

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni mieszkaniowej „Naftowiec” za rok 2022

Sprawozdanie z działalności spółdzielni mieszkaniowej „Naftowiec” (zwanej dalej Spółdzielnią) wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym sporządzone zostało w oparciu o ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Spółdzielnia została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym, VIII Wydziale Gospodarczym krajowego rejestru Sądowego w Zielonej Górze pod numerem 0000186009. Do celów podatkowych posługuje się numerem NIP 973-00-09-863.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami oparte na samowystarczalności finansowej, a horyzont czasowy tej działalności nie został określony.

Aktualnie Spółdzielnia administruje 10 budynkami mieszkalnymi. Dziewięć z nich położonych jest w Zielonej Górze (w różnych częściach miasta) oraz jeden w Górze. Większość administrowanych zasobów stanowią lokale w starszych budynkach – 55% wybudowane w latach 1968-1969. 18% zasobów to mieszkania w budynkach wybudowanych w latach 80-tych. Spółdzielnia utrzymuje właściwy stan techniczny zasobów bieżąco je modernizując, remontując i konserwując. **Tabela nr 3** pokazuje aktualną powierzchnię lokali mieszkalnych znajdujących się w administracji Spółdzielni.

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów, z których korzysta. Wszystkie budynki stoją na gruntach, które są jej własnością. **Wykaz gruntów Spółdzielni przedstawia tabela nr 2**

Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów na poszczególne budynki i na podstawie tych kosztów ustalane są stawki opłat na następny rok, co pozwala na zróżnicowanie wnoszonych opłat, a jednocześnie mobilizuje lokatorów do większej dbałości o własne posesje. Jako jednostkę rozliczeniową kosztów eksploatacji przyjęto m² powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych. **Tabela nr 1** pokazuje zmiany stawek eksploatacyjnych na poszczególnych budynkach, które zostały podyktowane dużym niedoborem na działalności GZM w roku poprzednim. Stawki odpisu na fundusz remontowy pozostały niezmienione.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
<<Naftowiec>>

ul. S. Wyszyńskiego 11A, 65-536 Zielona Góra
tel./fax 068 451 10 30, tel. 068 451 10 31-32
NIP 973-00-09-863, Regon 970449482

Tabela 1 Zmiany stawki eksploatacyjnej oraz stawki na fundusz remontowy od 2013 do 31.12.2022

Lp.	Budynek	od 01.02.2013		od 01.04.2014		od 01.06.2015		od 01.02.2017		od 01.06.2017r.	
		Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Ptasia 25-27	2,50	1,20	2,60	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20
2	Wypoczynek 17-22	1,90	1,30	2,00	1,30	2,20	1,30	2,40	1,30	2,40	1,30
3	Wyszyńskiego 1-11	2,20	1,30	2,40	1,30	2,50	1,30	2,50	1,30	2,50	1,50
4	Studzianki 3	2,65	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,40
5	Węgierska 13	2,90	1,00	2,90	1,00	2,90	1,00	2,90	1,00	2,90	1,00
6	Strumykowa 11 A-F	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20
7	Strumykowa 15 G-H	2,90	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00
8	Strumykowa 15 K-N	2,90	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00
9	Podgórna 75-81	2,40	1,20	2,50	1,20	2,60	1,20	2,60	1,20	2,60	1,40
10	Góra, Korczaka 1-11	2,00	1,10	2,00	1,10	2,20	1,10	2,50	1,00	2,50	1,00

cd. Tabela 1

Lp.	Budynek	od 01.07.2018r.		od 01.01.2021		od 01.08.2021		od 01.03.2022	
		Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²
1	2	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Ptasia 25-27	2,60	1,20	2,80	1,20	3,10	1,20	3,50	1,20
2	Wypoczynek 17-22	2,40	1,30	2,60	1,30	2,90	1,30	3,30	1,30
3	Wyszyńskiego 1-11	2,40	1,50	2,60	1,50	2,90	1,50	3,30	1,50
4	Studzianki 3	2,70	1,40	2,90	1,40	3,20	1,40	3,70	1,40
5	Węgierska 13	2,80	1,00	3,00	1,00	3,30	1,00	3,80	1,00
6	Strumykowa 11 A-F	2,60	1,20	2,80	1,20	3,10	1,20	3,50	1,20
7	Strumykowa 15 G-H	3,00	1,00	3,10	1,00	3,40	1,00	3,90	1,00
8	Strumykowa 15 K-N	3,00	1,00	3,10	1,00	3,40	1,00	3,80	1,00
9	Podgórna 75-81	2,70	1,40	2,90	1,40	3,20	1,40	3,60	1,40
10	Góra, Korczaka 1-11	2,70	0,90	3,00	0,60	3,30	0,60	3,60	0,60

Tabela nr 2 Stan Gruntów Spółdzielni w 2022 r. (w m2)

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj własności	Nr działki	Pow. gruntu ogółem	Grunty związane z odrębną własnością	Grunty związane z działalnością gospodarczą	Grunty pozostałe Spółdzielni
1	Ptasia-pod budynkiem	własność	79	1 567,00	946,12		620,88
2	Wypoczynek-droga	Wiecz. Użytkowanie	38/30	1 356,00			1 356,00
3	Wypoczynek-plac zabaw	Wiecz. Użytkowanie	38/31	2 042,00			2 042,00
4	Wypoczynek 17-22 pod budynkiem	własność	38/32	4 246,00	1 794,39		2 451,61
5	Wyszyńskiego (Popiel)	Wiecz. Użytkowanie	38/27	192,00		192,00	
6	Wyszyńskiego - chodnik	Wiecz. Użytkowanie	38/28	2 052,00		22,93	2 029,07
7	Wyszyńskiego 1-11-pod budynkiem	własność	38/29	3 302,00	1 004,39		2 297,61
8	Studzianki - pod budynkiem	własność	181/2	847,00	118,58		728,42
9	Strumykowa - droga	Wiecz. Użytkowanie	266/1	2 390,00			2 390,00
10	Strumykowa - 11 - pod budynkiem	własność	166/2	2 640,00	1 806,55		833,45
11	Strumykowa -15 G-H - pod budynkiem	własność	276	1 182,00	320,34		861,66
12	Strumykowa - droga	Wiecz. Użytkowanie	275	3 550,00			3 550,00
13	Strumykowa 15 J - pod budynkiem usł	własność	277	552,00	118,05	433,95	
14	Strumykowa 15 K-N - pod budynkiem	własność	278	2 836,00	1 043,66		1 792,34
15	Węgierska 13 - pod budynkiem	własność	400	3 295,00	1 838,35		1 456,65
16	Podgórna - pod budynkiem	własność	522	1 296,00	552,49		743,51
	RAZEM ZIELONA GÓRA			33 345,00	9 542,92	648,88	23 153,20
17	GÓRA - Korczaka	własność		3 736,00	130,00	0,00	3 606,00
	RAZEM SPÓŁDZIELNIA			37 081,00	9 672,92	648,88	26 759,20

Tabela nr 3 Powierzchnia lokali mieszkalnych w 2022 r. (w m2)

	budynek	powierzchnia lokali
01-01	Ptasia	2 247,80
02-02	Wypoczynek	6 958,98
03-03	Wyszyńskiego	5 431,23
04-04	Studzianki	1 090,50
05-05	Węgierska	3 262,60
06-06	Strumykowa 11	3 984,45
07-07	Strumykowa 15 G-H	1 358,70
08-08	Stumykowa 15 K-N	1 331,25
09-09	Podgórna	2 227,50
10-10	Korczaka	3122,79
	łącznie	31 015,80

W 2022 roku Spółdzielnia w wyniku zarządzania dostępnymi zasobami wygenerowała przytki na poszczególnych nieruchomościach, które obrazuje **tabela nr 4**

Wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni zamknął się kwotą **381 007,96 zł PLN**. Został on wygenerowany z majątku Spółdzielni w drodze najmu lokali, dzierżawy gruntu, przychodów finansowych (odsetek z lokat i rachunków bankowych). W 2022 Spółdzielnia zapłaciła 37 682 PLN podatku dochodowego od osób prawnych.

Na wysokość osiągniętego wyniku duży wpływ miały podwyżki czynszów wynajmowanych lokali przeprowadzane na początku roku. Dodatkowo w związku ze wzrostem stóp procentowych udało się wygenerować dodatkowy przychód z odsetek bankowych

Zarząd proponuje uzyskany wynik przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów w latach następnych.

Tabela nr 4 Porównanie pożytków osiągniętych w 2022 r. do lat ubiegłych (w PLN)

BUDYNEK	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 Ptasia	951,78	846,54	833,16	833,16	920,27	991,72
2 Wypoczynek	2 416,07	2 210,40	1 701,24	1 989,72	2 207,40	2 354,45
3 Wyszynskiego	3 465,54	1 480,02	1 627,92	10 055,24	10 224,17	8 716,63
4 Studzianki	501,33	509,88	509,88	509,88	554,12	1 156,05
5 Węgierska	4 463,16	4 393,80	4 338,00	4 338,00	4 707,30	4 794,90
6 Strumykowa 11	1 663,95	1 460,79	1 453,65	1 453,65	1 014,69	453,39
7 Strumykowa 15 GH	369,13	369,13	369,13	369,13	203,60	0,00
8 Strumykowa 15 KN	361,51	361,51	361,51	361,51	1 012,41	0,00
9 Podgorna	1 353,00	79,50	81,00	6 081,00	6 090,75	6 098,00
10 Korczaka	65,34	68,64	71,28	71,28	82,50	86,46
razem	15 610,81	11 780,21	11 346,77	26 062,57	27 017,21	24 651,60

Spółdzielnia zgodnie art. 6.3 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych tworzy fundusz remontowy. Odpis na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Ustawa obliguje Spółdzielnie do prowadzenia odrębnej ewidencji wpływów i wydatków funduszu dla każdej nieruchomości. Ewidencja taka jest prowadzona w wymaganej formie.

Fundusz na remonty nieruchomości tworzony jest z wpłat miesięcznych lokatorów, dochodów z działalności gospodarczej, kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych na likwidację szkód pokrywanych z funduszu remontowego.

Spółdzielnia w 2022 przeprowadzała remonty w obrębie swoich zasobów. Zakres prac przedstawia tabela NR 5.

Tabela nr 5 Wyszczególnienie prac remontowych Spółdzielni w roku 2022

L.P.	Budynek	pkt.	Prace remontowe 2022r.	Data wyk.	Koszt brutto
1	Wyszyńskiego 1-11	1.1.	użytk.)	03.03.2022	1 236,15 zł
		1.2.	Miejscowa renowacja pokrycia papowego oraz naprawa gzymsu	01.03.2022	4 160,00 zł
		1.3.	Zakup płyt zabezpieczających nawierzchni na placu zabaw	21.04.2022	1 801,95 zł
		1.4.	Wymiana wyeksploatowanych drzwi wejściowych do lok. użytk. Wyszyńskiego 5 - Maria Piec	07.03.2022	6 822,49 zł
		1.5.	Ośłona lampy przy nowym parkingu - materiał (z lok. użytk.)	03.03.2022	192,84 zł
		1.6.	Budowa nowych miejsc parkingowych (z lok. użytk.)	14.03.2022	18 830,69 zł
		1.7.	Usunięcie zniszczonego gzymsu	22.02.2022	350,00 zł
		1.8.	Udrożnienie instalacji kanalizacyjnej przy ul. Wyszyńskiego 11	01.04.2022	1 296,00 zł
		1.9.	Cokół na lokalu użytkowym	06.05.2022	1 300,00 zł
		1.10.	Masa naprawcza - droga wewnętrzna (obc. budynek z lok. użytk.)	07.06.2022	301,35 zł
		1.11.	Wymiana zamka w drzwiach, w lok. użytk. - Wyszyńskiego 3	20.06.2022	149,43 zł
		1.12.	Wymiana bezpieczników instalacji elektrycznej na częściach wspólnych	21/23.06.2022	2 447,30 zł
		1.13.	Wymiana grzejników na kłatkach budynku	04.07.2022	10 277,77 zł
		1.14.	Wymiana siedziska huśtawki na placu zabaw	19.07.2022	112,95 zł
		1.15.	Montaż skrzynki maskującej instalacje na ścianie szczytowej budynku	29.07.2022	408,61 zł
		1.16.	Czyszczenie przewodów kominowych	18.08.2022	4 857,27 zł
		1.17.	Znaki pionowe - parking dla osób niepełnosprawnych	05.12.2022	214,55 zł
RAZEM:					54 759,34 zł
2	Wypoczynek 17-22	2.1.	Naprawa nawierzchni parkingu wewnętrznego	03.03.2022	608,85 zł
		2.2.	Zakup płyt zabezpieczających nawierzchni na placu zabaw	21.04.2022	1 801,95 zł
		2.3.	Ośłona lampy przy nowym parkingu - materiał	03.03.2022	94,98 zł
		2.4.	Budowa nowych miejsc parkingowych	14.03.2022	9 274,82 zł
		2.5.	Masa naprawcza - droga wewnętrzna	07.06.2022	129,15 zł
		2.6.	Wymiana bezpieczników instalacji elektrycznej na częściach wspólnych	07,10.06.2022	2 159,38 zł
		2.7.	Siedzisko na półpiętrze	20.05.2022	760,00 zł
		2.8.	Wymiana siedziska huśtawki na placu zabaw	19.07.2022	112,95 zł
		2.9.	Czyszczenie przewodów kominowych	16.08.2022	3 516,48 zł
		2.10.	Znaki pionowe - parking dla osób niepełnosprawnych	05.12.2022	214,55 zł
RAZEM:					18 673,10 zł
3	Węgierska 13	3.1.	wodociągowym	28.02.2022	1 456,71 zł
		3.2.	Wstawienie reduktora ciśnienia i zaworu odcinającego	25.01.2022	2 908,17 zł
		3.3.	Udrożnienie instalacji kanalizacji sanitarnej w wpiwnicy (pralnia)	24.07.2022	486,00 zł
		3.4.	Montaż drzwi stalowych do pom. zsypu	08.08.2022	5 800,00 zł
		3.5.	Czyszczenie przewodów kominowych	17.08.2022	677,16 zł
		3.6.	Obróbka drzwi do zsypu	01.09.2022	33,44 zł
		3.7.	Malowanie pomieszczeń wyspów	28.10.2022	7 400,00 zł
		3.8.	Odnowienie szuflad zsyków w budynku	14.12.2022	7 400,00 zł
RAZEM:					26 161,48 zł

SM NAFTOWIEC

4	Ptasia 25-27	4.1	Czyszczenie przewodów kominowych	16.08.2022	1 128,60 zł
		RAZEM:			
5	Studzianki 3	5.1	Wymiana i uszczelnienie parapetów na klatce schodowej	18-19.08.2022	3 000,00 zł
		5.2	Czyszczenie przewodów kominowych	16.08.2022	534,60 zł
		RAZEM:			
6	Podgórna 75-81	6.1	Remont opaski wokół budynku	07.03.2022	21 402,00 zł
		6.2	79 (materiał)	21.04.2022	760,00 zł
		6.3	Wymiana wodomirza głównego ciepłej wody	15.07.2022	426,91 zł
		6.4	Czyszczenie przewodów kominowych	17.08.2022	855,36 zł
		6.5	77/7	14.11.2022	427,22 zł
		RAZEM:			
7	Strumykowa 11, A-F	7.1	Zakup pergoli śmietnikowej	08.04.2022	17 466,00 zł
		7.2	Udrożnienie kanalizacji sanitarnej wraz z dezynfekcją - Strumykowa 11F	22.02.2022	648,00 zł
		7.3	Klucze do nowej pergoli śmietnikowej dla każdego lokalu mieszkal.	13.04.2022	605,00 zł
		7.4	Wymiana instalacji gazowej - ul. Strumykowa 11B/6	08.04.2022	1 931,25 zł
		7.5	Uszczelnienie pionu c.w. - mieszkanie 11D/2 (materiał)	26.04.2022	125,50 zł
		7.6	Utworzenie terenu pod nową pergolę śmietnik. wraz z	22.03.2022	15 313,50 zł
		7.7	Rozbiórka starej pergoli śmietnikowej	22.04.2022	7 380,00 zł
		7.8	Awaryjna wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody -	13.05.2022	10 816,65 zł
		7.9	Awaryjna wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody -	26.05.2022	10 391,36 zł
		7.10	Udrożnienie kanalizacji sanitarnej wraz z dezynfekcją -	21.07.2022	486,00 zł
		7.11	Czyszczenie przewodów kominowych	17.08.2022	3 183,84 zł
		7.12	Udrożnienie instalacji kanalizacji w pionie kuchennym	24.11.2022	648,00 zł
		7.13	Opaska naprawcza (Gebo) na inst. wody w poziomie -	05.12.2022	45,44 zł
		7.14	Materiał - usunięcie nieszczelności przy cyrkulacji 11A	08.12.2022	105,82 zł
RAZEM:				69 146,36 zł	
8	Strumykowa 15, G-H	8.1	Udrożnienie kanalizacji sanitarnej w pionie 15H	12.03.2022	648,00 zł
		8.2	Czyszczenie przewodów kominowych	17.08.2022	1 045,44 zł
		8.3	Nawiezenie ziemi	14.09.2022	2 214,00 zł
		8.4	Plantowanie i wywóz warstwy wierzchniej terenu zielonego	09.09.2022	4 920,00 zł
		8.5	Nawiezenie czarnoziemu	22.10.2022	450,00 zł
		8.6	Uszczelnienie pokrycia dachowego przy kominku wentylacyjnym	18.08.2022	378,00 zł
RAZEM:				9 655,44 zł	
9	Strumykowa 15, J-N	9.1	Wykonanie chodnika z lok. użytk. 15J na teren komunikacji zewn.	23.03.2022	5 387,40 zł
		9.2	Czyszczenie przewodów kominowych	17.08.2022	974,16 zł
		9.3	Naprawa chodnika przed lokalami użytkowymi	29.09.2022	3 444,00 zł
		9.4	Założenie nowej instalacji elektrycznej do lamp w suficie podwieszanym (nowym) - lok. użytk. 15J	24.10.2022	321,84 zł
		9.5	Wykonanie sufitu podwieszanego / wygłuszającego w lok. "J"	23.10.2022	18 450,00 zł
		9.6	Lampy do nowego sufitu podwieszanego w lok. "J"	27.10.2022	1 363,38 zł
RAZEM:				29 940,78 zł	

10	Korczała 1-11, Góra	10.1.	Zakup wodomierzy ciepłej wody do węzła - materiał	22.02.2022	1 726,64 zł
		10.2.	Remont nawierzchni parkingu	12.09.2022	8 977,77 zł
		10.3.	Remont nawierzchni chodnika	12.09.2022	9 195,48 zł
		10.4.	Montaż słupków drogowych i łańcucha przy terenie zielonym	21.10.2022	755,04 zł
		10.5.	Czyszczenie przewodów kominowych	09.11.2022	1 568,16 zł
		10.6.	Operat szacunkowy nieruchomości dz.nr 2080/64	21.11.2022	180,00 zł
		10.7.	Wymiana UPS do systemu domofonowego	19.12.2022	594,00 zł
		RAZEM:			

Zdjęcia z realizacji wybranych prac remontowych dołączono w załączniku „Album fotografii”

Spółdzielnia zgodnie art. 6.3 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych tworzy fundusz remontowy. Odpis na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Ustawa obowiązuje Spółdzielnie do prowadzenia odrębnej ewidencji wpływów i wydatków funduszu dla każdej nieruchomości. Ewidencja taka jest prowadzona w wymaganej formie.

Fundusz na remonty nieruchomości tworzony jest z wpłat miesięcznych lokatorów, dochodów z działalności gospodarczej, kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych na likwidację szkód pokrywanych z funduszu remontowego.

Stan Funduszu remontowego na koniec 2022 r kształtował się na poziomie 523 384,97 PLN, co szczegółowo przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6 Fundusz remontowy w roku 2022

I.p.	Budynek	STAN NA 01.01.2022	STAN NA 31.12.2022
1	PTASIA	131 707,27 zł	195 581,90 zł
2	WYPOCZYNEK	- 39 760,36 zł	40 137,64 zł
3	WYSZYŃSKIEGO	- 210 783,49 zł	- 154 915,79 zł
4	STUDZIANKI	- 1 608,28 zł	11 680,52 zł
5	WĘGIERKSA	- 59 068,37 zł	- 49 341,25 zł
6	STRUMYKOWA 11	97 190,56 zł	75 160,60 zł
7	STRUMYKOWA 15, G-H	45 834,00 zł	51 502,16 zł
8	STRUMYKOWA 15, K-N	88 466,01 zł	92 934,88 zł
9	PODGÓRNA	43 463,67 zł	53 893,12 zł
10	KORCZAKA	146 030,06 zł	141 024,17 zł
11	L.U. WYSZYŃSKIEGO	40 452,74 zł	47 226,04 zł
12	L.U. STRUMYKOWA	23 017,98 zł	14 094,91 zł
13	BIURO SPÓŁDZIELNI	4 089,45 zł	4 406,07 zł
	suma	309 031,24 zł	523 384,97 zł

Stan kosztów i przychodów generowanych na poszczególnych ukazuje tabela nr 7

Tabela nr 7 Koszty i przychody GZM na koniec 2022 w podziale na budynki

jednostka/budynek	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK
Jednostka: 01 - Ptasia	309 210,40	294 853,63	-14 356,77
Jednostka: 02 - Wypoczynek	880 592,86	829 208,18	-51 384,68
Jednostka: 03 - Wyszyńskiego	734 286,82	683 745,27	-50 541,55
Jednostka: 04 - Studzianki	144 072,27	146 362,81	2 290,54
Jednostka: 05 - Węgierska	436 500,23	404 844,91	-31 655,32
Jednostka: 06 - Strumykowa 11A-F	520 285,24	488 864,62	-31 420,62
Jednostka: 07 - Strumykowa 15G-H	188 912,45	177 852,25	-11 060,20
Jednostka: 08 - Strumykowa 15K-N	185 578,54	172 107,76	-13 470,78
Jednostka: 09 - Podgórna	334 100,58	303 512,23	-30 588,35
Jednostka: 10 - Góra	373 552,85	355 807,41	-17 745,44
wynik łącznie	4 107 092,24	3 857 159,07	-249 933,17

W 2022 roku ze względu na zmianę systemu księgowego koszty niezależne od spółdzielni (woda, energia ciepła, wywóz nieczystości) prezentowane są łącznie w kosztach i przychodach.

Poziom kosztów GZM w znaczącej mierze zależny był od wysokiego wskaźnika inflacji, który w 2021 wyniósł średnio 14,4 % oraz wzrostu płacy minimalnej z 2800 PLN do 3 010 PLN. Wspomniane wskaźniki przełożyły się na wzrost kosztów wynagrodzeń, usług obcych oraz materiałów potrzebnych do bieżącej eksploatacji.

Powyższe zestawienie ukazuje konieczność dalszego podnoszenia stawki opłaty eksploatacyjnej w roku 2023 i kolejnych w celu pokrycia niedoboru. W roku 2022 Rada Nadzorcza przyjęła propozycję Zarządu podwyżek stawki eksploatacyjnej na rok 2023. Sytuacja makroekonomiczna związana z dwucyfrową inflacją pozwala przyjąć założenie, że w 2023 koszty działalności GZM znacznie wzrosną pomimo oszczędnościowej polityki Zarządu Spółdzielni.

Pozostałe koszty operacyjne związane pośrednio z działalnością Spółdzielni zamknęły się kwotą 30 070,17 PLN. Głównymi pozycjami pozostałych kosztów operacyjnych w 2022 były:

Koszty wyłożone księgowane na koniec roku w pozostałych kosztach operacyjnych zamknęły się kwotą 29 848,56 PLN

Różnice między kosztami eksploatacji, a przychodami z tytułu wnoszonych opłat zgodnie z art. 6 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych zwiększają odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły 57 891,20 PLN (z czego kwota 29 848,56 PLN drugostronnie księgowane koszty wyłożone). Główną pozycją pozostałych przychodów operacyjnych jest uzyskanie odszkodowanie z tyt. ugody ujętej w kosztach roku 2021, związane z nieruchomością położoną w Górze w kwocie 12 012,12 tys. PLN

Przychody finansowe 20 297,43 PLN to uzyskane w roku 2022 odsetki, z czego kwota 5 770,60 to odsetki otrzymane z tyt. nieterminowego regulowania należności czynszowych. Kwota 14 526,83 to odsetku uzyskane w bankach

Istotny wpływ na gospodarkę finansową Spółdzielni miały podwyżki mediów, a w szczególności wzrost cen energii cieplnej.

Wykonany fundusz wynagrodzeń z tytułu umowy o pracę wyniósł 894 930,91 PLN. Wzrost poziomu wynagrodzeń był pochodną decyzji rządu o podniesieniu najniższej płacy z kwoty 2 800 PLN do 3 010 PLN (procentowy wzrost płacy minimalnej-7%).

W 2022 r. Spółdzielnia zatrudniała 13 osób na umowy o pracę. Z końcem 2022 na emeryturę przeszedł gospodarz domu obsługujący budynek przy ul. Węgierskiej. Na dzień sporządzenia sprawozdania stan osobowy w Spółdzielni wynosił 12 osób (obsługę sprzątnia budynku przy ul. Węgierskiej przejęła firma zewnętrzna)

W okresie Sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie

Prezes Zarządu – Jan Kretowicz

Z-ca Prezesa - Piotr Badurek

Zarząd w roku 2022 prowadził politykę oszczędnościową i przestrzegał dyscypliny finansowej. Zobowiązania wobec budżetu Państwa oraz usługodawców były na bieżąco realizowane. Spółdzielnia nie zaciągała żadnych kredytów ani pożyczek i pomimo zaległości z tyt. opóźnień w zapłatach czynszu utrzymywała płynność finansową.

Zgodnie z art. 64 Ustawy o Rachunkowości, roczne sprawozdanie Spółdzielni nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta oraz ogłaszaniu.

SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
<<Naftowiec>>
ul. S. Wyszyńskiego 11A, 65-536 Zielona Góra
tel./fax 068 451 10 30. tel. 068 451 10 31-32
NIP 973-00-09-863. Regon 970449482

Z-ca Prezesa

Piotr Badurek

PREZES ZARZĄDU

Jan Kretowicz