

www.smp.rybnik.pl

# BIULETYN INFORMACYJNY

Numer 82 Czerwiec 2024

ISSN 1642-2430

## ---- ZAWIADOMIENIE O WALNYM ZGROMADZENIU ----

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Rybniku Os. Południe 37 zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbędzie się w dniu 5 czerwca 2024 r. (środa) o godz. 16:00 w Domu Kultury (Kino Zefir), Rybnik Plac Pokoju 1.

### Porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Odczytanie porządku obrad.
5. Wybory Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
6. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok obrotowy 2023 oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023r.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2023r., informacje o pracach Rad Osiedli.
8. Przedstawienie informacji nt. badania lustracyjnego Spółdzielni, informacja o realizacji wniosków polustracyjnych.
9. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami i informacjami.
10. Podjęcie uchwał i głosowanie w sprawach:
  - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023 rok,
  - rozliczenia wyniku finansowego za 2023 rok,
  - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 roku,
  - zobowiązania Zarządu do realizacji wniosku polustracyjnego,
  - przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok,
  - udzielenia absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków w roku 2023,
  - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
11. Zmiana Statutu Spółdzielni.
12. Wystąpienia zaproszonych gości.
13. Wolne wnioski i pytania uczestników.
14. Sformułowanie wniosków i głosowanie nad nimi.
15. Zamknięcie obrad.

Informujemy, że wszystkie sprawozdania i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, są wyłożone w siedzibie Spółdzielni (pokój nr 205), a wszystkim członkom przysługuje prawo do zapoznania się z tymi dokumentami. Członkowie mają prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

Sprawozdania i projekty uchwał są dostępne również na stronie internetowej spółdzielni (www.smp.rybnik.pl).

Udział w Walnym Zgromadzeniu mogą wziąć osoby uprawnione, które okażą dokumenty tożsamości. Prosimy o wcześniejsze przybycie.

Z poważaniem  
Zarząd SM „Południe”  
Prezes Rafał Przeczek Z-ca Prezesa Zdzisław Włodek



## SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2023

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. Rada Nadzorcza działała w składzie wybranym w 2022 roku:

1. **Kamil Szumiak** - Przewodniczący Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji Mieszkaniowo-Członkowskiej
2. **Zbigniew Szkarłat** - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej
3. **Aleksandra Klaczak** - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej
4. **Henryk Trybuś** - Przewodniczący Komisji Zamówień i Remontów
5. **Dominik Przeliorz** - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
6. **Grzegorz Głupczyk** - Członek Rady
7. **Karol Szulik** - Członek Rady

Prace Rady Nadzorczej organizuje trzyosobowe Prezydium, w skład którego wchodzi Przewodniczący i Zastępcy Przewodniczącego.

Rada Nadzorcza w okresie roku sprawozdawczego odbyła 6 posiedzeń. Na posiedzeniach tych podjęto 20 uchwał, dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

Między innymi były to uchwały w sprawach:

- przyjęcia nowelizacji planu remontów na 2023r.,
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022r.,
- oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022r.,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022r.,
- oceny wniosków o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- zmiany Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku,
- zmiany stawki na fundusz remontowy wind,
- przyjęcia nowelizacji planu gospodarczo-finansowego na 2023r.
- przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na 2024r.,
- przyjęcia planu remontów na 2024r.,
- udzielenia pełnomocnictwa na Zjazd Przedkongresowy,
- określenia liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- przyjęcia Regulaminów Rad Osiedli,
- przyznania premii uznaniowej Zastępcy Prezesa Zarządu.

Powołane przez Radę Nadzorczą cztery Komisje, odbyły 14 posiedzeń, rozpatrywały i opracowywały różne sprawy i zagadnienia dotyczące działalności Spółdzielni, opiniowały projekty uchwał i wniosków, a następnie przedstawiały je na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna działała w składzie:

1. **Dominik Przeliorz** - Przewodniczący Komisji
2. **Karol Szulik** - Członek Komisji
3. **Kamil Szumiak** - Członek Komisji
4. **Grzegorz Głupczyk** - Członek Komisji

W 2023 roku Komisja Rewizyjna odbyła 4 posiedzenia. Tematami posiedzeń Komisji Rewizyjnej były między innymi:

- opiniowanie wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2023 roku,
- analiza zbiorczego zestawienia kosztów wynagrodzeń, umów zleceń, ryczałtów samochodowych, szkoleń i delegacji za 2022 r.,
- ocena wyników finansowych za 2022r.,
- opiniowanie kwartalnych wyników,
- omówienie nowelizacji planu gospodarczo-finansowego na 2023r.,
- analiza projektu planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok.

Komisja Mieszkaniowo-Członkowska działała w składzie:

1. **Kamil Szumiak** - Przewodniczący Komisji
2. **Karol Szulik** - Członek Komisji
3. **Aleksandra Klaczak** - Członek Komisji
4. **Zbigniew Szkarłat** - Członek Komisji
5. **Henryk Trybuś** - Członek Komisji
6. **Wojciech Wasyl** - Członek Komisji - przedstawiciel Rady Osiedla

W 2023 roku Komisja Mieszkaniowo-Członkowska odbyła 4 posiedzenia, na których poruszano m.in. następujące tematy:

- sprawdzanie i kontrolowanie stanu zadłużenia w opłatach i spraw związanych z windykacjami,
- analiza informacji o strukturze mieszkań i strukturze zaległości czynszowych,
- analiza wykazu wolnych i zadłużonych lokali użytkowych.

Komisja Zamówień i Remontów działała w składzie:

1. **Henryk Trybuś** - Przewodniczący Komisji
2. **Dominik Przeliorz** - Członek Komisji
3. **Karol Szulik** - Członek Komisji
4. **Aleksandra Klaczak** - Członek Komisji

W 2023 roku Komisja Zamówień i Remontów odbyła 3 posiedzenia. Tematami posiedzeń Komisji Zamówień i Remontów były między innymi:

- analizowanie, omawianie i obserwowanie przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
- opiniowanie wykonania planu remontów za 2022r.,
- kontrola realizacji prac remontowo-budowlanych w tym prac związanych z termomodernizacją budynków przy ul. Orzepowickiej 18 oraz Węglowej 1,
- omówienie wykonania planu remontów za I półrocze 2023r.,
- kontrola nad planowaną termomodernizacją budynków przy ul. Jastrzębskiej i Węglowej,
- omówienie wykonania planu remontów za 3 kwartały 2023r.,
- opiniowanie nowelizacji planu remontów na 2023r.,
- opiniowanie propozycji planu remontów na rok 2024r.

Komisja Statutowo-Regulaminowa działała w składzie:

1. **Zbigniew Szkarłat** - Przewodniczący Komisji
2. **Henryk Trybuś** - Członek Komisji
3. **Dominik Przeliorz** - Członek Komisji
4. **Grzegorz Głupczyk** - Członek Komisji

W 2023 roku Komisja Statutowo-Regulaminowa odbyła 3 posiedzenia. Rozpatrywała, analizowała i opiniowała wnioski członków Rady Nadzorczej, Zarządu, Komisji Rady oraz członków Spółdzielni dotyczące zmian zapisów w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni, takich jak:

- opiniowanie propozycji zmian w Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i właścicieli lub użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale,
- opiniowanie propozycji zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”,
- opiniowanie projektu Regulaminu premii uznaniowej dla członków Zarządu,
- omówienie propozycji zmian w Regulaminach Rad Osiedli,
- omówienie i zaopiniowanie nowelizacji Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia

wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku,  
- omówienie i zaopiniowanie Regulaminu Bezpieczeństwa ochrony danych osobowych oraz zasad zabezpieczenia systemów infrastruktury teleinformatycznej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

Problematyka, jaką zajmowała się Rada Nadzorcza i stała Komisje, przedstawiona jest bardziej szczegółowo w protokołach z posiedzeń, które dostępne są w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej i mogą zostać udostępnione do wglądu dla zainteresowanych członków Spółdzielni bezpośrednio w biurze administracji.

Podstawowymi zagadnieniami i sprawami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza, Prezydium Rady i Komisje w roku sprawozdawczym 2023, były, jak w każdym roku, nadzór i kontrola nad prawidłową gospodarką zasobami i finansami Spółdzielni oraz troska i dbałość, aby koszty i

obciążenia zależne od Spółdzielni były jak najmniejsze i jak najmniej obciążały budżety rodzinne Naszych członków i lokatorów Spółdzielni. Należy podkreślić duże zaangażowanie Spółdzielni w robotach remontowych. Duża część środków na remonty została przeznaczona na termomodernizację i spłaty kredytów na nią. Te koszty inwestycyjne będą musiały jeszcze być kontynuowane przez wiele następnych lat. Jest to działanie konieczne w celu zmniejszenia kosztów zużycia energii cieplnej, zwiększenia funkcjonalności i wyglądu estetycznego budynków i otoczenia osiedli. Mimo dużego zakresu finansowego w robotach remontowych na bieżąco był realizowany plan gospodarczo-finansowy. Kończąc sprawozdanie pragniemy wyrazić podziękowanie Członkom i Mieszkańcom naszej Spółdzielni za zaangażowanie, współpracę i życzliwość dla działalności Rady Nadzorczej w roku 2023.

Za Radę Nadzorczą  
Kamil Szumiak

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „JASTRZĘBSKA” SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W RYBNIKU ZA 2023 ROK

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. Rada Osiedla „Jastrzębska” została ponownie powołana do życia, ponieważ podczas Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2022 roku złożono wniosek o ponowne utworzenie Rady Osiedla „Jastrzębska”, w związku z czym Spółdzielnia poczyniła odpowiednie kroki prawne, aby tak się stało. W skład Rady Osiedla „Jastrzębska” weszli częściowo członkowie Rady Osiedla „Południe” oraz nowi członkowie. Podczas Walnego Zgromadzenia 21.06.2023r. wybrano skład Rady Osiedla „Jastrzębska”.

W okresie od 21.06.2023r. do 31.12.2023r. Rada Osiedla „Jastrzębska” działała w składzie:

1. Dominik Przeliorz - członek
2. Bartosz Przeliorz - członek

3. Piotr Zimończyk - członek
4. Małgorzata Wasztan - członek
5. Przemysław Jasiński - członek

W roku 2023 Rada Osiedla „Jastrzębska” odbyła swoje posiedzenie jednokrotnie wspólnie z Radą Osiedla „Południe”, lecz w niepełnym składzie, w związku z czym Rada Osiedla „Jastrzębska” nie ukonstytuowała się w 2023 roku. Podczas jedyne posiedzenia Rada zaopiniowała wydatkowanie środków z działalności społeczno-wychowawczej na organizację pikniku przy ul. Jastrzębskiej.

Za Radę Osiedla „Jastrzębska” Przewodniczący:  
Piotr Zimończyk

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „POŁUDNIE” SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W RYBNIKU ZA 2023 ROK

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. Rada Osiedla „Południe” działała w dwóch odmiennych składach osobowych, ponieważ na czerwcowym Walnym Zgromadzeniu uzupełniono pięcioposobowy skład Rady ze względu na ponowne powstanie Rady Osiedla „Jastrzębska” i przejście niektórych członków do ponownie powstałej Rady.

W okresie od 01.01.2023r. do 21.06.2023r. Rada Osiedla „Południe” działała w składzie:

1. Wojciech Wasyl - Przewodniczący
2. Bartosz Przeliorz - Zastępca Przewodniczącego
3. Piotr Zimończyk - Sekretarz
4. Dominik Przeliorz - Członek
5. Piotr Hryniewiecki - Członek

W okresie od 21.06.2023r. do 31.12.2023r. Rada Osiedla „Południe” działała w składzie:

1. Wojciech Wasyl - Przewodniczący
2. Mirosław Doroń - Zastępca Przewodniczącego
3. Urszula Pietrzak - Sekretarz
4. Henryk Trybuś - Członek
5. Piotr Hryniewiecki - Członek

W roku 2023 Rada Osiedla „Południe” odbyła swoje posiedzenia trzykrotnie w tym jedno posiedzenie wspólne z Radą Osiedla „Jastrzębska”. W posiedzeniach Rady Osiedla uczestniczyli członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zgodnie z regulaminem

Rada Osiedla jest organem opiniującym, i tak Rada podjęła uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Osiedla „Południe” Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku za 2022 rok oraz przeznaczenia środków z działalności społeczno-wychowawczej na współorganizację festynu Dzielnicy Boguszowice Osiedle.

Ponadto na posiedzeniach Rady Osiedla omawiano sprawy dotyczące realizacji projektów w ramach budżetów obywatelskich, planowanych i trwających termomodernizacji w zasobach Spółdzielni, wolnych lokali użytkowych, a także poruszano kwestię powstania Rady Osiedla „Jastrzębska”.

Dodatkowo podczas posiedzeń Rady Osiedla omawiano różne problemy zgłaszane przez mieszkańców Osiedla oraz samych członków Rady Osiedla. Dotyczyły one między innymi wynajmu Fundacji Mondo Cane lokalu w zasobach Spółdzielni, rozbudowania sieci monitoringu, remontu Sali Os. Południe 2, remontu budynku Os. Południe 37, miejsc parkingowych. Poruszono również kwestię kładki łączącej dzielnicę Boguszowice Stare z Boguszowicami Osiedle, sprawę instalacji paneli fotowoltaicznych oraz problem stanu technicznego przybudówki przy budynku Os. Południe 38.

Wiele ze zgłaszanych problemów udało się rozwiązać lub zmniejszyć uciążliwości z nimi związane dla dobra Naszych mieszkańców.

Za Radę Osiedla „Południe” Przewodniczący:  
Wojciech Wasyl

## ----- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R. -----

**Marzec 2024r.**

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni w roku 2023 przedstawia Zarząd w składzie:

mgr inż. **Rafał Przeczek** - Prezes Zarządu

mgr inż. **Zdzisław Włodek** - Z-ca Prezesa Zarządu

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2023r. Był to dwudziesty ósmy rok funkcjonowania Spółdzielni.

**1. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I JEJ CZŁONKÓW**

Na koniec 2023r. Spółdzielnia była właścicielem lub współwłaścicielem 31 budynków mieszkalnych obejmujących 1575 mieszkań o pow. użytkowej 90.507,31 m<sup>2</sup>, w tym własnością Spółdzielni było 620 mieszkań o pow. użytkowej 35.756,47 m<sup>2</sup>. Spółdzielnia była również właścicielem 4 budynków niemieszkalnych o pow. użytkowej 5.245,30 m<sup>2</sup>.

Na koniec 2023r. Spółdzielnia miała w użytkowaniu wieczystym grunt o powierzchni 5,28 ha i we współwłasności grunt o powierzchni 5,21 ha.

Budynki mieszkalne znajdują się:

- 1) w Osiedlu Południe i przy ul. Patriotów: 15 budynków 3-5 kondygnacyjnych z 1307 mieszkaniami o pow. użytkowej 73.738,08 m<sup>2</sup>, wybudowanych w latach 1974-1989,
- 2) przy ul. Jastrzębskiej i Węglowej: 15 budynków 2-4 kondygnacyjnych ze 180 mieszkaniami o pow. użytkowej 11.821,95 m<sup>2</sup>, wybudowanych w latach 1915-1961,
- 3) przy ul. Orzepowickiej 18: 1 budynek 11 kondygnacyjny z 88 mieszkaniami o pow. użytkowej 4.947,28 m<sup>2</sup>, wybudowany w roku 1980.

**2. PRZEKSZTAŁCENIA I SPRZEDAŻ MIESZKAŃ**

W 2023 roku spisano 3 akty notarialne przeniesienia własności lokalu na preferencyjnych zasadach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**4. REMONTY**

Wartość robót remontowych wykonywanych w ramach funduszu remontowego w roku 2023 wyniosła 4 891 385,91zł, z czego na naprawy główne przypadło 114 350,00zł, na naprawy bieżące 1 020 132,40zł oraz na roboty termomodernizacyjne 3 756 903,51zł.

W ramach wyżej wymienionych robót wykonano następujące prace:

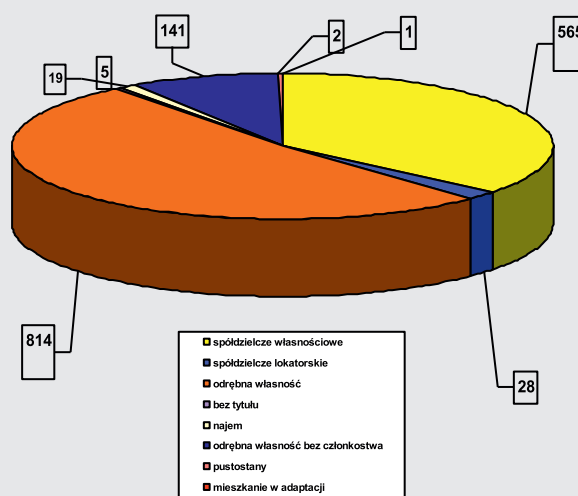
- za kwotę 114 350,00zł wykonano: badania termowizyjne wraz z opracowaniem raportów z pomiarów dla budynków Os. Południe 37abc i Jastrzębska 3 (3 690,00zł), badanie termowizyjne przejścia Os. Południe 48 oraz mieszkania przy Os. Południe 21A/4 (1 230,00zł), wykonanie audytu ex-ante dla budynków przy ul. Jastrzębskiej 3 i Os. Południe 37abc (4 305,00zł), wykonanie projektu zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń handlowych na mieszkania w budynku przy Os. Południe 54 (34 440,00zł), opracowanie opinii technicznej stanu konstrukcji i elementów budynku na potrzeby instalowania na dachu urządzeń fotowoltaicznych w budynku Os. Południe 1-5 (6 800,00zł), wykonanie opinii technicznej stanu technicznego podjazdu dla osób niepełnosprawnych do klatki schodowej Os. Południe 6A (1 000,00zł), wykonanie ekspertyzy technicznej stanu ochrony ppoż. w zakresie drogi pożarowej do budynku mieszkalnego przy Os. Południe 51-60 (4 920,00zł), wytyczenie urządzeń placu zabaw Os. Poł.24-27, chodników, kabla eN wraz z latarniami (2 000,00zł), wykonanie projektu przyłącza sieci ciepłowniczej do budynku Os. Południe 40-45 (10 455,00zł), opinie techniczne dotyczące oceny możliwości wykonania ocieplenia od środka budynku – dotyczy ul. Jastrzębskiej i Węglowej (45 510,00zł);
- na bieżące usuwanie awarii na instalacji wod.-kan. wydatkowaliśmy 266 521,31zł, usuwanie awarii na instalacji c.o. zamknęło się w kwocie 185 672,18zł, natomiast na usuwanie usterek ogólnobudowlanych oraz

**3. CZŁONKOWIE I TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

Na koniec 2023r. Spółdzielnia liczyła wg rejestru 1697 członków. Spółdzielnia zarządzała w sumie 1575 mieszkaniami, z czego:

- 565 mieszkań zajmowanych było przez członków na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 28 mieszkań zajmowanych było przez członków na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 814 członków posiadało mieszkanie na odrębną własność,
- 141 osób nie będących członkami Spółdzielni posiadało mieszkanie na odrębną własność,
- 19 mieszkań zajmowanych było na zasadach najmu,
- 5 osób mieszkało bez tytułu prawnego,
- 2 pustostany
- 1 mieszkanie w adaptacji.

Struktura praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”



przeprowadzenie drobnych napraw wydano 245 092,82zł;

- wykonano remont pokrycia dachu w budynku ul. Jastrzębska 2 oraz remont pokrycia dachu w segmencie Os. Południe 49ab za łączną kwotą 93 443,59zł;

- za łączną kwotę 100 499,77zł wykonano malowanie klatki w budynku przy ul. Węglowej 4a i 4b;

- za kwotę 44 311,92zł wykonano odwodnienie terenu i przyłącza kanalizacji deszczowej przy budynku Os. Południe 37abc;

- za kwotę 39 688,34zł wykonano remont kominów w budynku Os. Południe 9-13;

- w ramach małej architektury wykonano następujące roboty: kontrole placów zabaw na zasobach Spółdzielni – zgodnie z umową (10 332,00zł), wymieniono piasek w piaskownicach (7 945,80zł), wykonano projekt elektryczny dotyczący budowy dwóch linii kablowych, 4 słupów oświetleniowych wraz z kanalizacją światłowodową dla monitoringu miejskiego placu zabaw przy Os. Południe 24-27 (8 782,20zł) oraz wykonano drobne naprawy elementów małej architektury (17 842,47zł);

- za kwotę 63 822,32zł wykonano i zakończono roboty termomodernizacyjne budynku przy ul. Jastrzębskiej 3;

- za kwotę 2 703 082,47zł wykonano roboty termomodernizacyjne budynku przy ul. Orzepowickiej 18;

- za kwotę 989 998,72zł wykonano roboty termomodernizacyjne budynku przy ul. Węglowej 1.

Na następnej stronie przedstawiamy Analizę stanu rozliczeń poszczególnych nieruchomości (budynków) z Funduszem remontowym Spółdzielni na dzień 31.12.2023r.

**Analiza stanu rozliczeń poszczególnych nieruchomości (budynek) z Funduszem remontowym Spółdzielni  
na dzień 31.12.2023 r.**

Nieruchomość	Saldo podfunduszu z odpisu na 31.12.2023 r.	Saldo podfunduszu termomodernizacyjnego na 31.12.2023 r.	Saldo podfunduszu z przekształceń na 31.12.2023 r.	Saldo podfunduszu odtworzeniowego wodociemierzy	Saldo podfunduszu odtworzeniowego wind	Saldo Funduszu remontowego na 31.12.2023 r.
<b>Budynek</b>						
01	537 176,14	- 1 849 319,10	- 265 877,93	10 385,44		- 1 567 635,45
011 Pol. 1-5	273 602,17	- 952 887,16	- 138 611,30	5 390,66		- 812 505,63
012 Pol. 6-8	263 573,97	- 896 431,94	- 127 266,63	4 994,78		- 755 129,82
02	938 667,65	- 1 726 194,35	- 840 299,36	20 561,65		- 1 607 264,41
021 Pol. 9-13	350 377,12	- 1 085 819,94	- 311 043,68	7 213,30		- 1 039 273,20
022 Pol. 14-19	683 672,04	- 834 005,19	- 477 506,78	10 037,73		- 617 802,20
023 Pol. 21-23	- 95 381,51	193 630,78	- 51 748,90	3 310,62		49 810,99
03	148 134,82	- 2 233 868,57	- 311 763,69	14 869,97		- 2 382 627,47
031 Pol. 24-27	- 316 073,01	- 646 270,44	- 39 088,43	5 918,60		- 995 513,28
032 Pol. 28-29	89 126,85	- 222 626,15	- 27 315,15	1 776,81		- 159 037,64
033 Pol. 40-45	375 080,98	- 1 364 971,98	- 245 360,11	7 174,56		- 1 228 076,55
04	- 149 734,72	1 731 812,69	- 162 588,54	- 1 491,76		1 417 997,67
041 Pol. 30-36	- 149 734,72	1 731 812,69	- 162 588,54	- 1 491,76		1 417 997,67
06	- 161 425,49	- 2 361 747,84	- 54 132,03	2 310,84		- 2 574 994,52
061 Pol. 37ABC	- 161 425,49	- 2 361 747,84	- 54 132,03	2 310,84		- 2 574 994,52
07	469 359,71	- 37 889,74	- 338 112,42	2 228,08		95 585,63
071 Pol. 38	469 359,71	- 37 889,74	- 338 112,42	2 228,08		95 585,63
08	200 560,70	- 991 852,99	- 201 326,20	5 837,08		- 986 781,41
081 Pol. 46-50	200 560,70	- 991 852,99	- 201 326,20	5 837,08		- 986 781,41
09	- 526 611,36	1 627 300,60	- 347 091,14	8 947,15		762 545,25
091 Pol. 51-60	- 526 611,36	1 627 300,60	- 347 091,14	8 947,15		762 545,25
10	139 857,80	461 588,41	- 68 847,43	1 063,62		533 662,40
101 Patr. 30	139 857,80	461 588,41	- 68 847,43	1 063,62		533 662,40
11	356 549,86	- 4 362 949,35	- 289 283,46	8 633,30		- 4 287 049,65
111 Patr. 32-50	356 549,86	- 4 362 949,35	- 289 283,46	8 633,30		- 4 287 049,65
14	- 455 698,47	- 12 853,43	- 21 447,24	- 399,60		- 490 398,74
141 W 2	- 91 909,44	122 025,99	- 3 321,14	- 99,90		26 695,51
142 W 4	- 214 905,73	123 228,73	- 14 736,08	- 199,80		106 612,88
143 J 2	- 148 883,30	- 258 108,15	- 3 390,02	- 99,90		- 410 481,37
15	- 96 828,34	- 603 617,28	- 5 607,75	- 99,90		- 706 153,27
151 J 3	- 96 828,34	- 603 617,28	- 5 607,75	- 99,90		- 706 153,27
16	- 221 156,25	- 842 285,49	- 5 706,83	- 199,80		- 1 069 348,37
161 W 1	- 182 479,99	- 931 707,65	- 3 254,27	- 99,90		- 1 117 541,81
162 J 4	- 38 676,26	89 422,16	- 2 452,56	- 99,90		48 193,44
17	- 58 821,41	- 524 262,62	- 213 589,73	- 299,70		- 796 973,46
171 J 5	- 55 463,37	- 810 956,49	- 17 895,39	- 99,90		- 884 415,15
172 J 7	- 3 358,04	286 693,87	- 195 694,34	- 199,80		87 441,69
18	46 509,41	321 175,40	- 5 069,14	- 199,80		362 415,87
181 J 6	28 345,36	161 214,18	- 2 582,08	- 99,90		186 877,56
182 J 8	18 164,05	159 961,22	- 2 487,06	- 99,90		175 538,31
19	- 272 212,64	411 087,50	- 46 164,16	- 199,80		92 510,90
191 J 9	- 286 176,22	205 816,47	- 15 863,92	- 99,90		- 96 323,57
192 J 11	13 963,58	205 271,03	- 30 300,24	- 99,90		188 834,47
20	- 802 287,69	510 882,30	- 48 599,84	- 299,70		- 340 304,93
201 J 15	- 388 940,77	255 575,72	- 21 423,76	- 199,80		- 154 988,61
202 J 17	- 413 346,92	255 306,58	- 27 176,08	- 99,90		- 185 316,32
21	- 95 805,63	85 342,31	- 3 708,26	63,54		- 14 108,04
211 J 40	- 95 805,63	85 342,31	- 3 708,26	63,54		- 14 108,04
22	- 441 184,83	- 1 868 736,70	- 27 773,04	2 928,36	- 348 870,16	- 2 683 636,37
221 Orz. 18	- 441 184,83	- 1 868 736,70	- 27 773,04	2 928,36	- 348 870,16	- 2 683 636,37
<b>RAZEM nieruchomości</b>	<b>- 444 950,74</b>	<b>- 12 266 388,25</b>	<b>- 3 256 988,19</b>	<b>74 638,97</b>	<b>- 348 870,16</b>	<b>- 16 242 558,37</b>
<b>Razem osiedla</b>						
os.Południe i ul.Patriotów	1 952 535,11	- 9 743 120,24	- 2 879 322,20	73 345,37		- 10 596 561,96
ul.Jastrzębska i ul.Węglow	- 1 956 301,02	- 654 531,31	- 349 892,95	63,54		- 2 960 661,74
ul. Orzepowicka 18	- 441 184,83	- 1 868 736,70	- 27 773,04	2 928,36	- 348 870,16	- 2 683 636,37
Rezerwa remontowa (środki wspólne spółdzielni)	4 246 235,40		4 819 733,57			<b>9 065 968,97</b>
<b>BZ na 31.12.2023</b>	<b>3 801 284,66</b>	<b>- 12 266 388,25</b>	<b>1 562 745,38</b>	<b>74 638,97</b>	<b>- 348 870,16</b>	<b>- 7 176 589,40</b>

## ---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R. ----

## 5. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

## 5.1. Energia ciepła

W 2023r. wprowadzono następujące nowe taryfy dla ciepła:

1) Polska Grupa Górnicza Oddział Zakład Elektrociepłowni: taryfa zatwierdzona decyzją Prezesa URE Nr OKA.4210.138.2022.PS, weszła w życie 05 maja 2023r.

2) PGNiG Termika Energetyka Przemysłowa S.A.: taryfa zatwierdzona decyzją Prezesa URE Nr OKA.4210.51.2023.PCR, weszła w życie 01 września 2023r.

Mimo, że rok 2022 był rokiem relatywnie bardzo ciepłym, a sumaryczne zużycie energii cieplnej było najniższe od ponad 10 lat, to rok 2023 był od niego jeszcze cieplejszy. Łączne zużycie ciepła w 2023r. było o prawie 18% niższe niż w 2022r. Wpływ na to – oprócz pogody – miała oczywiście także termomodernizacja. Np. budynek przy ul. Orzepowickiej 18 zużył o 24% mniej energii cieplnej niż rok wcześniej.

To mniejsze zużycie ciepła nie mogło niestety skompensować wzrostu jego cen. Zmiana taryfy Polskiej Grupy Górniczej od 5 maja zawierała np. prawie 80% podwyżkę stawki za 1 gigadżul. W tym momencie zadziałała tzw. „tarcza energetyczna” limitując wzrost ceny do 40% (co i tak jest niemało). Jej zapisy obowiązują do połowy 2024r. i nie wiemy czy zostaną przedłużone. Nowa taryfa PGNiG Termika Energetyka Przemysłowa dla ul. Orzepowickiej 18 przyniosła wzrost kosztów o kolejne ponad 24% i to mimo działania „tarczy energetycznej”.

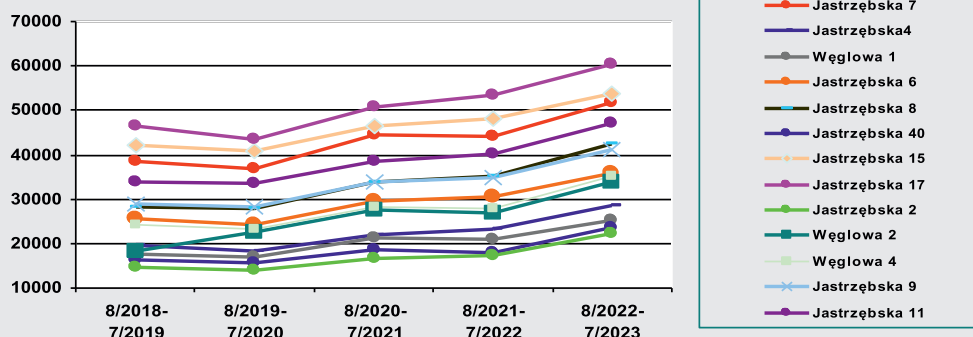
W efekcie łączny koszt energii cieplnej kupionej przez Spółdzielnię w 2023r. był o 25,7 % wyższy niż w 2022r. A zagregowana z mocą średnia cena 1 gigadżula ciepła na przykładzie Osiedla Południe wzrosła o 52%. I to mimo działania „tarczy energetycznej”!

Oczywiście wszystko to musiało skutkować w 2023r. i będzie skutkowało w 2024r. podwyżkami stawek opłat zaliczkowych na ciepło.

Poniżej przedstawiamy jak kształtowały się koszty ciepła w ciągu ostatnich lat w poszczególnych zasobach naszej Spółdzielni.

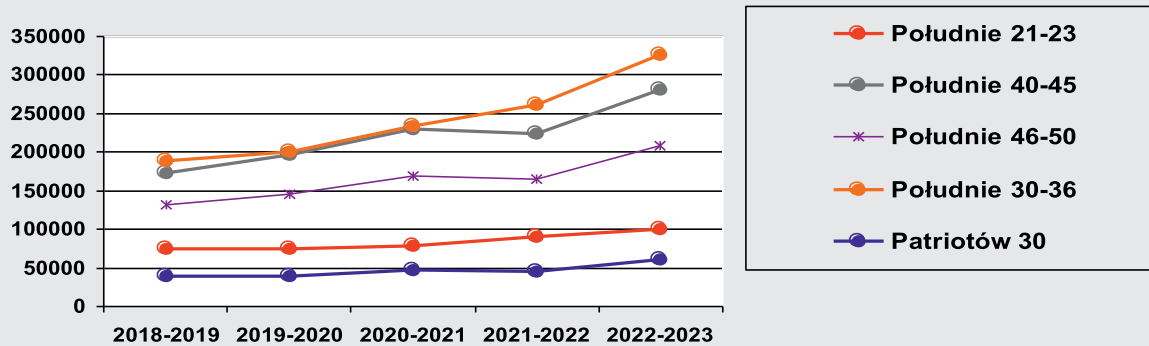
Koszt c.o. - budynki opomiarowane

Adres	8/2018-7/2019		8/2019-7/2020		8/2020-7/2021		8/2021-7/2022		8/2022-7/2023	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Jastrzębska 7	593	38.563,89	546	36.778,26	631	44.637,58	584	44.177,30	534	51.660,83
Jastrzębska 4	286	19.603,27	250	18.371,46	281	21.785,95	285	23.110,90	273	28.536,66
Węglowa 1	269	17.611,75	245	16.932,09	296	21.130,34	273	20.911,39	257	25.344,01
Jastrzębska 6	396	25.708,80	354	24.364,59	411	29.563,83	402	30.472,44	362	35.731,42
Jastrzębska 8	387	28.371,17	363	28.001,47	424	33.867,85	415	35.200,63	379	42.491,17
Jastrzębska 40	260	16.153,04	242	15.714,60	272	18.747,53	244	18.117,81	256	23.500,94
Jastrzębska 15	630	42.202,17	581	40.994,15	616	46.590,18	598	47.990,64	510	53.664,24
Jastrzębska 17	659	46.463,78	576	43.635,21	634	50.806,67	629	53.326,45	534	60.334,83
Jastrzębska 2	157	14.636,76	137	14.065,46	159	16.552,24	154	17.226,27	153	22.191,82
Węglowa 2	238	18.289,21	320	22.481,02	358	27.638,63	342	26.972,89	321	33.733,16
Węglowa 4	335	24.129,45	304	23.278,60	357	28.292,00	323	27.941,39	317	35.253,30
Jastrzębska 9	406	28.882,08	377	28.289,10	437	34.004,13	420	34.841,38	389	41.186,80
Jastrzębska 11	470	33.829,73	447	33.666,03	482	38.652,35	470	40.112,11	422	46.977,84



Adres	okres rozliczeniowy zużycie GJ	okres rozliczeniowy zużycie GJ	okres rozliczeniowy zużycie GJ	okres rozliczeniowy zużycie GJ	okres rozliczeniowy zużycie GJ	okres rozliczeniowy zużycie GJ
Południe 21-23	74.638,95 10/2019-9/2020 1111	74.132,44 10/2020-9/2021 958	79.344,52 10/2021-9/2022 1086	90.827,49 10/2022-9/2023 860	100.350,45	
Południe 40-45	173.275,78 1/2020-12/2020 2249	196.690,63 1/2021-12/2021 2.406	230.398,06 1/2022-12/2022 2.142	224.110,23 1/2022-12/2022 1.759	280.980,53	
Południe 46-50	132.150,91 8/2019-7/2020 1569	144.690,41 8/2020-7/2021 1.669	168.236,96 8/2021-7/2022 1.491	164.779,55 8/2022-7/2023 1.216	207.523,30	
Południe 30-36	189.684,36 12/2019-11/2020 2596	200.513,54 12/2020-11/2021 2.887	234.795,43 12/2020-11/2021 3.133	262.383,45 12/2022-11/2023 3.007	325.724,71	
Patriotów 30	38.981,55 536	39.626,47 595	47.736,50 525	45.862,12 495	60.501,77	

----- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R. -----



Koszt podgrzania c.w.u. w budynkach opomiarowanych:

Adres	2019		2020		2021		2022		2023	
	zużycie w GJ	koszt	zużycie w GJ	koszt <sup>1</sup>	zużycie w GJ	koszt	zużycie w GJ	koszt	zużycie w GJ	koszt
Południe 21-23	564	34.718,70	463	33.468,66	526	41.037,89	508	42.778,39	505	59.767,92
Południe 40-50	1806	119.217,89	1965	143.591,68	1.827	150.420,23	1.826	161.065,36	1.950	234.582,69

Koszt c.o. i podgrzania c.w.u. budynki nieopomiarowane do 10.2023r. z ciepłą wodą użytkową

adres	c.w.u.	c.w.u., c.o. 01-12.2019		c.w.u., c.o. 01-12.2020		c.w.u., c.o. 01-12.2021		c.w.u., c.o. 01-12.2022		c.w.u. 01-12.2023 c.o. 01-09.2023	
		GJ	Koszty	GJ	Koszty	GJ	Koszty	GJ	Koszty	GJ	Koszty
<b>Południe, Patriotów RAZEM</b>	<b>c.w.u</b>	<b>10.280</b>	<b>596.187,34</b>	<b>10.685</b>	<b>653.467,40</b>	<b>10.580</b>	<b>755.040,68</b>	<b>9.780</b>	<b>755.820,04</b>	<b>9.132</b>	<b>1.014.034,13</b>
	<b>c.o.</b>	<b>26.716</b>	<b>1.722.472,96</b>	<b>26.602</b>	<b>1.748.965,39</b>	<b>28.777</b>	<b>2.141.297,37</b>	<b>26.240</b>	<b>2.070.466,06</b>	<b>14.179</b>	<b>1.688.179,54</b>
Południe 1	c.w.u	287	17.017,96	313	19.995,05	271	19.913,13	292	22.524,32	352	37.257,62
Południe 3-5	c.w.u	667	37.787,98	713	43.407,60	849	57.017,11	673	50.472,66	622	67.867,16
Południe 6-8	c.w.u	643	36.606,59	617	38.551,64	695	48.188,58	678	50.608,40	615	66.821,27
Południe 13	c.w.u	206	13.129,73	171	12.701,08	180	14.192,87	177	14.431,91	149	17.624,62
Południe 9-12	c.w.u	839	49.391,76	839	54.253,56	867	62.830,98	727	58.638,88	756	86.106,56
Południe 1-5	c.o.	2.014	133.767,59	2.212	148.049,74	2.536	189.245,36	2.743	209.539,39	1.266	144.127,24
Południe 6-8	c.o.	1.390	90.153,1	1.510	99.056,21	1.729	126.758,83	1.899	142.212,65	875	96.660,92
Południe 9-13	c.o.	2.060	143.800,59	2.060	148.501,23	2.396	190.108,37	2.577	209.240,72	1.186	148.175,04
Południe 14-19	c.w.u	1.453	84.645,04	1.568	98.544,11	1.393	101.683,11	1.455	113.104,74	1.444	161.103,08
	c.o.	3.194	196.434,52	3.158	200.911,59	3.659	265.480,98	3.893	290.329,92	1.794	197.297,42
Południe 24-27	c.w.u	885	51.487,69	918	58.046,59	987	69.413,1	763	60.823,82	734	83.781,12
	c.o.	1.619	109.925,31	1.453	105.173,57	1.673	133.605,17	1.796	146.799,86	827	104.383,53
Południe 28-29	c.w.u	462	28.334,13	395	27.931,20	441	33.659,30	423	34.753,96	429	49.158,77
	c.o.	811	60.152,057	720	57.659,62	834	72.736,26	896	79.798,94	412	58.931,23
Południe 37,37abc*	c.w.u	810	55.436,83	1.012	75.231,49	807	71.375,80	822	79.146,52	653	82.486,64
Południe 37abc	c.o.	1.835	113.972,70	1.718	90.608,28	2.148	125.367,51	1.651	100.845,92	884	96.149,55
Południe 51-60**	c.w.u	2.008	108.408,84	1.846	87.763,03	1.645	113.601,60	1.530	112.990,55	1.464	158.433,24
	c.o.*	5.918	366.446,00	5.811	371.897,48	6.209	449.328,94	5.300	406.266,10	4.587	533.048,45
Patriotów 32-50	c.w.u	2.020	113.940,79	2.293	137.042,05	2.445	163.165,10	2.240	158.324,28	1.914	203.394,05
	c.o.	6.554	409.639,06	6.671	427.178,41	6.108	462.349,67	4.161	361.494,58	2.348	309.404,16

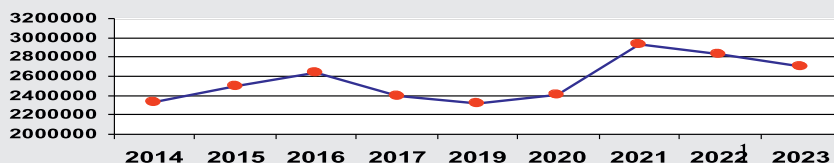
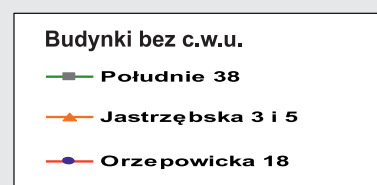
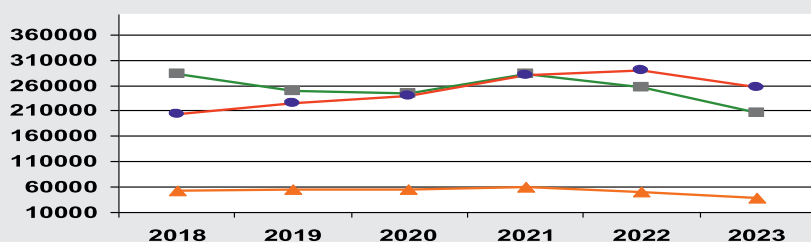
\* Południe 37abc do 07/2023 c.w.u. zużywał razem z Południe 37

\*\* Południe 51-60 c.o. 01-12.2023r.

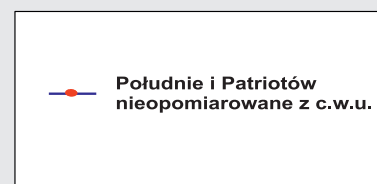
## ---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R. ----

Koszt c.o. bez ciepłej wody użytkowej

		2019		2020		2021		2022		01-09.2023	
<b>Południe 38</b>	c.o.	3.479	249.170,33	3.208	243.779,23	3.277	282.173,72	2.678	255.326,26	1.450	206.800,23
<b>Jastrzębska 3 i 5</b>	c.o.	825	54.762,89	783	54.346,14	755	60.490,52	533	50.003,83	240	38.132,62
Jastrzębska 3	c.o.	373	25.288,07	343	24.594,72	351	28.245,26	280	25.348,93	107	18.116,77
Jastrzębska 5	c.o.	452	29.474,82	440	29.751,42	404	32.245,26	253	24.654,90	133	20.015,85
<b>Orzepowicka 18</b>	c.o.	2.701,58	225.894,78	2.725,47	238.805,48	3.121,81	280.726,07	2.516,84	289.697,88	1.422,34	255.383,02



Budynki z c.o. i c.w.u.



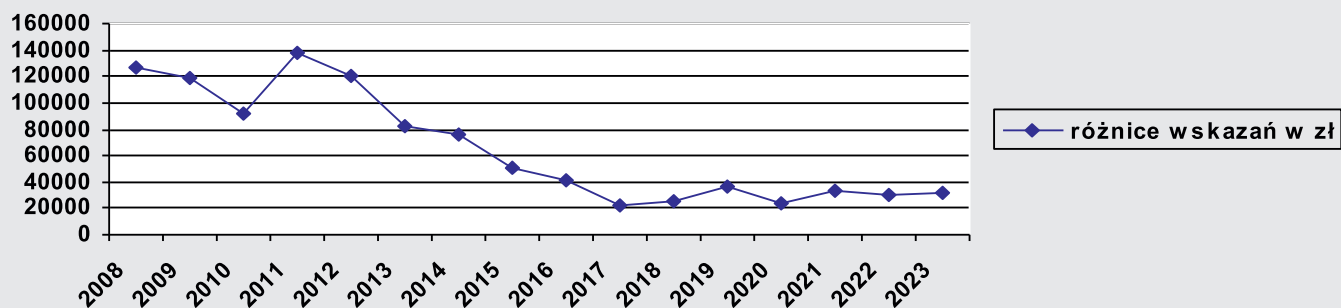
## 5.2. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków

W 2023r. na podstawie Komunikatu PWiK Sp. z o.o. obowiązywały nowe taryfy za zbiorowe dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków. Poniżej przedstawiamy tabelę obrazującą jak kształtowały się (brutto) ceny wody i odprowadzania ścieków od 2012r.

cena za okres	zimna woda w zł/m <sup>3</sup>	odprowadzanie ścieków w zł/m <sup>3</sup>	razem woda i odprowadzanie ścieków w zł/m <sup>3</sup>
01.04.2012-31.03.2013	5,23	8,15	13,38
01.04.2013-31.03.2014	5,38	8,22	13,60
01.04.2014-31.03.2015	5,45	8,59	14,04
01.04.2015-31.03.2016	5,42	8,94	14,36
01.04.2016-31.03.2017	5,41	9,30	14,71
01.04.2017-08.06.2018	5,41	9,28	14,69
05.06.2018-04.06.2019	5,51	9,45	14,96
05.06.2019-04.06.2020	5,57	9,49	15,06
05.06.2020-06.09.2021	5,69	9,53	15,22
07.09.2021-31.08.2022	6,25	10,28	16,53
01.09.2022-13.06.2023	6,25	10,37	16,62
14.06.2023 - nadal	7,51	10,96	18,47

---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R. ----

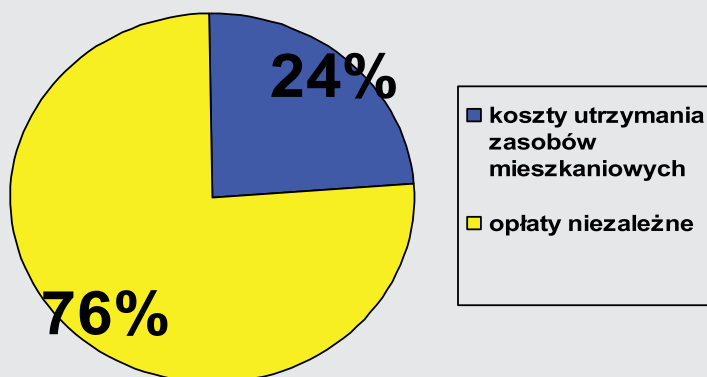
Rok	Koszt różnicy wskazań między licznikami w zł	Uwagi
2008	127.000,83	liczniki zwykłe bez nakładek elektronicznych
2009	118.774,82	montaż liczników z nakładką elektroniczną w połowie roku (18 z 79 węzłów bez nakładek)
2010	92.134,16	18 węzłów bez nakładek elektronicznych
2011	137.234,56	18 węzłów bez nakładek elektronicznych
2012	121.023,70	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2013	82.014,02	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2014	75.628,81	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2015	50.159,60	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2016	41.429,10	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2017	21.875,82	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2018	25.147,08	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2019	36.217,90	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2020	23.217,90	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2021	32.576,80	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2022	29.922,82	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi
2023	31.980,55	wszystkie węzły z nakładkami elektronicznymi



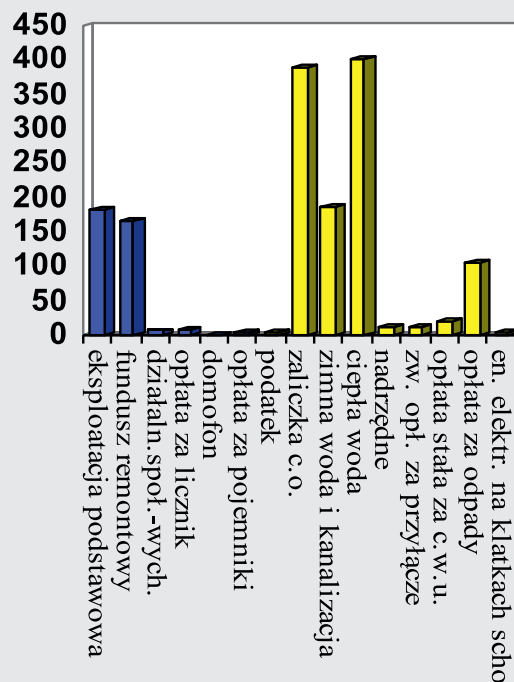
### 5.3. Struktura opłat za mieszkanie

Poniżej przedstawiamy przykładowe opłaty z tytułu użytkowania mieszkania na zasadzie odrębnej własności o powierzchni ok. 60 m<sup>2</sup> (M4) zajmowanego przez 4-osobową rodzinę, która zużywa miesięcznie ok. 10 m<sup>3</sup> zimnej wody i ok. 5 m<sup>3</sup> ciepłej wody.

Kolorem żółtym zaznaczono opłaty niezależne od Spółdzielni, niebieskim zależne od Spółdzielni.



### Składniki opłat



## ---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R. ----

**6. SYTUACJA FINANSOWA****6.1. Informacja nt. sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe spółdzielni obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek wyników (zysków i strat),
- 3) informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do

sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023r. po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się sumą bilansową w wysokości 38.854.927,47 zł.

Rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej i wykazuje wyniki:

- na działalności GZM-u za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości -77.260,41 zł, która została uwidoczniiona w rachunku zysków i strat jako nadwyżka kosztów z roku bieżącego i zaliczona zostanie do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi roku 2024. Zmiana stanu produktów w kwocie -32.564,91 zł dotyczy różnicy między bilansem otwarcia, a bilansem zamknięcia kosztów rozliczanych w czasie z tytułu polis ubezpieczeniowych, prenumerat, domofonów i innych usług.

Na działalności pozostałej Spółdzielni za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. wykazano nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości netto 562.327,61 zł. Osiągnięta nadwyżka (zysk) zostanie podzielona zgodnie z uchwałą najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawiera w sobie takie informacje jak:

- stosowane zasady wyceny składników bilansu – zasady te nie uległy zmianie w stosunku do lat ubiegłych,

- ocenę zagrożenia kontynuowania działalności - nie istnieje zagrożenie ekonomiczne kontynuowania działalności Spółdzielni,

- informację o porównywalności danych z poszczególnych lat - gdzie: Spółdzielnia pokazuje FR (fundusz remontowy) w następujący sposób: po stronie Pasywów jako źródło finansowania prac, a po stronie Aktywów jako należność od nieruchomości z tytułu przeprowadzonych prac. Na dobro FR wpłynęły środki związane z procesem przekształceń mieszkań oraz wpływają środki uzyskiwane ze sprzedaży mieszkań na wolnym rynku. Są one traktowane jako dobro wspólne Spółdzielni i wykorzystywane do sfinansowania dodatkowych prac remontowych, na które SM nie byłoby stać w ramach zbieranej stawki na FR. Z drugiej strony prace te obciążają kosztowo poszczególne nieruchomości, a w ich ramach poszczególne budynki, powodując powstanie należności względem Spółdzielni z tytułu wykonanej roboty remontowej.

Dodatkowo poszczególne budynki względem FR na dzień 31.12.2023r. posiadały saldo zobowiązań, które zostało wykazane po stronie Pasywów (dodatnie), bądź saldo należności (ujemne), które wykazane jest po stronie Aktywów.

**Propozycja podziału osiągniętego wyniku finansowego na działalność pozostałą.**

Ponieważ Spółdzielnia do stawki czynszowej za mieszkania dokłada z działalności pozostałej - gospodarczej, to osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami na pozostałej działalności może zgodnie z planem zostać przeznaczona na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności GZM-u w roku 2024. Do pokrycia pozostaje wynik 98.820,22 zł.

Proponuje się przeznaczyć wynik finansowy netto w kwocie 562.327,61 zł na GZM w wysokości 170.042,75 zł, w tym z tytułu pożytków 71.222,53 zł, a pozostałą część w wysokości 392.284,86 zł proponuje się przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego.

W roku 2023 Spółdzielnia z tytułu przychodów działalności podstawowej tak GZM-u, czyli naliczeń za eksploatację mieszkań (tzw. czynszowych), jak i wynajmu lokali użytkowych, uzyskała przychody w wysokości 18.442.517,80 zł.

Całość przychodów pozyskana była na terenie kraju.

W roku 2023 Spółdzielnia poniosła całkowite koszty działalności, wg następujących tytułów:

- Amortyzacja 238.631,70 zł,
  - Zużycie materiałów i energii 8.251.694,99 zł,
  - Usługi obce 2.625.302,47 zł,
  - Podatki i opłaty 1.481.909,72 zł,
  - Wynagrodzenia 2.048.880,40 zł,
  - Ubezpieczenia społeczne 421.960,10 zł,
  - Pozostałe koszty, w tym odpis na Fundusz remontowy 3.085.280,75 zł.
- Całość kosztów działalności podstawowej Spółdzielni zamknęła się kwotą 18.153.660,13 zł.

Na działalności pozostałej, tj. na pozostałych przychodach operacyjnych i finansowych Spółdzielnia osiągnęła przychód w wysokości 444.544,44 zł. Natomiast na pozostałych kosztach operacyjnych i finansowych poniesiono koszty w wysokości 81.340,00 zł.

Reasumując sfera tej działalności osiągnęła wynik dodatni w wysokości 363.204,44 zł.

Po stronie Aktywów bilansu na dzień 31.12.2023r. wykazano:

1. Wartość netto Aktywów trwałych Spółdzielni, która wyniosła na koniec roku 13.981.635,32 zł,

w tym:

- 1) Wartości niematerialne i prawne – 34.391,11 zł.
- 2) Rzeczowe aktywa trwałe – 13.775.181,21 zł, w tym:
  - grunt (w tym w użytkowaniu wieczystym) 864.021,20 zł,
  - budynki i budowle 10.036.214,35 zł,
  - urządzenia techniczne i maszyny 213.280,38 zł,
  - pozostałe środki trwałe, w tym wyposażenie 151.452,75 zł,
  - środki trwałe w budowie 2.510.212,53 zł.

3) Należności długoterminowe – brak.

4) Inwestycje długoterminowe – grunt do sprzedaży przy ul. Górniczej w wartości z operatu szacunkowego 82.463,00 zł oraz spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu mieszkalnego do sprzedaży o wartości z licytacji 89.600,00 zł.

2. Wartość Aktywów obrotowych na 31.12.2023 r., która wyniosła 24.873.292,15 zł.

Składały się na nią:

1) Zapasy – brak.

2) Należności krótkoterminowe w wysokości bilansowej netto 1.943.788,68 zł, w tym od mieszkańców i kontrahentów 1.480.985,99 zł, z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych 462.802,69 zł.

3) Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) w kwocie 3.057.893,41 zł obejmują stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych i w kasie. W ich ramach na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiadała lokaty na kwotę 1.603.100,27 zł, które częściowo służą jako zabezpieczenie kredytów pozyskanych dla działalności remontowej oraz zabezpieczenie kredytów obrotowych.

4) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne w kwocie 19.871.610,06 zł, gdzie:

- w wysokości 98.820,22 zł uwidoczniiony został wynik (strata) z działalności GZM-u

- w wysokości 265.513,75 zł występują koszty rozliczane w czasie, m.in. dotyczące prenumerat, ubezpieczenia majątkowego oraz kosztów wymiany domofonów,

- w wysokości 19.507.276,09 zł z tytułu należności nieruchomości względem FR.

## ---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R. ----

Po stronie Pasywów bilansu na dzień 31.12.2023r. wykazano:

1. Fundusze własne. W Spółdzielniach Mieszkaniowych pojęcie kapitału zastąpiono pojęciem fundusz. Do Funduszy podstawowych zaliczyć należy: Fundusz udziałowy, Fundusz wkładów budowlanych i Fundusz wkładów mieszkaniowych.  
Fundusz zapasowy Spółdzielni stanowi Fundusz zasobowy i Fundusz zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada następującą strukturę funduszy:

Fundusz udziałów	55.900,00 zł co stanowi	0,55%
Fundusz wkładów mieszkaniowych	133.874,93 zł	1,32%
Fundusz wkładów budowlanych	1.908.769,21 zł	18,81%
Fundusz zasobowy	2.955.361,97 zł	29,12%
Fundusz zasobów mieszkaniowych	5.095.382,01 zł	50,20%

Wartość funduszy własnych bez wyników (z lat poprzednich i bieżącego roku) na dzień 31.12.2023r. wynosi 10.149.288,12 zł.

Z odzwierciedleniem wyniku finansowego netto - zysku z roku 2023 w wysokości 562.327,61 zł wartość bilansowa funduszy własnych wynosi 10.711.615,73 zł.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie 28.143.311,74 zł, które obejmują:

1) Rezerwy – 0,00 zł.

2) Zobowiązania długoterminowe.

Na wartość zobowiązań długoterminowych w naszej Spółdzielni składają się:

- pozostałe zobowiązania, które dotyczą kaucji w kwocie 205.687,62, w tym kaucji mieszkaniowych w kwocie 33.524,60 zł oraz zabezpieczeń umów w kwocie 172.163,02 zł,

- kredyty i pożyczki długoterminowe w kwocie 9.109.865,44 zł, w tym kredyt w PKO BP 5.081.490,84 zł oraz pożyczki z WFOŚiGW w kwocie 4.028.374,60 zł.

3) Zobowiązania krótkoterminowe

Na wartość zobowiązań krótkoterminowych składają się w Spółdzielni:

- zaciągnięte kredyty bankowe w kwocie łącznej do spłaty w roku 2024 - 1.899.792,03 zł, a dotyczące:

kredytu w PKO BP w kwocie 1.159.860,85 zł

pożyczka z WFOŚiGW w kwocie 739.931,18 zł

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w wartości na koniec roku 4.139.544,29 zł

- zobowiązania wobec budżetu i ZUS na koniec roku w wysokości 193.852,48 zł

- Fundusze specjalne – fundusz remontowy w kwocie bilansowej na koniec roku w wartości 12.330.686,69 zł oraz ZFŚS w kwocie 3.858,05 zł.

4) Rozliczenia międzyokresowe bierne wykazane po stronie Pasywów bilansu. Na koniec okresu bilansowego wykazywały kwotę 260.025,14 zł. Składały się na nią należne na koniec roku a niezapłacone odsetki od należności – wystawione noty odsetkowe i wezwania w kwocie 50.508,35 zł, dofinansowanie z tytułu cyfryzacji do rozliczenia w przyszłych okresach w kwocie 58.743,99 zł oraz wynik GZM-u – nadwyżka 150.772,80 zł.

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania rachunku przepływow ze środków pieniężnych.

W trakcie roku 2023 nie uzyskano istotnych informacji na temat zdarzeń lat ubiegłych, które rzutowałyby na wykazany wynik roku poprzedniego. Po dniu bilansowym, tj. po 31.12.2023r. nie nastąpiły żadne zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy, a które nie zostały ujęte w sprawozdaniu.

### 6.2. Działalność windykacyjna

Dla zapobieżenia wzrostowi zaległości stale prowadzone były działania windykacyjne polegające na: wysyłaniu monitów, rozmowach prowadzonych przez komórkę windykacyjną i Zarząd z dłużnikami, kierowaniu spraw do sądu i komornika. Od roku 2015 Spółdzielnia montuje wodomierze przedpłatowe u zadłużonych lokatorów.

Zaległości dochodzone na drodze sądowej od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023r. wynosiły 101.731,01 zł (w 2022r. 182.325,36 zł).

Zaległości czynszowe są analizowane regularnie w cyklach miesięcznych. W wyniku dokonanych analiz w roku 2023 do osób zalegających z zapłatą czynszu przesłano 49 wezwań do zapłaty (rok wcześniej 106 wezwań).

Do Sądu Rejonowego w Rybniku skierowano 3 sprawy o zapłatę czynszu (rok wcześniej 6 spraw). Część osób spłaca, bądź rozpoczyna spłacanie zaległości po otrzymaniu wezwania do zapłaty ze Spółdzielni lub nakazu zapłaty z sądu. W pozostałych przypadkach, a było ich w 2023 roku 6 (rok wcześniej 3), wszczęliśmy egzekucję komorniczą.

Należności ściągnięte przez komornika wyniosły 57.246,11 zł (rok wcześniej 18.174,14 zł). Część rozpoczętych w latach ubiegłych postępowań komorniczych trwa dalej w tym roku. W 2023r. nie wykonano żadnej eksmisji. Czasami jako źródło zaspokojenia roszczeń w egzekucji wskazujemy nieruchomości. Na koniec 2023r. z wniosku Spółdzielni, komornik prowadzi 1 egzekucję z nieruchomości. W 2023 r. została przeprowadzona 1 egzekucja z nieruchomości w wyniku której całe zadłużenie zostało wyegzekwowane.

Utrzymanie kwoty zadłużeń na poziomie poprzednich lat, pomimo wysokiej inflacji, osiągnięte zostało dzięki prowadzonym działaniom przez służby windykacyjne i organy samorządowe Spółdzielni. Stan zadłużeń za używanie lokali nie zagraża płynności finansowej Spółdzielni, co nie oznacza, że działania w egzekwowaniu zadłużeń mają być spowolnione.

Na kolejnej stronie przedstawiamy analizę % zadłużeń dla porównania na dzień 31.12.2022r. i 31.12.2023r. na poszczególnych nieruchomościach.

**Tabela - zestawienie należności wymagalnych na dzień 31.12.2023r.**

2022 rok					2023 rok				
LP	A	B	C	D	LP	A	B	C	D
	Budynek	Saldo budynku	Roczne naliczenie	Stosunek salda do naliczeń rocznych w %		Budynek	Saldo budynku	Roczne naliczenie	Stosunek salda do naliczeń rocznych w %
				B*100/C					B*100/C
1	Os.Poł. 1-5	-2 044,46	785 551,33	-0,26	1	Os.Poł. 1-5	4 283,91	909 630,13	0,47
2	6-8	97,72	519 945,52	0,02	2	6-8	2 591,79	593 517,05	0,44
3	9-13	-10 370,13	830 312,15	-1,25	3	9-13	-3 540,22	940 403,36	-0,38
4	14-19	-17 218,34	1 184 087,92	-1,45	4	14-19	-3 882,03	1 345 004,01	-0,29
5	21-23	-3 524,53	471 298,09	-0,75	5	21-23	523,29	526 000,40	0,1
6	24-27	-4 373,68	648 943,07	-0,67	6	24-27	-5 033,28	737 325,38	-0,68
7	28-29	-25 474,47	336 491,75	-7,57	7	28-29	-25 232,39	383 188,51	-6,58
8	30-36	1 820,15	1 133 894,59	0,16	8	30-36	-4 536,11	1 242 049,45	-0,37
9	37ABC	-17 146,64	589 399,90	-2,91	9	37ABC	-10 920,34	689 159,51	-1,58
10	38 A-J	-12 213,42	927 852,15	-1,32	10	38 A-J	-6 528,43	1 040 172,27	-0,63
11	40-45	-11 181,69	987 039,02	-1,13	11	40-45	-15 202,59	1 091 947,99	-1,39
12	46-50	-12 112,76	781 803,95	-1,55	12	46-50	-7 292,28	875 609,03	-0,83
13	51-60	-43 640,01	1 510 230,24	-2,89	13	51-60	-49 796,28	1 732 123,35	-2,87
14	Pat. 30 ABC	-9 458,28	276 512,57	-3,42	14	Pat. 30 ABC	-6 602,42	289 030,46	-2,28
15	Pat. 32-50	-49 674,22	1 905 068,00	-2,61	15	Pat. 32-50	-65 038,35	2 195 867,71	-2,96
16	Jastrz. 2	-680,30	46 456,76	-1,46	16	Jastrz. 2	-836,83	51 869,35	-1,61
17	3	-2 262,83	67 080,24	-3,37	17	3	-1 092,87	79 484,02	-1,37
18	4	-28 546,18	64 550,40	-44,22	18	4	-1 651,94	72 214,42	-2,29
19	5	-7 458,66	80 189,53	-9,3	19	5	120,16	91 582,78	0,13
20	6	-3 643,72	101 895,33	-3,58	20	6	-4 221,80	110 544,86	-3,82
21	7	242,27	170 528,39	0,14	21	7	211,96	181 638,22	0,12
22	8	230,20	108 680,85	0,21	22	8	-157,94	118 459,45	-0,13
23	9	-695,51	132 474,58	-0,53	23	9	-1 254,68	138 960,05	-0,9
24	11	-7 199,63	137 982,28	-5,22	24	11	-18 214,68	145 958,99	-12,48
25	15	-64,86	170 894,91	-0,04	25	15	244,26	183 370,28	0,13
26	17	-1 795,02	174 121,22	-1,03	26	17	-1 727,11	188 494,71	-0,92
27	40	-933,53	59 474,59	-1,57	27	40	-172,56	63 128,76	-0,27
28	Węgl.1	-1 741,34	57 450,90	-3,03	28	Węgl.1	-3 693,04	60 741,84	-6,08
29	2	717,61	87 040,86	0,82	29	2	-1 427,67	94 882,63	-1,5
30	4	-361,28	86 300,63	-0,42	30	4	-623,32	90 557,13	-0,69
31	Orzep.18 AB	-20 490,14	924 425,89	-2,22	31	Orzep.18 AB	-3 065,18	1 080 432,77	-0,28
	podsuma (1-31)	<b>-291 197,68</b>	<b>15 357 977,61</b>	<b>-1,90</b>		podsuma (1-31)	<b>-233 768,97</b>	<b>17 343 348,87</b>	<b>-1,35</b>
32	byli lokatorzy ściągalni	-134 443,20			32	byli lokatorzy ściągalni	-67 039,90		
33	suma ogółem (1-32)	<b>-425 640,88</b>	<b>15 357 977,61</b>	<b>-2,77</b>	33	suma ogółem (1-32))	<b>-300 808,87</b>	<b>17 343 348,87</b>	<b>-1,73</b>

Uwaga - porównując pozycje od 1-31 należy brać pod uwagę również liczbę mieszkań w danym budynku. W budynku, gdzie liczba mieszkań jest relatywnie mała, stosunek salda do naliczeń rocznych jest wyższy, np. poz. 24. (wystarczy jeden dłużnik żeby „zepsuć” wskaźnik dla całego budynku).

### 6.3. Informacja nt. przewidywanej sytuacji finansowej w 2024r.

Na rok 2024 przyjęto roczny plan gospodarczy obejmujący koszty w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 21.409.900,00 zł. Na pokrycie tych kosztów przeznaczają się naliczenia opłat, które zaplanowane są na poziomie 21.854.050,00 zł. Planowane przychody funduszu remontowego w 2024r. wynoszą 3.141.700,00 zł, a przewidywane wydatki 2.116.000,00 zł.

Na spłatę rat kredytów i pożyczek zaciągniętych na roboty remontowe przewiduje się kwotę 1.025.700,00 zł. Na wzrost kosztów, a tym samym opłat, wpływają przeważnie czynniki niezależne od Spółdzielni, jak np. podwyżki taryf za dostawę mediów, opłat publiczno-prawnych itp. Tym samym opłaty niezależne od Spółdzielni również mogą ulec zmianie.

**6.4. Informacja o ryzykach finansowych: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka:** Spółdzielnia nie stosuje instrumentów wysokiego ryzyka finansowego. Dopuszczalne w jej gospodarce są kredyty banków krajowych w walucie polskiej oraz preferencyjne pożyczki z publicznych instytucji finansowych np. FOŚiGW. Wysokość zadłużenia zewnętrznego i rodzaje zastosowanych instrumentów finansowych podlegają kontroli Walnego Zgromadzenia, a realizację uchwały powierza się bieżącej kontroli Rady Nadzorczej.

### 7. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” swoją działalność gospodarczą - jak w poprzednich latach - prowadziła głównie poprzez wynajem lokali użytkowych, wynajem garaży i komórek lokatorskich, wydzierzawianie terenu będącego we władaniu Spółdzielni oraz wykonywanie administracji zleconej.

Całkowity zysk z działalności gospodarczej wyniósł 333.553,17 zł i był niższy niż w roku 2022 (927.681,52 zł), ale w roku 2022 Spółdzielnia osiągnęła nadzwyczajny zysk na działalności hotelarskiej (zakwaterowanie uchodźców) w kwocie rzędu 630 tys. zł. Spółdzielnia płaci podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 19% wypracowanego zysku z działalności gospodarczej, co nie pozostaje bez wpływu na końcowy osiągnięty wynik z tej działalności.

Na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia posiadała 104 lokale użytkowe. Lokale użytkowe wynajmowano w drodze negocjacji stawek czynszowych. Ponadto Spółdzielnia posiada 89 komórek lokatorskich, znajdujących się w większości przy ul. Jastrzębskiej i Węglowej o ogólnej powierzchni 605,01 m<sup>2</sup> oraz 3 komórki przy ul. Orzepowickiej o powierzchni 16,01 m<sup>2</sup>, 63 garaże na zasadach najmu o powierzchni 1.087,36 m<sup>2</sup>, oraz 47 garaży na zasadach dzierżawy o powierzchni 892,43 m<sup>2</sup>, znajdujących się również w większości przy ul. Jastrzębskiej i Węglowej.

Spółdzielnia również wydzierzawiała swoje tereny na prowadzenie działalności gospodarczej o ogólnej powierzchni 631,91 m<sup>2</sup> i pobierała

## ----- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R. -----

z tego tytułu odpłatności w wysokości od 5,00 zł/m<sup>2</sup> do 49,00 zł/m<sup>2</sup>. Ponadto Spółdzielnia wydierżawia tereny niezabudowane o całkowitej powierzchni 22.383,56 m<sup>2</sup>. Przy ul. Orzepowickiej 18 wynajmowane są zsypy o pow. 13,65 m<sup>2</sup> w wysokości 4,00 zł/m<sup>2</sup>.

Ogółem przychody z tytułu dzierżawy działek, komórek i garaży wyniosły 168.917,20 zł. Spółdzielnia prowadzi również działalność polegającą na wynajmie powierzchni reklamowych itp., z której w 2023 roku uzyskała przychody w wysokości 53.331,06 zł.

Spółdzielnia również na podstawie stosownej umowy administruje budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej "Pod Lasem" przy ul. Jastrzębskiej 19. Wpływy z tego tytułu wyniosły w 2023 roku 12.000,00 zł.

### 8. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” do marca 2023r. pomagała uchodźcom z Ukrainy. Do tego czasu w budynku Spółdzielni przebywało średnio około 50 osób, w szczycie przebywało w naszym budynku 68 osób. Spółdzielnia wraz ze spółdzielnią Fundacją i Domem Kultury zorganizowała „Dzień Dziecka” w parku osiedlowym w Rybniku-Boguszowicach o tematyce Skarpetkowej Przygody, podczas którego odbyło się m.in.: skarpetkowe show, body skarpet painting malowanie twarzy, możliwość darmowego skorzystania z dmuchanych zamków dla najmłodszych itp. Wspólnie z Radą Dzielnicy Boguszowice Osiedle i Domem Kultury zorganizowano Piknik na boisku przy ul. Jastrzębskiej 7b. W trakcie pikniku najmłodszy mogli skorzystać z animacji, a ponadto została przygotowana strefa grillowa, a także wystąpił Pan Paweł Polok. W 2023r. Spółdzielnia także wsparła „Festyn Boguszowice Osiedle razem”, którego organizatorem była Rada Dzielnicy Boguszowice Osiedle. Podczas festynu przygotowano animacje dla dzieci, a także odbył się występ zespołu Prosto, występ Joanny Bartel oraz występ zespołu RTG. Udało nam się również zorganizować wraz z Radą Dzielnicy Boguszowice Osiedle, Fundacją przy Spółdzielni Mieszkaniowej "Południe" oraz Domem Kultury Boguszowice Dzień Seniora – Koncert w wykonaniu Orkiestry im. Telemanna z udziałem solistów Joanny Spandel(sopran) oraz Cezarego Biesiadeckiego (bas).

W 2023 roku nastąpiły zmiany członków organów Fundacji przy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, a mianowicie nowy skład Zarządu Fundacji to: Jonatan Tomaszewski - Prezes Fundacji, Katarzyna Papała - Z-ca Prezesa, sekretarz, natomiast nowy skład Rady Fundacji: Jerzy Kremiec - przewodniczący Rady, Urszula Pietrzak - z-ca przewodniczącego, Bartosz Przeliorz – sekretarz. Fundacja przy Spółdzielni Mieszkaniowej "Południe" otrzymała dofinansowanie z Miasta Rybnik na „Punkt nieodpłatnej pomocy psychologicznej dla mieszkańców Rybnika”. Ponadto Fundacja do końca kwietnia wraz ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” wspierała oraz pomagała zapewnić schronienie i wyżywienie dla uchodźców z Ukrainy. Dodatkowo Fundacja była współorganizatorem: Dnia Dziecka wraz z Domem Kultury, który odbył się 1.06.2023r w Osiedlowym Parku, Festynu Rodzinnego wraz ze Spółdzielnią Mieszkaniową, Domem Kultury i Radą Dzielnicy Boguszowice Osiedle, który odbył się 23.09.2023r. w Osiedlowym Parku oraz Dnia Seniora „Koncert Orkiestry im. Telemanna z Bielska -Białej z udziałem solistów, który odbył się 21.10.2023r. w Domu Kultury w Boguszowicach. W 2023 roku Fundacja także zorganizowała szkolenie dla spółdzielni mieszkaniowych z województwa śląskiego.

### 9. SPRAWY STATUTOWE

#### 9.1. Walne Zgromadzenie

21 czerwca 2023r. tradycyjnie w Kinie „Zefir” odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, których na dzień zwołania zebrania Spółdzielnia liczyła 1700, obecnych było 52 członków, co stanowiło 3,05 % ogółu członków.

Walne Zgromadzenie przyjęło 10 Uchwał w następujących sprawach:

1. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok bilansowy 2022
2. rozliczenia wyniku finansowego za rok bilansowy 2022
3. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022r.
4. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022r.

5. udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni Prezesowi Rafałowi Przeczekowi
6. udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni Zastępcy Prezesa Zdzisławowi Włodkowi
7. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć
8. zmiany treści Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku
9. wyboru uzupełniającego członków Rady Osiedla „Południe”
10. wyboru członków Rady Osiedla „Jastrzębska”

### 9.2. Działalność kolegialna Zarządu

Skład Zarządu:

Prezes Zarządu - mgr inż. Rafał Przeczek

Zastępca Prezesa - mgr inż. Zdzisław Włodek.

W 2023 roku Zarząd zbierał się 22 razy, podejmując 161 uchwał, w tym:

- 126 w sprawach członkowskich (przyjęcie w poczet członków, skreślenie z rejestru członków, wpisanie do rejestru członków),
- 15 w sprawach opłat i rozliczeń,
- 11 w sprawie powołania komisji przetargowych i zespołów projektowych,
- 3 w sprawach pracowniczych,
- 1 w sprawie przyjęcia regulaminu,
- 1 w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 4 w innych sprawach.

### 10. ZATRUDNIENIE

Zatrudnienie w Spółdzielni w 2023r. wyniosło średnio 18,9 etatu (w 2022r. 17,6 etatów).

W 2023 roku w skład struktury organizacyjnej Spółdzielni wchodziły 3 działy:

Dział Finansowo-Księgowy (9 etatów)

Dział Mieszkaniowo-Administracyjny (średnio 6,1 etatu)

Dział Eksploatacyjno-Techniczny (średnio 3,8 etatu)

### 11. KIERUNKI DZIAŁANIA

Do podstawowych zadań Spółdzielni w roku 2024 i następnych latach należą:

1. Kontynuacja wieloletniego programu remontów termomodernizacyjnych w budynkach Spółdzielni, w tym pozyskiwanie na ten cel środków zewnętrznych na dofinansowanie termomodernizacji budynku w Os. Południe 51-60 i budynków usługowych przy ul. Os. Południe 37 i 48c oraz aktualizacja wniosków o dofinansowanie termomodernizacji pozostałych budynków przy ulicach Jastrzębskiej i Węglowej.
2. Dalsza racjonalizacja gospodarki energią cieplną, monitorowanie zużycia ciepła i wzrostu taryf opłat za energię cieplną, a w tym aktualizacja mocy zamówionych.
3. Kontynuacja wdrażania zaleceń dotyczących ochrony i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków.
4. Dalsze minimalizowanie różnic pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych i sumami wskazań wodomierzy mieszkaniowych, w oparciu o radiowe odczyty wodomierzy, monitorowanie zużycia wody i optymalizacja opłat zaliczkowych na koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.
6. Zróżnicowanie stawek odpisu na fundusz remontowy, uwzględniające potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości i budynków oraz stan ich rozliczeń z funduszem remontowym Spółdzielni, wynikający z ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego, prowadzonej zgodnie z art.4 ust.41 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Rozszerzenie wykorzystania funkcjonalności systemu informatycznego kompleksowo wspomagającego zarządzanie zasobami Spółdzielni.
8. Systematyczna weryfikacja i ewentualnie aktualizacja regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

## ----- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2023 R. -----

9. Stałe doskonalenie obsługi klientów (wykorzystanie punktu obsługi mieszkańca, korzystanie z nowoczesnych technik komunikacyjnych w panelu e-BOK) i zarządzania nieruchomościami Spółdzielni i jej członków w zakresie konserwacji, remontów, utrzymania porządku i zapewnienia bezpieczeństwa; tworzenie i wdrażanie w tym celu odpowiednich standardów postępowania, eliminowanie przypadków niewłaściwego działania; pozyskiwanie zewnętrznych zleceń zarządzania lub administrowania nieruchomościami.

10. Zagospodarowanie istniejących pustostanów.

11. Świadczenie usług na zewnątrz, m.in. kosztorysowanie,

inwentaryzacja, audyty, niszczenie dokumentów, archiwizowanie dokumentów, wynajem sal (konferencyjnej, bankietowej) i powierzchni biurowych.

12. Rozpoznanie możliwości zainstalowania w zasobach Spółdzielni odnawialnych źródeł energii, w celu zmniejszenia kosztów zakupu energii.

13. Rozpoznanie możliwości realizacji wspólnych projektów w partnerstwie.

Zarząd SM „Południe”

## ----- INFORMACJA NT. WYNAGRODZEŃ W SM „POŁUDNIE” -----

W uzupełnieniu do Sprawozdania Zarządu za 2023r. poniżej publikujemy zestawienie rocznych wynagrodzeń za pracę według działów i osobno członków Zarządu. Są to kwoty wynagrodzeń brutto wraz z premiami, urlopami, wynagrodzeniami chorobowymi i składkami ZUS, przygotowane wg struktury organizacyjnej obowiązującej na dzień 31.12.2023r.

Dział Stanowisko	Wynagrodzenie brutto	Obowiązkowe składki ZUS pracodawcy+PPK
DMA	450 808,84	85 395,88
DET	285 406,47	54 257,26
DFK	370 534,53	75 405,02
DFK/RECEPCJA	297 626,94	51 571,79
<b>Razem</b>	<b>1 404 376,78</b>	<b>266 629,95</b>
Prezes Zarządu	228 464,49	35 643,13
Zastępca Prezesa Zarządu	231 106,99	41 669,69
<b>Razem Zarząd</b>	<b>459 571,48</b>	<b>77 312,82</b>
<b>OGÓLEM</b>	<b>1 863 948,26</b>	<b>343 942,77</b>

## ----- INFORMACJA O REALIZACJI WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH -----

wynikających z oceny za lata 2017-2019, sformułowanych w liście polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z 22 września 2020r. i przyjętych uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni 28 września 2022r.

**Wniosek 1.** – zrealizowany uprzednio

**Wniosek 2.**

W związku ze skargą członka, dotyczącą wyboru do Rady Nadzorczej, rozważyć uszczegółowienie zapisu § 79 ust.3 Statutu, dotyczącego niemożności kandydowania członka Spółdzielni do RN w przypadku zalegania z opłatami.

**Realizacja:**

Na Walne Zgromadzenie w dniu 5 czerwca 2024r. został przygotowany

projekt uchwały o zmianie Statutu, obejmujący m.in. powyższe zagadnienie.

**Wniosek 3.** – zrealizowany uprzednio

**Wniosek 4.**

Kalkulację opłat czynszowych przeprowadzać z uwzględnieniem kosztów przypadających na poszczególne nieruchomości w oparciu o przepisy art. 4÷6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**Realizacja:**

Od 2024r. stawki eksploatacji podstawowej zostały zróżnicowane na podstawie kalkulacji opłat czynszowych przeprowadzonych odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

## ----- KONKURS „OGRÓDKOWY” -----

Kolejna edycja konkursu na najładniejszy balkon, ogródek przydomowy i ogródek działkowy przed nami, zapraszamy do prac na balkonach i ogródkach. Przypominamy, że Komisja Konkursowa o terminie przeglądu informuje przez ogłoszenie na kłatkach schodowych, a ocenę obiektów dokonuje z zewnątrz wykonując przy tym zdjęcia. Dokonując

oceny balkonów, ogródków przydomowych i działkowych, Komisja bierze pod uwagę ich estetykę, oryginalność, pomysłowość aranżacji i kompozycji roślinnych, czystość oraz ogólne wrażenie. Przypominamy, że dla zwycięzców konkursu przewidziane są nagrody pieniężne.

---- **FESTYN RODZINNY** ----

Już dziś zapraszamy mieszkańców na festyn rodzinny, który odbędzie się 31.08.2024r. na terenie rekreacyjnym obok targowiska.

Wystąpią: **Arek Zgoda, Sari Ska Band, RTG, Gang Marcela** – gwiazda wieczoru, artyści wystąpią z repertuarem pop, reggae, rock.

W programie m.in. animacje dla dzieci, Boguszowski Rodzinny Rajd Rowerowy i Boguszowski Chód.  
Więcej szczegółów wkrótce na plakatach.

# SPRZĄTANIE PARKU OSIEDLOWEGO

**8 czerwca 2024**  
g. 14.00 - 17.00

**DARMOWY POCZĘSTUNEK  
DLA KAŻDEGO Z UCZESTNIKÓW!**

**PARK PRZY ul. BOGUSŁAWSKIEGO**



 **Rada Dzielnicy  
Boguszowice  
Osiedle**

## PRACOWNIA ZŁOTNICZA „NEFRYT”

- Ekspresowa naprawa biżuterii złotej i srebrnej
- Obrączki ślubne, grawer GRATIS
- Sprzedaż, wyrób, skup, przerób złota i srebra
- wykonawstwo biżuterii na indywidualne zamówienie

44-253 Rybnik, Osiedle Południe 37  
tel. 607 032 757, [www.nefryt-walencik.firmy.net](http://www.nefryt-walencik.firmy.net)



# RUDI BARBER BARBERSHOP

## ZAPRASZA!

**RUDIBARBER.BOOKSY.COM**  
**TELEFON: 731 970 815**

**RYBNIK, OS. POŁUDNIE 39**

# JOGA

## DLA SENIORA



Park osiedlowy przy ulicy Bogusławskiego

**PONIEDZIAŁKI 11:00**

**Symboliczna odpłatność 5 zł / miesiąc**

Więcej informacji tel. 511 575 466



**ZAJĘCIA WSPÓŁFINANSOWANE ZE ŚRODKÓW MIASTA RYBNIK**