiana odcinka instalacji kanalizacyjnej, kryzowanie grzejników na klatkach schodowych, modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych, naprawa domofonu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
28.	Targowa 4	1 913,90	montaż aparatu domofonowego, zakup czujnika czadu, naprawa ubytku lastryka przy drzwiach wejściowych i na dylatacji 4 piętra, narzut kosztów wykonawstwa własnego
29.	G. Morcinka 9-17	5 679,20	naprawa domofonu, roboty dekarские, naprawa stopnic schodowych, montaż elektrozaczeu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
30.	G. Morcinka 19-21	1 822,21	rozebranie kostki brukowej z ubiciem gruntu i położeniem kostki na nowo, naprawy domofonów i montaż nowego aparatu domofonowego, naprawa stopnic schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
31.	G. Morcinka 23-27	3 806,38	wymiana podejścia na instalacji wodnej – kl. 27, wymiana odcinka instalacji kanalizacyjnej – kl. 25, naprawa domofonu, naprawa stopnic schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
32.	G. Morcinka 29-33	4 624,17	montaż aparatów domofonowych, naprawa stopnic schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
33.	G. Morcinka 37-43	837 258,30	wymiana odcinka instalacji kanalizacyjnej – kl. 41 i 43, modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych, montaż aparatów domofonowych, regulacja okna, naprawa stopnic schodowych, termomodernizacja budynku, narzut kosztów wykonawstwa własnego
34.	G. Morcinka 45-51	892 973,22	rozebranie kostki brukowej z ubiciem gruntu i położeniem kostki na nowo, modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych, naprawa stopnic schodowych, termomodernizacja budynku, narzut kosztów wykonawstwa własnego
35.	Kosmonautów 40	42 062,26	wymiana odcinka instalacji kanalizacyjnej, rozbudowa zatoki śmietnikowej - montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablic informacyjnych i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp, zamka i tablicy w zatoce śmietnikowej, naprawa kolektora kanalizacji deszczowej, montaż aparatów domofonowych, naprawa stopnic schodowych, montaż elektrozaczeu i regulacja drzwi, narzut kosztów wykonawstwa własnego
36.	Kosmonautów 42	34 478,61	rozbudowa zatoki śmietnikowej – montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablic informacyjnych i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp, zamka i tablicy w zatoce śmietnikowej, wymiana odcinka instalacji gazowej kl. D, naprawa kolektora kanalizacji deszczowej, narzut kosztów wykonawstwa własnego

37.	Piaskowa 1	47 092,51	rozbudowa zatoki śmietnikowej - montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablicy informacyjnej i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp, zamka i tablicy w zatoce śmietnikowej, wymiana odcinka instalacji kanalizacyjnej kl. D, naprawa kolektora kanalizacji deszczowej, naprawa kasety domofonowej i unifonu z wymianą wkładki słuchawki, montaż podzielników elektronicznych, roboty dekararskie, naprawa tynku komina, naprawa stopnic schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
38.	Piaskowa 2-4a	8 084,81	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup naklejek i tablicy informacyjnej, przegląd i modernizacja instalacji domofonowej, naprawa domofonu udroźnienia instalacji kanalizacyjnej, naprawa stopnic schodowych, montaż elektrozaczełu i regulacja samozamykacza, narzut kosztów wykonawstwa własnego
39.	Piaskowa 3	33 736,11	rozbudowa zatoki śmietnikowej - montaż wiaty śmietnikowej, zakup kluczy, tablicy informacyjnej i taśmy ostrzegawczej, montaż lamp, zamka i tablicy w zatoce śmietnikowej, naprawa kolektora kanalizacji deszczowej, montaż aparatów domofonowych i naprawa unifonu, naprawa stopnic schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
40.	Ciołkowskiego 2-4	2 878,86	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup naklejek i tablicy informacyjnej, montaż aparatów domofonowych, naprawa stopnic schodowych, montaż elektrozaczełu, narzut kosztów wykonawstwa własnego
41.	Planetarna 3-7	3 533,80	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup naklejek i tablicy informacyjnej, udroźnienie instalacji kanalizacyjnej, naprawa stopnic schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
42.	Planetarna 9-11	11 548,81	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup naklejek i tablicy informacyjnej, remont balkonów, naprawa stopnic schodowych, narzut kosztów wykonawstwa własnego
43.	Planetarna 13-15	6 069,78	rozbudowa zatoki śmietnikowej – zakup naklejek i tablicy informacyjnej, remont balkonów, narzut kosztów wykonawstwa własnego
	OGÓŁEM:	2 143 822,60	

14. Działania termomodernizacyjne w zasobach Spółdzielni.

W 2022 roku były prowadzone działania termomodernizacyjne dla budynków Gustawa Morcinka 37-43 i 45-51 w Toszku. Przedmiotowe prace przeprowadzono zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną i audytem energetycznym. Prace rozpoczęły się w marcu i zostały zakończone we wrześniu 2022 roku. Natomiast dla budynku J. Wieczorka 24 w Pyskowicach została wykonana dokumentacja techniczna termomodernizacji budynku, jednakże ze względu na bardzo niekorzystne warunki kredytowania oraz znaczący wzrost kosztów prac budowlanych odstąpiono od realizacji do czasu ustabilizowania się sytuacji.

15. Zaległości czynszowe za 2022 rok.

Zaległości czynszowe na koniec roku 2022 wynosiły 277 847,95 zł, co stanowi 3,03 % rocznego wymiaru naliczeń (wraz z mediami). Struktura ich jest następująca:

1. zaległości bieżące	za okres 1 m-ca	82 762,90 zł
	za okres 1-2 m-cy	62 966,05 zł
	za okres 2-3 m-cy	16 556,31 zł
	za okres powyżej 3 m-cy	34 186,05 zł
2. zasądzone		38 562,41 zł
3. roszczenia sporne		42 814,23 zł

Na poszczególne osiedla zaległości kształtują się następująco:

osiedle	naliczenia	zaległości	wskaźnik 2021	wskaźnik 2022
Osiedle Łabędy	2 456 497,97	78 401,49	2,50%	3,19%
Osiedle Pyskowice	5 136 787,54	158 183,15	1,76%	3,08%
Osiedle Toszek	1 576 498,98	41 263,31	2,93%	2,62%
Ogółem	9 169 784,49	277 847,95	2,17%	3,03%

Zarząd Spółdzielni podjął w 2022 r. szereg czynności zmierzających do obniżenia zaległości czynszowych:

1. Złożono 17 pozwów o nakaz zapłaty na łączną kwotę 42 206,69 zł.
2. Uzyskano 5 nakazów zapłaty na łączną kwotę 10 604,15 zł.
3. Otrzymano klauzulę wykonalności dot. 3 nakazów zapłaty na kwotę 7 662,16 zł.
4. Skierowano 3 nakazy zapłaty do egzekucji komorniczej na ogólną kwotę 7 662,16 zł.
5. Wyrażono zgodę na ratalną spłatę zadłużenia dla 8 dłużników na łączną kwotę 38 809,97 zł.
6. Wysłano 129 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 220 583,26 zł.
7. Wysłano 12 zaproszeń do dłużników na spotkanie z Zarządem, przybyło tylko 2 dłużników.

16. Podstawowe opłaty związane z zamieszkiwaniem podlegające rozliczeniu na nieruchomości.

1. W 2022 roku dla lokali mieszkalnych obowiązywała (zróżnicowana dla każdej nieruchomości) stawka związana z eksploatacją i utrzymaniem (bez odpisu na fundusz remontowy) w wysokości od 2,72 zł/m²/m-c do 3,22 zł/m²/m-c. Dla właścicieli niebędących członkami wysokość powyższej stawki kształtuje się w granicach od 2,94 zł/m²/m-c do 3,44 zł/m²/m-c. Odpis na fundusz remontowy kształtuje się od 1,00 zł/m²/m-c do 3,50 zł/m²/m-c.

2. Od 2019 do nadal obowiązują zróżnicowane zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania tj.

Dla lokali Osiedli Pyskowic i Łabęd

a) dla nieruchomości rozliczanych według podzielników ciepła podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesione przez poszczególne lokale. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danym lokalu (bez względu na zmianę użytkownika). Tak ustaloną zaliczkę powiększa się o 10 % i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła. Obliczoną w ten sposób zaliczkę ustala się odrębnie dla każdego lokalu, za wyjątkiem lokali nie wyposażonych w podzielnik kosztów lub urządzenie grzewcze (grzejnik) nie dostosowane do systemu rozliczeniowego obowiązującego dla nieruchomości (pierwszy sezon); zaliczkę dla takiego lokalu ustala się w wysokości największego zużycie ciepła jakie zostanie wykazane w pomieszczeniu o tym samym przeznaczeniu przypisanym do tego samego węzła tzn. w tym samym pionie;

b) dla nieruchomości rozliczanych według powierzchni użytkowej podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesionych przez wszystkie lokale w danej nieruchomości. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danej nieruchomości. Zaliczkę ustala się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokali oraz powiększa o 10 % i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła.

Dla lokali Osiedla Toszek:

Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło do ogrzania lokali ustala się corocznie na okres od pierwszego do

ostatniego dnia roku następującego po okresie rozliczeniowym w oparciu o rozliczone koszty całkowite danego lokalu lub danej nieruchomości. Podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesione przez poszczególne lokale. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danym lokalu (bez względu na zmianę użytkownika). Tak ustaloną zaliczkę powiększa się o 10 % i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła. Obliczoną w ten sposób zaliczkę ustala się odrębnie dla każdego lokalu, za wyjątkiem lokali nie wyposażonych w podzielnik kosztów lub urządzenie grzewcze (grzejnik) nie dostosowane do systemu rozliczeniowego obowiązującego dla nieruchomości (pierwszy sezon); zaliczkę dla takiego lokalu ustala się w wysokości największego zużycia ciepła jakie zostanie wykazane w pomieszczeniu o tym samym przeznaczeniu przypisanym do tego samego węzła tzn. w tym samym pionie;

3. Woda i kanalizacja:

Pyskowice	13,67 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2022 r. do 30.09.2022 r.
	13,81 zł/m ³ /m-c	od 01.10.2022 r. do 31.12.2022 r.
Łabędy	13,67 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2022 r. do 30.09.2022 r.
	13,81 zł/m ³ /m-c	od 01.10.2022 r. do 31.12.2022 r.
Toszek	16,14 zł/m ³ /m-c	od 01.01.2022 r. do 30.04.2022 r.
	17,55 zł/m ³ /m-c	od 01.05.2022 r. do 31.12.2022 r.

Zaliczki na podgrzanie wody:

Pyskowice opłata stała ustalona została dla nieruchomości i kształtowała się następująco:

ul. Szpitalna 21-27	0,22 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. J. Wieczorka 8	0,24 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. J. Wieczorka 12	0,25 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. J. Wieczorka 14	0,24 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. J. Wieczorka 16	0,20 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. J. Wieczorka 18	0,24 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. J. Wieczorka 20	0,23 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. J. Wieczorka 22	0,23 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. J. Wieczorka 24	0,22 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. J. Wieczorka 28	0,26 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. J. Wieczorka 30	0,23 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Braci Pisko 8,10	0,25 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Braci Pisko 12,14	0,23 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Braci Pisko 20,22	0,24 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Wojska Polskiego 42-48	0,26 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Wojska .Polskiego 50-52	0,23 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Wojska Polskiego 54-56	0,27 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Wojska Polskiego 58-60	0,25 zł/m ² /m-c	– od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Wymiennik Wieczorka	25,00 zł/m ³ /m-c - opłata zmienna - od 01.01.2022 r. do 31.08.2022 r.
	30,00 zł/m ³ /m-c - opłata zmienna - od 01.09.2022 r. do 31.12.2022 r..

Wymiennik W. Polskiego	23,00 zł/m ³ /m-c - opłata zmienna - od 01.01.2022 r. do 31.08.2022 r.
	27,00 zł/m ³ /m-c - opłata zmienna - od 01.09.2022 r. do 31.12.2022 r.

Łabędy opłata stała ustalona została dla nieruchomości i kształtowała się następująco:

ul. Piaskowa 2-4	- 0,30 zł/m ² /m-c – od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Ciołkowskiego 2,4	- 0,29 zł/m ² /m-c – od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Planetarna 3-7	- 0,24 zł/m ² /m-c – od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Planetarna 9-11	- 0,26 zł/m ² /m-c – od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
ul. Planetarna 13-15	- 0,25 zł/m ² /m-c – od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
Wymiennik Gliwice	23,00 zł/m ³ /m-c – opłata zmienna - od 01.01.2022 r. do 31.08.2022 r. 29,00 zł/m ³ /m-c – opłata zmienna - od 01.09.2022 r. do 31.12.2022 r.

17. Zatrudnienie i wynagrodzenia.

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej Spółdzielni polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia, zgodnej z potrzebami Spółdzielni. Struktura organizacyjna w okresie sprawozdawczym została dostosowana do aktualnych potrzeb wynikających z realizowanych zadań.

W roku 2022 średniomiesięczne zatrudnienie wyniosło 30,72 etatu, w tym :

Prezes Zarządu Spółdzielni/Główna Księgowa – 1

Koordynator Działu Księgowości i Windykacji – 1

Kierownik Działu Technicznego i GZM – 1

Dział księgowości i windykacji, kadry, sekretariat, obsługa członkostwa i praw własności – 6,53

Dział Techniczny i konserwatorzy – 6,5

Specjalista GZM, administratorzy, dozorczy osiedli – 14,69

Koszty wynagrodzenia ogółem w roku 2022 wyniosły 1 764 209,27 zł, w tym:

z umów o pracę 1 621 758,22 zł

z umów zleceń 57 569,05 zł

wynagrodzenia Rady Nadzorczej 84 882,00 zł

Średnia miesięczna płaca pracowników Spółdzielni w roku 2022 (z umów o pracę) wyniosła 4 399,30 zł brutto.

III. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – przekształcenia praw do lokali.

W 2022 roku zostało zawartych 7 aktów notarialnych, ustanawiających odrębną własność lokali.

IV. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Spółdzielnia kontynuowała w roku 2022 działalność gospodarczą w ramach zarządzania nieruchomościami na zlecenie Wspólnot Mieszkaniowych. Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zarządzała 5 nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych w Pyskowicach, na rzecz których oprócz usługi administrowania świadczyła także na zlecenie usługi przeglądów instalacji gazowej, robót elektrycznych i gazowych i inne drobne roboty ogólnobudowlane.

Wykaz Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię:

Wspólnota Mieszkaniowa	Powierzchnia użytkowa m ²
Braci Pisko 1	651,52
Braci Pisko 2-6	1 843,78
Braci Pisko 3-5	1 085,17
Konopnickiej 8	1 121,20
Drzymały 3	894,26

W wyniku zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi oraz świadczenia pozostałych usług na ich rzecz, Spółdzielnia w 2021 roku osiągnęła dochód netto w wysokości 16 191,63 zł.

V. Wynik działalności finansowej Spółdzielni.

1. Wynik finansowy Spółdzielni za 2022 rok.

Lp.	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych	9 264 631	9 354 859	- 90 228
2	Pozostała działalność operacyjna i finansowa	95 626	27 503	68 123
3	Działalność usługowa	363 873	110 396	253 477
4	Podatek dochodowy - CIT		54 303	- 54 303
	OGÓŁEM	9 724 130	9 547 061	177 069

Nadwyżka bilansowa zostanie rozliczona zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

W 2022 roku Spółdzielnia wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 267 297,60 zł.

Zarząd Spółdzielni we współpracy z Radą Nadzorczą kontynuuje wykonanie zadań ujętych w 5-letnim Planie realizacji zadań remontowych na poszczególnych osiedlach w ramach podziału nadwyżek bilansowych. Zadania zaplanowane na lata poprzednie zostały wykonane z uwzględnieniem wysokości posiadanych środków finansowych w poszczególnych latach działalności Spółdzielni. W ramach podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok, Zarząd Spółdzielni uzyskał akceptację Walnego Zgromadzenia na kontynuację finansowania modernizacji kotłowni w Toszku. Powodem takiej decyzji było wystąpienie awarii jednego z kotłów zasilających kotłownię w Toszku, która stanowi źródło ciepła dla spółdzielczych sześciu nieruchomości budynkowych zlokalizowanych przy ul. Gustawa Morcinka 9-51. Kwota przeznaczona na modernizację kotłowni będzie miała charakter pożyczki wewnętrznej, która zostanie spłacona przez mieszkańców Toszka w ramach wnoszenia opłat za ogrzewanie. Przedmiotowa modernizacja zostanie zrealizowana w ramach procedury przetargowej przeprowadzonej w 2022 roku na podstawie

sporządzonej dokumentacji technicznej. Pozostałe do realizacji zadania zostaną wykonane na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia.

2. Polityka kredytowa.

Z uwagi na wysokie koszty prac termomodernizacyjnych, realizacja oczekiwań lokatorów wymaga posiłkowania się finansowaniem zewnętrznym przez zaciąganie kredytu. Zaciągnięcie kredytu jest możliwe, zgodnie z Uchwałą Nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 4 czerwca 2018 roku, w ramach której oznaczono najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć z przeznaczeniem na cele związane z finansowaniem przedsięwzięć termomodernizacyjnych poszczególnych nieruchomości określając ją do wysokości 8 000 000,00 zł. Na dzień bilansowy 5 nieruchomości zrealizowała całkowitą spłatę kredytu tj. Wieczorka 22 w Pyskowicach, Piaskowa 1, Piaskowa 2-4a, Piaskowa 3 oraz Planetarna 13-15 w Gliwicach. W roku 2022 Spółdzielnia zaciągnęła dwa kredyty bankowe w celu sfinansowania prac termomodernizacyjnych dla nieruchomości w Toszku Gustawa Morcinka 37-43 na kwotę 520 000,00 zł i Gustawa Morcinka 45-51 na kwotę 600 000,00 zł, jednocześnie pozyskując premie termomodernizacyjne pomniejszające zaciągnięte kredyty w wysokości 128 000,00 zł (GM 37-43) i 136 552,44 zł (GM 45-51). Na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągniętych 42 kredytów kształtują się na poziomie 5 803 110,56 zł. Od początku podjęcia działań związanych z termomodernizacją spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, zaciągnięto kredyty na łączną kwotę 10 930 406,07 zł, z czego z własnych środków została spłacona kwota 1 738 622,60 zł, natomiast w ramach pozyskanych premii termomodernizacyjnych kwota 1 217 049,02 zł oraz otrzymanych dotacji z Unii Europejskiej w kwocie 954 574,87 zł. Po całkowitej spłacie kredytu istnieje możliwość aby decyzją mieszkańców dane budynki obniżyły stawkę odpisu na fundusz remontowy do wysokości zabezpieczającej ich potrzeby remontowe. Dla pełnienia ścisłego nadzoru nad gospodarką kredytową, dział finansowy stosuje procedurę, która umożliwia bieżącą analizę i kontrolę zaciągniętych zobowiązań przez poszczególne nieruchomości budynkowe. Obowiązuje ona każdorazowo w przypadku zaciągania zobowiązań kredytowych przez Spółdzielnię, z przeznaczeniem na finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych poszczególnych nieruchomości.

VI. Prognoza wynikająca z analizy sprawozdania finansowego za 2022 rok

Podstawowe wskaźniki ekonomiczne i finansowe wyliczone na podstawie sprawozdań finansowych spółdzielni za lata 2021 i 2022 kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	2021	2022	Przedział bezpiecznej wartości wskaźników *
Suma bilansowa w złotych	18 786 860,50	18 845 175,51	-
Płynność I stopnia w procentach	1,20	1,36	(1,5 – 2)
Płynność II stopnia w procentach	1,19	1,35	1,0
Płynność III stopnia w procentach	0,94	0,96	0,2
Szybkość obrotu należności w dniach	7	21	(do 90 dni)
Naliczone spłaty zobowiązań w dniach	151	126	(do 90 dni)
Szybkość obrotu zapasów w dniach	1	1	min.
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym w procentach	103,2	106,8	~100

*Maria Sierpińska, Tomasz Jachna, *Ocena przedsiębiorstwa według standardów światowych*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1993, s 80

Analiza zmian powyższych wskaźników pozwala wysunąć następujące wnioski:

- Wzrost sumy bilansowej jest spowodowany ujęciem w aktywach bilansu w pozycji „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” i „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” oraz drugostronnie w pasywach bilansu w pozycji „Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek”, wartości zaciągniętych kredytów na cele termomodernizacyjne.
- W 2022 roku wartość wskaźników oscyluje w obszarze bezpiecznych wartości i nie zagraża utracie płynności finansowej Spółdzielni.

Wskaźnik I-go stopnia wynoszący 1,36

Świadczy o dużej pewności w zakresie spłaty zobowiązań przez Spółdzielnię. Określa wysokość majątku obrotowego przedsiębiorstwa w stosunku do sumy zobowiązań bieżących. Bezpieczny poziom wskaźnika wynosi: 1,5 - 2. Oznacza, że majątek obrotowy zaangażowany w firmie powinien być dwukrotnie większy niż suma zobowiązań bieżących. Uzyskany w roku 2022 wynik pozwala na uregulowanie wszystkich zobowiązań bieżących oraz zapewnia środki finansowe niezbędne do prowadzenia dalszej działalności gospodarczej. Obniżenie wskaźnika jest spowodowane wzrostem stanu funduszu remontowego wykazanego w pasywach bilansu w pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe”. Ponadto odnotowano wzrost w pozycji „Inwestycje krótkoterminowe”.

Wskaźnik II-go stopnia wynoszący 1,35

Świadczy o łatwości pokrycia wymagalnych zobowiązań przez Spółdzielnię. Powyższy wskaźnik określa stosunek płynnych elementów majątku obrotowego tj. sumę wszystkich środków pieniężnych, należności, roszczeń, krótkoterminowych papierów wartościowych do bieżących zobowiązań. W skład płynnego majątku obrotowego nie zalicza się zapasów, które mogą być zarówno szybko upłynnione jak również trudne do zbycia. Bezpieczny poziom wskaźnika wynosi: 1. Wynik mniejszy niż 1 oznacza problemy finansowe dotyczące spłaty bieżących zobowiązań. Wyższa wartość wskaźnika świadczy o nieefektywnym wykorzystaniu środków finansowych, które powinny generować zysk. Uzyskany w 2022 roku poziom wskaźnika ma charakter pozytywny, umożliwia terminową spłatę bieżących zobowiązań i zapewnia firmie wypłacalność.

Wskaźnik III-go stopnia wynoszący 0,96

Określa wysoką zdolność Spółdzielni do natychmiastowej zapłaty.

Wskaźnik określa stosunek zasobów gotówkowych do bieżących zobowiązań. Wykorzystywany jest w celu kontroli stanu gotówki w firmie. Generalnie właściwy poziom wskaźnika winien kształtować się na poziomie 0,2. Jednakże ze względu na specyfikę działalności Spółdzielni, w której na stan środków pieniężnych ma wpływ kumulowanie środków w ramach funduszu remontowego, nie jest zasadne odnoszenie uzyskanego poziomu wskaźnika do wartości preferowanych w analizie finansowej przedsiębiorstw rynkowych, gdzie zasoby gotówkowe firmy powinny być ograniczone do minimum.

Wskaźnik szybkości obrotu należności wynoszący 21 dni

Wskaźnik ten informuje, jak długo przeciętnie Spółdzielnia oczekuje na wpływ środków pieniężnych z tytułu posiadanych należności. Stanowi informację, w jakim stopniu Spółdzielnia kredytuje swoich wierzycieli i długości zamrożenia środków pieniężnych w należnościach. Niski poziom wskaźnika świadczy o skutecznej polityce ściągальności prowadzonej w Spółdzielni. Pożądany jest jak najmniejszy poziom wskaźnika. W roku 2022 przedmiotowy wskaźnik utrzymywał się na stabilnym poziomie.

Wskaźnik naliczonych spłat zobowiązań w dniach wynoszący 126 dni

Im wyższa wartość wskaźnika rotacji zobowiązań tym sytuacja jest korzystniejsza, gdyż mniejsze jest zapotrzebowanie na kapitał obrotowy netto. Jeśli wskaźnik ten porównamy z wskaźnikiem rotacji należności (szybkości obrotu należności) dostajemy informację czy podmiot jest w stanie spłacać terminowo swoje

zobowiązania. Jeżeli wskaźnik rotacji należności jest niższy niż wskaźnik rotacji zobowiązań (naliczonych spłat zobowiązań) to oznacza, że nie powstają trudności ze spłatą zobowiązań, gdyż środki pieniężne pochodzące z należności wpływają do podmiotu przed upływem terminu zapłaty zobowiązań. W roku 2022 odnotowano obniżenie wskaźnika.

Wskaźnik szybkości obrotu zapasów w dniach wynoszący 1 dzień

Poziom wskaźnika oznacza, że Spółdzielnia sprawnie gospodaruje zapasami - nie ma nagromadzonego nadmiaru zapasów. W roku 2022 odnotowano utrzymanie wysokości przedmiotowego wskaźnika na poziomie roku poprzedniego.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym wynoszący 106,8

Wskazuje na korzystną sytuację jednostki i pozwala stwierdzić, iż podstawowa część majątku Spółdzielni tj. majątek trwały, została całkowicie sfinansowana funduszami własnymi Spółdzielni. Wskazuje to na zachowanie reguły finansowej, zgodnie z którą rzeczowe aktywa trwałe powinny być finansowane kapitałem długoterminowym, czyli takim, który jest w dyspozycji przedsiębiorstwa przez ponad rok. Wysoki poziom wskaźnika wskazuje na bezpieczeństwo finansowe i oznacza zapewnienie długoterminowej płynności finansowej.

VII. Wykonanie przejętej na lata 2017-2022 strategii funkcjonowania Spółdzielni.

Zarząd prowadząc działalność w roku 2022 wypełniał swoje statutowe obowiązki w zakresie kierowania działalnością Spółdzielni, koncentrował się na realizacji zadań nakreślonych zarówno w Planie finansowo-gospodarczym, jak również w opracowanej Strategii na lata 2017-2022, co zapewniło stabilne funkcjonowanie Spółdzielni. W celu kontynuowania procesów inwestycyjnych w mieniu wspólnym zdecydowano o zorganizowaniu Walnego Zgromadzenia, na którym w drodze podjętych uchwał zostało zatwierdzone sprawozdanie finansowe oraz podział nadwyżki bilansowej, dzięki czemu można było zlecić prace wynikające z 5-letniego Planu realizacji zadań remontowych, który w 2022 roku dotyczyły rozpoczęcia modernizacji kotłowni w Toszku. Ponadto Zarząd przystąpił dla realizacji przebudowy zatok śmietnikowych, która została sfinalizowana podpisaniem umowy wykonawczej w 2022 roku. Realizacja prac w przedmiotowym zakresie nastąpiła w następujących lokalizacjach: Piaskowa 3 i Kosmonautów 42 w Gliwicach – Łabędach oraz Wieczorka 2 i Wieczorka 30 w Pyskowicach. Pozostałe lokalizacje w ramach których nieruchomości posiadają zdolność finansowania tego zadania w ramach środków zgromadzonych na funduszu remontowym, realizowane będą sukcesywnie w roku bieżącym. Te z nieruchomości budynkowych, które nie są w stanie sfinansować przebudowy zatok śmietnikowych przystąpią do tych prac z chwilą zgromadzenia środków finansowych na funduszu remontowym.

Podsumowując, Spółdzielnia w 2022 roku funkcjonowała sprawnie, a podejmowane do wykonania inicjatywy i zadania przyniosły oczekiwane efekty. Zostały osiągnięte zakładane cele, co skutkowało wynikami, które zostały zaprezentowane w ramach niniejszego sprawozdania.

VIII. Główne zadania i kierunki działalności Spółdzielni na 2023 rok.

1. Utrzymywanie zasobów mieszkaniowych i mienia wspólnego w należyтым stanie technicznym.
2. Racjonalne, oparte na rachunku ekonomicznym, gospodarowanie środkami finansowymi powierzonymi przez:
 - Członków Spółdzielni,
 - Właścicieli niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa odrębnej własności do lokali.

3. Realizacja modernizacji kotłowni w Toszku na podstawie przeprowadzonego postępowania przetargowego, które wyłoniło wykonawcę prac.
4. Realizacja pierwszego etapu przebudowy zatok śmietnikowych tj. ich zamknięcia i zadaszenia.
5. Doskonalenie obsługi członków oraz mieszkańców spółdzielczych zasobów.
6. Bieżące dostosowywanie postanowień wewnętrznych aktów normatywnych do zmian przepisów prawnych i zasad funkcjonowania spółdzielczości.
7. Kontynuacja działań w kierunku skutecznej windykcji zaległości za używanie lokali.
8. Dalsza indywidualizacja gospodarki finansowej poszczególnych nieruchomości, tak aby ewidencjonowane i rozliczane koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w pełni odzwierciedlały sytuację budynku i odnosiły się do faktycznych źródeł kosztów, zaś pobierane opłaty pokrywały ponoszone wydatki związane z utrzymaniem konkretnej nieruchomości.
9. Konsekwentne realizowanie przyjętych planów remontowych w oparciu o posiadane środki finansowe mające na celu dbałość o zasoby mieszkaniowe członków Spółdzielni oraz otaczającą ją infrastrukturę, zgodnie z jej przeznaczeniem, wymaganiami ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.
10. Bieżące dostosowywanie postanowień wewnętrznych aktów normatywnych do zmian przepisów prawnych i zasad funkcjonowania Spółdzielni.
11. Racjonalne gospodarowanie w zakresie mediów.
12. Efektywna organizacja postępowań przetargowych.
13. Szeroka polityka informacyjna.
14. Doskonalenie współpracy z samorządem terytorialnym.

Reasumując, przedstawione w przedmiotowym sprawozdaniu dane należy stwierdzić, że kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. W 2022 roku uzyskano nadwyżkę bilansową netto w wysokości 267 297,60 zł, zachowana jest płynność finansowa, a co za tym idzie nie ma zagrożeń do dalszego, sprawnego funkcjonowania Spółdzielni. Jesteśmy Spółdzielnią dobrze gospodarującą powierzonym mieniem, co ma odzwierciedlenie w przeprowadzonych kontrolach wewnętrznych i zewnętrznych. Zachęcamy do przedstawiania różnych punktów widzenia i aktywnej współpracy ze strony mieszkańców. Realizujemy przede wszystkim przedsięwzięcia zapewniające bezpieczne bytowanie, polepszające stan techniczny naszych budynków i mienia wspólnego, co wpłynie na poprawę estetyki oraz zagwarantuje spokojne i komfortowe zamieszkiwanie.

W dalszym ciągu jest realizowana zasada zapisana w art. 3 Prawa spółdzielczego mówiąca, że "majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków".

Na tym sprawozdanie zakończono:

Pyskowice, dnia 23.03.2023 roku

Danuta Gut – Prezes Zarządu Główna Księgowa,

Anna Marczak – Pełnomocnik Zarządu

**PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy”
w Pyskowicach
Danuta Gut**

**Pełnomocnik Zarządu
Koordynator Działu Księgowości
i Windykacji
Anna Marczak**

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SM „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH
za okres od 1 lipca 2022 r. do 20 czerwca 2023 r.

I

Rada Nadzorcza przez okres od lipca 2022 r. do czerwca 2023 r. w trzecim roku kadencji pracowała w niezmienionym następującym składzie :

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Bogusław Domagała | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Halina Praśniewska | - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Henryk Jary | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 4. Arkadiusz Tokarz | - Członek Komisji Rewizyjnej |
| 5. Henryk Kostrzewa | - Przewodniczący Komisji Technicznej |
| 6. Andrzej Żebiałowicz | - Członek Komisji Technicznej |

Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki, zgodnie z Postanowieniami Prawa Spółdzielczego oraz jego odpowiednikiem, jakim jest Statut Spółdzielni.

II

Zgodnie z obowiązkami Statutowymi, jak i zapisami Prawa Spółdzielczego, Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad działalnością Spółdzielni w całym zakresie jej działania.

Plan Pracy Rady Nadzorczej na okres od lipca 2022 r. do czerwca 2023 r. opracował Przewodniczący Rady Nadzorczej, p. Bogusław Domagała, został on przyjęty jednogłośnie do realizacji przez członków na posiedzeniu Rady Nadzorczej w lipcu 2022 r., Protokół Nr 8/2022 z dnia 20.07.2022 r. W Planie Pracy Rady Nadzorczej ujęte zostały m.in. sprawy: realizowanie bieżących zadań wynikających z potrzeb Spółdzielni, analiza Sprawozdań z kontroli realizowanych przez Komisję Techniczną i Rewizyjną, podsumowanie Walnego Zgromadzenia „SM ŁABĘDY” i omówienie realizacji złożonych wniosków i zaleceń, kontrola realizacji przeglądów technicznych, kontrola zaległości czynszowych i podjętej windykacji, przyjęcie planu finansowego, kontrola zadań ujętych w 5-letnim Planie realizacji zadań remontowych, stan przygotowania technicznego obsługi instalacji grzewczej w oparciu o inwestycje prowadzone przez miasto Pyskowice „Modernizacja sieci ciepłowniczej”. Ponadto Rada Nadzorcza wraz z Zarządem ustosunkowała się do „LISTU POLUSTRACYJNEGO” sporządzonego na podstawie wyników przeprowadzonej lustracji Spółdzielni za lata 2019-2021. Dodatkowo sprawowano kontrolę wszystkich zagadnień, które Zarząd realizuje, jak i zleca wykonanie obcym firmom, które wykonują dla naszej Spółdzielni różne usługi. Rada Nadzorcza zapoznała się z treścią rocznego Sprawozdania Zarządu, przedstawionego bardzo szczegółowo przez Prezes Zarządu, Panią Danutę Gut.

Przewodniczący wraz z członkami Plenum stwierdzają, że Sprawozdanie roczne jest przejrzyste, czytelne, transparentne, dlatego też uzyskało bardzo dobrą opinię Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza przyjęła Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach za 2022 rok , Uchwałą Nr 35/2023 z dnia 19.04.2023 r.

Wszystkie zadania ustalone w Planie Pracy Rady Nadzorczej zostały wykonane. Kontrolę z działalności Spółdzielni przeprowadzały Komisje: Rewizyjna i Techniczna, zaś nadzór nad całokształtem działań Spółdzielni, sprawowało Plenum Rady Nadzorczej pod przewodnictwem Przewodniczącego p. Bogusława Domagały. Rada Nadzorcza analizowała i zatwierdzała Plan Finansowo – Gospodarczy oraz osiągnięte wyniki finansowe, tj. bilans oraz rachunek zysków i strat. Rada Nadzorcza opiniowała tematy gospodarcze i finansowe przedstawiane przez Zarząd Spółdzielni, ponadto analizowała i rozstrzygała wszystkie kwestie dotyczące mieszkańców. Rada Nadzorcza

nadzorowała i nadzoruje realizację rozbudowy „zatok śmietnikowych” na osiedlach w Pyskowicach i Gliwicach-Łabędach. Kontynuowane były działania związane z remontem kotłowni w Toszku, które Rada Nadzorcza na bieżąco nadzoruje.

W okresie sprawozdawczym - Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń, na których podjęła 105 uchwał oraz 7 decyzji.

Plenum wspólnie z Komisjami Rewizyjną i Techniczną nie stwierdza żadnych uchybień pracy Zarządu. Wnioski składane przez Plenum Rady Nadzorczej do Zarządu są realizowane przez Zarząd, bez opóźnień, a sprawozdania Zarządu z realizacji wniosków są czytelne i przejrzyste. W kontrolowanych dokumentach Spółdzielni, wszystkie zagadnienia wraz z załącznikami do tych dokumentów są opisane szczegółowo i rzetelnie.

III

Szczegółowe kontrole Spółdzielni przeprowadzały Komisje: Rewizyjna i Techniczna.

SPRAWOZDANIE Z PRAC KOMISJI TECHNICZNEJ SM „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH

Komisja Techniczna w okresie od lipca 2022 r. do czerwca 2023 r. odbyła 11 posiedzeń, na których omawiano następujące tematy.

1. Opracowanie nowych zasad wynajmu garaży spółdzielczych w Łabędach.

Zarząd przedstawił opracowane nowe zasady wynajmu garaży w Gliwicach – Łabędach. Komisja Techniczna po zapoznaniu się z przygotowaną informacją wraz z załączonymi dokumentami zawnioskowała przyjąć do stosowania zaproponowane przez Zarząd, nowe zasady wynajmu garaży w Łabędach.

2. Kontrola i analiza prac wykonywanych przez konserwatorów jako prace konserwacyjno – remontowe.

Zarząd poinformował, że realizacja prac wykonywanych przez konserwatorów jest ewidencjonowana w zleceniach zgodnie z katalogiem prac konserwacyjno – remontowych. Komisja zapoznała się ze zleceniami konserwatorów realizowanymi w br. na wybranych nieruchomościach budynkowych. Po weryfikacji przygotowanego materiału nie wniosła uwag do merytorycznego sposobu ewidencjonowania zleceń na poszczególnych budynkach

3. Kontrola modernizacji kotłowni w Toszku.

Zarząd poinformował, że zgodnie z ustaleniami podjętymi na posiedzeniu Rady Nadzorczej w sierpniu 2022 roku został unieważniony II-gi przetarg na „Modernizację kotłowni w Toszku”, gdyż wpłynęła tylko 1 oferta. W związku z powyższym w dniu 06.09.2022r. został ogłoszony przetarg na wymianę jednego kotła. Otwarcie ofert nastąpiło w dniu 23.09.2022r. o godz. 10⁰⁰. Komisja Techniczna nie wniosła uwag do ustalonej procedury przetargowej oraz zadeklarowała obecność na przetargu we wskazanym terminie.

4. Zapoznanie się z bilansem energii cieplnej za okres grzewczy 2021/2022 oraz wielkością zamówień mocy cieplnej za sezon grzewczy 2022-2023.

Zarząd poinformował, że zgodnie z zawartymi umowami zostały zmienione moce zamówione na poszczególnych osiedlach zgodnie z poniższym zestawieniem:

a) Osiedle Łabędy – w dniu 27.01.2022r. został złożony wniosek do PEC Gliwice o obniżenie mocy zamówionych na 10 węzłach – Piaskowa 3D, 1B, 1C, 2-2A, Kosmonautów 40A, 40C, Planetarna 3-7, 9-11, 13-15 oraz Administracja (w załączeniu pismo do PEC).

b) Osiedle Pyskowice – w dniu 11.04.2022r. został złożony wniosek do IDEA 98 o obniżenie mocy zamówionych na 7 węzłach – Braci P. 20-22, Wojska P. 42-44, 50-52, Targowa 2/I-II, Matejki B. 1, J. Wieczorka 24, Szpitalna 21A (w załączeniu pismo do IDEA 98).

Na pozostałych nieruchomościach w oparciu o dane z PEC Gliwice oraz odczyty wykonywane co miesiąc przez Spółdzielnię nie było możliwości obniżenia mocy zamówionej, gdyż zakładany bezpieczny zapas w wysokości 20% mocy został przekroczony lub był równy, co uniemożliwiło dokonanie takiej operacji. Ponadto Zarząd przedstawił tabelę prezentującą zestawienie porównawcze

kosztów c.o. sezonu 2020/2021 do sezonu 2021/2022. Po analizie przedstawionych dokumentów oraz w oparciu o dodatkowe wyjaśnienia Zarządu, Komisja Techniczna nie wniosła uwag do realizacji zadań związanych z energią ciepłą.

5. Kontrola rocznych przeglądów budynków w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych.

Zarząd poinformował, że roczne przeglądy budynków były realizowane zgodnie z przyjętym harmonogramem tj.:

- a) Przeglądy budowlane zostały zrealizowane na wszystkich osiedlach wraz z dokonaniem wpisów do księzek obiektów. Komisja zweryfikowała protokoły z przeglądów i książki obiektów budynków przy ul. Kosmonautów 40, Szpitalnej 21-27, Targowej 2 i Gustawa Morcinka 29-33.
- b) Przeglądy gazowe były wykonywane przez konserwatorów Spółdzielni w terminie od 19.09.-12.12.2022r.
- c) Przeglądy kominiarskie były wykonywane przez firmę kominiarską w terminie od 29.09.-22.10.2022r.
- d) Przeglądy instalacji elektrycznej były wykonywane przez konserwatorów Spółdzielni na osiedlu w Pyskowicach. Natomiast na osiedlu w Łabędach i Toszku przeglądy zostały zrealizowane w 2021 roku.
- e) Przeglądy instalacji piorunochronnej w Pyskowicach, Łabędach i Toszku w 2022 roku nie były realizowane.

Komisja Techniczna po przeprowadzeniu kontroli przedłożonych dokumentów nie wniosła uwag do realizacji prac w tym temacie.

6. Informacja na temat termomodernizacji budynków dla osiedla Toszek.

Zarząd poinformował, że zgodnie z zawartymi umowami na poszczególnych budynkach realizacji termomodernizacji przedstawiała się następująco:

- 1) Budynek przy ul. G. Morcinka 37-43 w Toszku - prace zostały wykonane w umownym terminie. Odbiór końcowy odbył się w obecności Przedstawicieli nieruchomości bez uwag.
- 2) Budynek przy ul. G. Morcinka 45-51 w Toszku - prace zostały wykonane w umownym terminie. Odbiór końcowy odbył się w obecności Przedstawicieli nieruchomości bez uwag.

Po analizie przedstawionych dokumentów oraz w oparciu o dodatkowe wyjaśnienia Zarządu, Komisja Techniczna nie wniosła uwag do realizacji zadań związanych z termomodernizacją budynków w Toszku.

7. Kanalizacja deszczowa w obrębie budynków przy ul. Kosmonautów 40-42 i Piaskowa 1-3 w Łabędach.

Zarząd poinformował, o przebiegu realizacji prac związanych z konieczną wymianą kanalizacji deszczowej dla budynku przy ul. Kosmonautów 40 w Łabędach. Komisja po zapoznaniu się z w/w informacją wyraziła swoją pozytywną opinię do realizacji i finansowania tych prac zgodnie. Ponadto Komisja przedstawiła w/w temat na posiedzeniu Planarnym Rady Nadzorczej celem jego zaopiniowania.

8. Analiza zamówionej mocy cieplnej dla Osiedla Łabędy na sezon grzewczy 2023-2024.

Zarząd poinformował, że zgodnie z zawartymi umowami zostaną zmienione moce zamówione dla niżej wskazanych nieruchomości budynkowych:

- a) Osiedle Łabędy – do dnia 31.01.2023r. został złożony wniosek do PEC Gliwice o obniżenie mocy zamówionych na 16 węzłach – Piaskowa 1A-B-C-D, 2-2A, Kosmonautów 40A-B, Kosmonautów 42A-B-C-D, Ciołkowskiego 2-4, Planetarna 3-7, 9-11, 13-15 oraz Administracja (w załączeniu tabela).

Na pozostałych nieruchomościach w oparciu o dane z PEC Gliwice nie było możliwości obniżenia mocy zamówionej, gdyż zakładany bezpieczny zapas w wysokości 20% mocy został przekroczony lub był równy, co uniemożliwiło dokonanie takiej operacji.

Po analizie przedstawionych dokumentów oraz w oparciu o dodatkowe wyjaśnienia Zarządu, Komisja Techniczna nie wniosła uwag do realizacji w/w zadania.

9. Zmiany do regulaminów rozliczania kosztów za ciepło zgodnie z art. 45 a pkt. 11a Prawa Energetycznego.

Zarząd poinformował, że przed rozpoczęciem sezonu grzewczego 2023/2024 zostaną wprowadzone

zmiany do regulaminów rozliczania kosztów za ciepło zgodnie z art. 45 a pkt. 11a Prawa Energetycznego. Po zapoznaniu się z proponowanymi zmianami Komisja Techniczna nie wniosła uwag do proponowanych zmian.

10. Kontrola dokumentacji z przeglądów urządzeń gazowych wykonanych w 2022 roku oraz ocena realizacji zaleceń pokontrolnych.

Zarząd poinformował, że na poszczególnych osiedlach przeglądy instalacji gazowej i urządzeń gazowych przedstawiały się następująco:

Osiedle Pyskowice - przegląd instalacji gazowej trwał od 03.10 – 17.11.2022r. Na podstawie zatwierdzonego harmonogramu kontrolą zostały objęte wszystkie 740 lokali mieszkalnych.

Osiedle Gliwice-Łabędy - przegląd instalacji gazowej trwał od 21.11 – 12.12.2022r. wraz z kontrolą wszystkich 330 lokali mieszkalnych.

Osiedle Toszek - przegląd instalacji gazowej trwał od 19.09 – 29.09.2022r. wraz z kontrolą wszystkich 210 lokali mieszkalnych.

Wszystkie nieprawidłowości stwierdzone w trakcie przeglądów, a należące do SM zostały niezwłocznie usunięte przez pracowników Spółdzielni w ramach wykonawstwa własnego.

Komisja Techniczna dokonała kontroli protokołów z przeglądów wybranych nieruchomości oraz zapoznała się z zestawieniami prezentującymi tryb i terminy usuwania stwierdzonych nieprawidłowości w czasie przeglądów.

Komisja nie wniosła uwag do przedstawionej dokumentacji i pozytywnie oceniła działania dotyczące przeglądów urządzeń gazowych na poszczególnych osiedlach.

11. Zatoki śmietnikowe.

Zarząd poinformował, że w dniu 03.02.2023r. została podpisana nowa umowa na realizację 5 zatok śmietnikowych. Realizacja pierwszej zatoki przy ul. Braci Pisko 20-22 została rozpoczęta w dniu 06.02.2023r. realizacja pozostałych zatok nastąpi zgodnie z terminami zawartymi w umowie z terminem zakończenia do 31.05.2023r.

12. Kontrola dokumentacji z przeglądów kominiarskich i kominów wraz z realizacją zaleceń pokontrolnych za 2022r.

Zarząd poinformował, że realizacja przeglądów przewodów kominowych - wentylacyjnych i spalinowych została przeprowadzona we wszystkich lokalach zasobów spółdzielni. Zalecenia dotyczące nieprawidłowości, których usunięcie należy do lokatora zostały skierowane do wszystkich mieszkańców poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych w oparciu o tzw. zielone karteczki oraz protokoły zbiorcze dla każdej nieruchomości. Zalecenia dotyczące nieprawidłowości, których usunięcie należy do administratora budynku są realizowane na bieżąco. Komisja Techniczna po zapoznaniu się z przygotowaną informacją, dokumentami źródłowymi oraz po uzyskaniu dodatkowych wyjaśnień pozytywnie ocenia działania realizowane przez Zarząd w w/w temacie.

13. Świadectwa charakterystyki energetycznej lokali i budynków.

Zarząd poinformował, że z dniem 28 kwietnia 2023r. wchodzi w życie zmiany Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków. Przedstawiono szczegółową informację dotyczącą obowiązków z tym związanych dla Spółdzielni. Komisja Techniczna po zapoznaniu się z informacją pozytywnie opiniuje przygotowanie świadectw charakterystyki energetycznej dla wszystkich nieruchomości spółdzielczych zgodnie z obowiązującymi nowymi przepisami.

14. Kontrola zamówionej mocy cieplnej dla Osiedla Pyskowice na sezon grzewczy 2023/2024.

Zarząd poinformował, że zgodnie z zapisami umowy z firmą Ciepło Pyskowice do końca września danego roku z mocą obowiązywania od 1 stycznia roku następnego istnieje możliwość obniżenia mocy zamówionych na nieruchomościach w Pyskowicach. W związku z powyższym Spółdzielnia złożyła stosowny wniosek, zgodnie z przedstawionymi wyliczeniami. Komisja Techniczna nie wniosła uwag do trybu realizacji w/w tematu.

SPRAWOZDANIE Z PRAC KOMISJI REWIZYJNEJ SM „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH

KOMISJA REWIZYJNA pracowała zgodnie z zatwierdzonym PLANEM PRACY na okres 2022/2023, odbyła 11 posiedzeń, zajmując się n/w tematami:

1. Kontrola i analiza realizowana przez Komisję Rewizyjną sprawozdań Zarządu Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna zajmowała się kontrolowaniem sprawozdań Zarządu Spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym Planem Pracy Komisji Rewizyjnej. Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag i pozytywnie oceniała przedstawiane dokumentacje.

2. Kontrola – rozliczenie kosztów ogrzewania sezon 2022/2023 w poszczególnych zasobach mieszkaniowych, analiza opłat za dostarczenie ciepła do lokali i podgrzewania wody, kontrola rozliczania mediów w SM „ŁABĘDY”.

Komisja Rewizyjna kontrolowała rozliczenie bilansu cieplnego w poszczególnych zasobach mieszkaniowych na rok 2022/2023. Dokonano pełnej analizy kosztów.

Komisja Rewizyjna pozytywnie oceniła przedstawioną dokumentację rozliczeniową.

3. Kontrola zgodności regulaminów wewnętrznych z obowiązującymi przepisami Prawa Spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Komisja Rewizyjna analizowała i weryfikowała wszystkie regulaminy obowiązujące w SM, przeprowadzono kontrolę dokumentów źródłowych wraz z wykazem dokumentów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „ŁABĘDY” w Pyskowicach – wchodzących w skład KSIĘGI SŁUŻB. Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag w przedmiotowym zakresie.

4. Kontrola stanu modernizacji kotłowni w Toszku.

Komisja kontrolowała stan modernizacji kotłowni w Toszku oraz analizowała aspekty prawne związane ze zmianą dostawcy ciepła w Pyskowicach w następstwie powołania spółki miejskiej Ciepło Pyskowice Sp. z o.o.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag w tym temacie.

5. Kontrola kosztów przeglądów technicznych w 2022 roku.

Komisja Rewizyjna podczas kontroli potwierdziła konieczność wykonania a zarazem poniesienia kosztów przeglądów technicznych budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego, gwarantującego bezpieczeństwo oraz ochronę mienia i życia mieszkańców Spółdzielni. Sprawdzono koszty w ramach wykonawstwa własnego a także kontrolowano koszty firm zewnętrznych. Komisja potwierdziła zgodność przedstawionych dokumentów.

6. Kontrola zaległości czynszowych i windykcji, analiza i kontrola usług zarządzania nieruchomościami na zlecenie.

Komisja Rewizyjna kontrolowała oraz sprawdziła wskaźnik zadłużenia poszczególnych osiedli i lokatorów na podstawie zestawienia “Zadłużenia nieruchomości”, wskaźnik ten od wielu lat jest bardzo niski, co udowadnia nam o dużej skuteczności prowadzonej przez organy Spółdzielni windykcji d/t ściągalności zadłużenia. Komisja pozytywnie oceniła działania Zarządu w sferze windykcji zadłużeń.

Członkowie Komisji Rewizyjnej analizowali i kontrolowali dokumenty d/t zawartych porozumień oraz zakresu świadczonych usług zarządzania nieruchomościami na zlecenie, kosztów oraz przychodów d/t tej działalności. W ramach tych kontroli nie stwierdzono błędów ani uchybień.

7. Kontrola termomodernizacji budynków w Toszku tj. Gustawa Morcinka 37-43 i Gustawa Morcinka 45-51.

Komisja analizowała i kontrolowała stan kosztów termomodernizacji budynków w Toszku. Po zakończeniu prac Komisja Rewizyjna pozytywnie oceniła podjęte działania w tym zakresie.

8. Analiza PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO NA ROK 2023.

Członkowie Komisji Rewizyjnej bardzo dokładnie i szczegółowo zapoznali się z PLANEM FINANSOWO- GOSPODARCZYM na rok 2023 w temacie jego kosztów ogólnych oraz planu jego realizacji. Komisja potwierdziła przygotowanie PLANU zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art.4,5,6 usm. Analizowano szczegółowe założenia przyjęte do opracowywania projektu PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO SPÓŁDZIELNI NA ROK 2023. Po

zapoznaniu się z obszernym materiałem, członkowie Komisji Rewizyjnej nie wnieśli uwag do w/w projektu PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGONA ROK 2022.

9. Kontrola realizacji projektu "ZATOKI ŚMIETNIKOWE"

Komisja Rewizyjna zapoznała się z informacją o problemach wykonawczych zadania oraz harmonogramem realizacji tych zadań.

10. Kontrola i analiza zadań w 5-letnim PLANIE REALIZACJI w poszczególnych osiedlach w ramach podziału nadwyżki bilansowej na lata 2017-2021 oraz 2022.

Komisja Rewizyjna kontrolowała i analizowała wykorzystanie nadwyżki bilansowej w okresie 2017-2021 oraz 2022, nie stwierdzono uwag w tym temacie.

11. Kontrola i analiza rozliczenia mocy ciepłej za sezon 2022/2023 na OSIEDLU ŁABĘDY.

Zarząd przedstawił Komisji Rewizyjnej tryb realizacji d/t obniżania mocy zamówionej dla poszczególnych budynków spółdzielczych w osiedlu Łabędy.

12. Kontrola i rozliczenie Funduszu Zasobowego, Funduszu Remontowego oraz kontrola realizacji Strategii Remontowych.

Komisja Rewizyjna zapoznała się z wynikami finansowymi d/t zaciągniętej pożyczki wewnętrznej na sfinansowanie budowy kompleksu garaży w GLIWICACH-ŁABĘDY. Nie wniesiono uwag co do rozliczeń w/w finansowania.

Zarząd przedstawił Komisji zestaw kont księgowych FUNDUSZY REMONTOWYCH poszczególnych nieruchomości oraz stan posiadanych środków pieniężnych pozostających w dyspozycji każdego z budynków. Członkowie Komisji zapoznali się z planem i zakresem prac w ramach strategii remontowych. Podczas tej kontroli nie stwierdzono błędów ani braków.

13. Kontrola wykonania PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO za rok 2022.

W ramach tej kontroli Komisja Rewizyjna sprawdzała i analizowała realizację PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO za 2022 rok w poszczególnych zakresach działalności; sprawdzała zużycie materiałów i energii, usług, amortyzację, ubezpieczenie mienia, wynagrodzenia osobowe i bezosobowe, podatki i opłaty, świadczenia na rzecz pracowników oraz tzw. "pozostałe koszty". Przeprowadziliśmy analizę i kontrolę administrowania poszczególnych osiedli: PYSKOWICE, GLIWICE-ŁABĘDY, TOSZEK, a także ogółem całej SPÓŁDZIELNI.

W ramach tejże kontroli analizowano plan kosztów i realizację obsługi technicznej poszczególnych osiedli, utrzymania czystości, kosztów wykonawstwa własnego, kosztów transportu, kosztów kotłowni w TOSZKU, a także koszty prowadzonej działalności gospodarczej.

Komisja Rewizyjna po analizie w/w materiałów pozytywnie ocenia wykonanie PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO za 2022 rok.

14. Kontrola SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 ROK.

Kontrolę i weryfikację SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 rok Komisja Rewizyjna rozpoczęła wg załącznika nr.1 USTAWY O RACHUNKOWOŚCI z dn.29.09.1994r. na które to składa się:

- **wprowadzenie do sprawozdania** – określające metody wyceny aktywów i pasywów a także amortyzacji oraz zasady ustalenia wyniku finansowego,
 - **bilans** – określający pozycje aktywów (środki trwałe, należności, zapasy, środki pieniężne, i inne aktywa pieniężne) oraz pasywów (kapitały i zobowiązania),
 - **rachunek zysków i strat** – określający przychody ze sprzedaży, opłat, działalności własnej, koszty wytworzenia, koszty działalności operacyjnej tj. amortyzacja, zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki, opłaty, wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne, emerytalne, oraz poszczególne pozycje w zakresie pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej Spółdzielni.
- KOMISJA REWIZYJNA po precyzyjnej, dokładnej i rzeczowej kontroli, pozytywnie oceniła SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2022 ROK.

IV

PODSUMOWANIE ROCZNEJ KADENCJI RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza na podstawie uregulowań Statutu Spółdzielni analizowała i na bieżąco kontrolowała działania Spółdzielni. Zakres prac kontrolnych określony w Planie Pracy Rady Nadzorczej został w całości wykonany. Wyniki przeprowadzonych kontroli przez Komisję Techniczną i Rewizyjną były pozytywne.

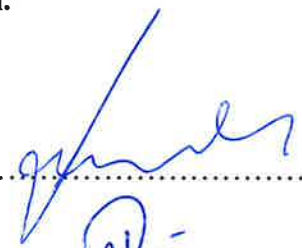
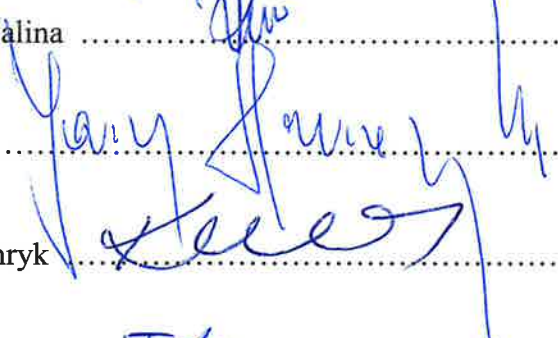
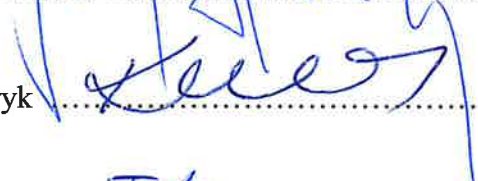
W ocenie Rady Nadzorczej, zarówno Prezes Zarządu, jak i Pełnomocnicy Zarządu oraz Kierownik Działu Technicznego, profesjonalnie i rzetelnie wywiązują się z powierzonych obowiązków z zachowaniem pełnej transparentności dla podejmowanych działań. Biorąc pod uwagę uzyskane wyniki, które zostały zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu, jak i w Sprawozdaniu Zarządu, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni w minionym roku. Na tej podstawie rekomenduje udzielenie absolutorium Prezes Zarządu p. Danucie Gut.

V

PODSUMOWANIE 3 – LETNIEJ KADENCJI RADY NADZORCZEJ

Uwzględniając brzmienie z art. 8² pkt. 3 i 4 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 78 Statutu Spółdzielni: *Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata* - miniony rok był ostatnim rokiem kadencji Rady Nadzorczej w obecnym składzie. W czasie całej kadencji tj. począwszy od dnia 22 września 2020 roku, Rada Nadzorcza bardzo odpowiedzialnie wypełniała swoją kontrolną funkcję. We wskazanym okresie, w trakcie posiedzeń plenarnych, komisyjnych lub pełnionych dyżurów w siedzibie Spółdzielni, Rada Nadzorcza rozpatrywała sprawy związane z bieżącym funkcjonowaniem spółdzielni zgłoszone przez Zarząd, organy samorządowe oraz członków. Ponadto zajmowała się rozwiązywaniem bieżących problemów będących w jej kompetencji. Plan Pracy Rady Nadzorczej został w całości zrealizowany a dodatkowo był na bieżąco poszerzany i uzupełniany o sprawy wpływające do Rady oraz wynikające z potrzeb bieżących. Rozpatrywanie spraw, zależnie od ich specyfiki kończyło się podjęciem uchwał bądź zapisem w protokole w formie zalecenia lub wniosku. **Rada Nadzorcza dziękuje wszystkim członkom Spółdzielni za współpracę i zaangażowanie w funkcjonowanie Spółdzielni.**

Podpisy Rady Nadzorczej:

1. Domagała Bogusław 
2. Praśniewska Halina 
3. Jary Henryk 
4. Kostrzewa Henryk 
5. Tokarz Arkadiusz 
6. Żebiałowicz Andrzej 

PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2022 ROKU

Szanowni Mieszkańcy spółdzielczych zasobów mieszkaniowych!

W celu przybliżenia szczegółów funkcjonowania Spółdzielni w minionym 2022 roku, w ramach niniejszego wydawnictwa przekazujemy Państwu informacje, na podstawie których będą Państwo mieli możliwość zapoznania się z wynikami finansowymi Spółdzielni osiągniętymi w 2022 roku. Spółdzielnia realizując ustawowy obowiązek terminowo sporządziła wymagane przepisami prawa sprawozdania tj.:

1. Sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 18 845 175,51 zł.

Rachunek zysków i strat za rok 2022 wykazuje zysk netto w wysokości 267 297,60 zł. Walne Zgromadzenie Spółdzielni podejmie decyzję o sposobie przeznaczenia nadwyżki bilansowej.

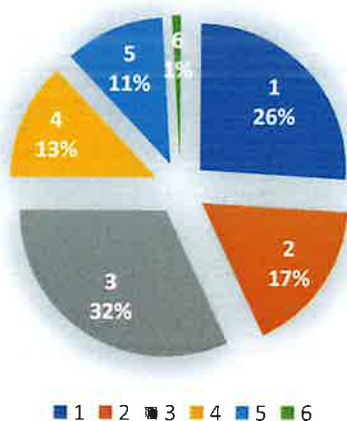
2. Sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności.

Wskazane sprawozdania szczegółowo i transparentnie charakteryzują wszystkie aspekty działalności Spółdzielni tj. strukturę członkowską, kapitałową, gospodarkę związaną z zużyciem mediów, gospodarkę remontową, parametry finansowe włącznie z analizą wskaźnikową, jak również działalność związaną z utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Podstawową działalnością Spółdzielni jest obsługa gospodarki zasobami mieszkaniowymi, której koszty dotyczą zarówno eksploatacji i utrzymania nieruchomości ponoszonych na podstawie planu finansowo-gospodarczego, jak również wydatków z tytułu opłat niezależnych od Spółdzielni tj. zużycia mediów.

Poniżej prezentujemy w układzie graficznym strukturę kosztów poniesionych w 2022 roku

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	26%
2. Fundusz remontowy	17%
3. Dostawa i produkcja ciepła (centralne ogrzewanie i ciepła woda)	32%
4. Dostawa zimnej wody i odprowadzenie ścieków	13%
5. Gospodarowanie odpadami komunalnymi	11%
6. Pozostałe koszty (podatki lokalne, azart i inne)	1%

STRUKTURA KOSZTÓW SPÓŁDZIELNI



Z ŻYCIA SPÓŁDZIELNI

ZATOKI ŚMIETNIKOWE NA FINISZU

Informujemy, że na koniec maja planowane jest zakończenie realizacji zabudowy zatok śmietnikowych na osiedlach w Pyskowicach i Łabędach. Na podstawie podpisanej umowy z wykonawcą, w naszych zasobach powstało osiem nowych zatok śmietnikowych tj. dwie na Osiedlu Wieczorka i trzy w rejonie Szpitalna - Braci Pisko - Wojska Polskiego w Pyskowicach oraz trzy zatoki śmietnikowe w Gliwicach-Łabędach. Zatoki w wymienionych lokalizacjach zrealizowano po szczegółowej analizie możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości wybierając te, które posiadają wystarczającą ilość środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym oraz biorąc pod uwagę przyjęte strategie remontowe, w których są zaplanowane do realizacji konieczne prace remontowe. Pozostałe lokalizacje w Pyskowicach, Łabędach i Toszku zostaną w bieżącym roku poddane analizie finansowej z uwzględnieniem pozyskania nowej oferty wykonawczej, celem wypracowania montażu finansowego w oparciu o fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości. Nadmieniamy, że każda z zatok posiada tablicę informacyjną wskazującą budynki, których mieszkańcy winni korzystać z zatoki w danej lokalizacji. Ponadto tablice informacyjne zawierają zasady segregacji odpadów na poszczególne frakcje oraz harmonogramy wywozu odpadów obowiązujące w poszczególnych miastach. Nowe zatoki śmietnikowe zostały zamknięte, w związku z czym wykluczono możliwość „podrzucania” śmieci przez osoby spoza spółdzielczego kręgu.

Apelujemy do Państwa o przestrzeganie zasad segregacji.

OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA ŚWIADECTWA ENERGETYCZNEGO

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy- Prawo budowlane (Dz. U.2022 poz. 2206), z dniem 28 kwietnia 2023r. wszedł w życie obowiązek posiadania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku/ lokalu.

Świadectwo charakterystyki energetycznej należy sporządzić dla całego budynku lub pojedynczego lokalu w przypadku gdy zamierza się go sprzedać lub wynająć. Sporządzone świadectwo winno zostać przekazane kupującemu lub najemcy. Kupujący lub najemca nie mogą zrzec się prawa do otrzymania tego dokumentu. Informację o świadectwie trzeba będzie zawrzeć w ogłoszeniu o sprzedaży/najmie. Świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez okres 10 lat od dnia jego sporządzenia. Jednakże świadectwo traci ważność przed upływem ww. terminu, jeżeli w budynku zostaną przeprowadzane roboty budowlano-instalacyjne w wyniku których charakterystyka energetyczna ulegnie zmianie m.in. termomodernizacja całego budynku lub tylko ścian szczytowych, wymiana okien, ocieplenie stropodachu itp. Świadectwo wykonuje osoba do tego uprawniona. Listę specjalistów uprawnionych do wystawiania świadectw można znaleźć w Centralnym Rejestrze Charakterystyki Energetycznej Budynków. Koszt świadectwa energetycznego pokrywa właściciel lokalu lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Za brak certyfikatu grozi kara grzywny.

Spółdzielnia opracowała procedurę udostępniania dokumentacji technicznej, co umożliwi właścicielom lokali nieodpłatne pozyskanie danych technicznych potrzebnych do wykonania „lokalowego świadectwa” – procedura dostępna jest na stronie internetowej Spółdzielni <https://www.smlabedy.pl/> w zakładce - Dokumenty-Regulaminy. W celu otrzymania dokumentacji technicznej budynku należy złożyć stosowny wniosek w siedzibie Spółdzielni lub Administracji osiedlowej albo przesłać go drogą mailową na adres: sekretariat@smlabedy.pl

Więcej informacji: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/Swiadectwa-charakterystyki-energetycznej>