

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NAFTOWIEC” W ZIELONEJ GÓRZE
ZA ROK 2023**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni mieszkaniowej „Naftowiec” za rok 2023

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. Stawki odpisu na fundusz remontowy pozostały niezmienione.

W 2023 doszło do zamiany działek w Górze. Z działki 2080/1 wyodrębniono działkę 2080/64 realizując uchwałę nr 10/2019 Walnego zgromadzenia. Działka ta w swoich granicach obejmowała drogę miejską oraz miejski chodnik, a rozmowy w sprawie przejęcia tego terenu przez miasto (działka została zajęta bezprawnie przez miasto pod budowę chodnika oraz drogi, a Spółdzielnia ze względu na fakt posiadania ponosiła koszty z tym związane, z opłatą podatku od nieruchomości włącznie) trwały od wielu lat. W efekcie za przekazaną miastu działkę, spółdzielnia otrzymała działkę znajdującą

się po drugiej stronie budynku, przyległą do posiadanego terenu zielonego, który to teren znacznie powiększyła. Wartość obu działek oraz metraż był taki sam.

Dzięki zamianie działek Spółdzielnia nie odpowiada już za miejski chodnik oraz drogę, teren zielony został znacznie powiększony dzięki czemu powstał nowoczesny plac zabaw z przyjazną dzieciom architekturą. Powiększony teren zielony docelowo ma posiadać nowe nasadzenia oraz miejsce do odpoczynku dla mieszkańców (ławeczki/mała architektura ogrodowa).

Tabela 1 Zmiany stawki eksploatacyjnej oraz stawki na fundusz remontowy od 2013 do 31.12.2023

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		od 01.03.2023	
		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	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	Ptasia 25-27	2,60	1,20	2,80	1,20	3,10	1,20	3,50	1,20	4,50	1,20
2	Wypoczynek 17-22	2,40	1,30	2,60	1,30	2,90	1,30	3,30	1,30	4,30	1,30
3	Wyszyńskiego 1-11	2,40	1,50	2,60	1,50	2,90	1,50	3,30	1,50	4,30	1,50
4	Studzianki 3	2,70	1,40	2,90	1,40	3,20	1,40	3,70	1,40	4,20	1,40
5	Węgierska 13	2,80	1,00	3,00	1,00	3,30	1,00	3,80	1,00	4,80	1,00
6	Strumykowa 11 A-F	2,60	1,20	2,80	1,20	3,10	1,20	3,50	1,20	4,50	1,20
7	Strumykowa 15 G-H	3,00	1,00	3,10	1,00	3,40	1,00	3,90	1,00	4,90	1,00
8	Strumykowa 15 K-N	3,00	1,00	3,10	1,00	3,40	1,00	3,80	1,00	4,80	1,00
9	Podgórna 75-81	2,70	1,40	2,90	1,40	3,20	1,40	3,60	1,40	4,60	1,40
10	Góra, Korczaka 1-11	2,70	0,90	3,00	0,60	3,30	0,60	3,60	0,60	4,10	0,60

Ostatnia podwyżka stawek miała miejsce 1 marca 2023 i stawki te obowiązują na dzień stworzenia sprawozdania.

Tabela nr 2 Stan Gruntów Spółdzielni w 2023 r. (w m2)

L.p.	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
		Wiecz.					
2	Wypoczynek-droga	Użytkowanie	38/30	1 356,00			1 356,00
		Wiecz.					
3	Wypoczynek-plac zabaw	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
		Wiecz.					
5	Wyszyńskiego (Popiel)	Użytkowanie	38/27	192,00		192,00	
		Wiecz.					
6	Wyszyńskiego - chodnik	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
		Wiecz.					
9	Strumykowa - droga	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
		Wiecz.					
12	Strumykowa - droga	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	1 874,59		1 420,41
16	Podgórna - pod budynkiem	własność	522	1 296,00	552,49		743,51
	RAZEM ZIELONA GÓRA			33 345,00	9 579,16	648,88	23 116,96
17	GÓRA - Korczaka	własność		3 736,00	130,00	0,00	3 606,00
	RAZEM SPÓŁDZIELNIA			37 081,00	9 709,16	648,88	26 722,96

Tabela nr 3 Powierzchnia lokali mieszkalnych w 2023 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	Strumykowa 15 K-N	1 331,25
09-09	Podgórna	2 227,50
10-10	Korczaka	3 122,79
	łącznie	31 015,80

W 2023 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 **513 311,20** Został on wygenerowany z majątku Spółdzielni w drodze najmu lokali, dzierżawy gruntu, przychodów

finansowych (odsetek z lokat i rachunków bankowych). W 2023 Spółdzielnia zapłaciła 50 767 PLN podatku dochodowego od osób prawnych.

Na tak znaczny wzrost wyniku wpływ miała zamiana działek w Górze która wygenerowała księgowo 155 757,20 PLN zysku księgowego od którego Spółdzielnia musiała zapłacić 14 018 podatku dochodowego. Mimo tak znacznego kosztu (w postaci zapłaconego podatku) transakcja zamiany działek była priorytetowym działaniem w 2023 i w przyszłości znacznie poprawi komfort życia mieszkańców (zwiększenie terenu zielonego, możliwość instalacji nowoczesnego placu zabaw, stworzenie zielonej części rekreacyjnej przy budynku)

Na wysokość osiągniętego wyniku duży wpływ miały podwyżki czynszów wynajmowanych lokali przeprowadzane na początku roku. Dodatkowo w wyniku korzystania z lokat bankowych udało się wygenerować dodatkowe przychody w postaci odsetek.

Zarząd proponuje uzyskany wynik przeznaczyć po połowie na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów w latach następnych oraz na zwiększenie środków funduszu remontowego.

Tabela nr 4 Porównanie pożytków osiągniętych w 2023 r. do lat ubiegłych (w PLN)

L.P.	BUDYNEK\ROK	2019	2020	2021	2022	2023
1	Ptasia	833,16 zł	833,16 zł	920,27 zł	991,72 zł	1 296,96 zł
2	Wypoczynek	1 701,24 zł	1 989,72 zł	2 207,40 zł	2 354,45 zł	3 099,84 zł
3	Wyszyńskiego	1 627,92 zł	10 055,24 zł	10 224,17 zł	8 716,63 zł	12 556,84 zł
4	Studzianki	509,88 zł	509,88 zł	554,12 zł	1 156,05 zł	1 565,15 zł
5	Węgierska	4 338,00 zł	4 338,00 zł	4 707,30 zł	4 794,90 zł	6 372,40 zł
6	Strumykowa 11	1 453,65 zł	1 453,65 zł	1 014,69 zł	453,39 zł	618,80 zł
7	Strumykowa 15 GH	369,13 zł	369,13 zł	203,60 zł	-zł	369,13 zł
8	Strumykowa 15 KN	361,51 zł	361,51 zł	1 012,41 zł	-zł	361,51 zł
9	Podgórna	81,00 zł	6 081,00 zł	6 090,75 zł	6 098,00 zł	4 655,37 zł
10	Korczaka	71,28 zł	71,28 zł	82,50 zł	86,46 zł	106,04 zł
	ŁĄCZNIE	11 346,77 zł	26 062,57 zł	27 017,21 zł	24 651,60 zł	31 002,04 zł

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 obliuguje 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 2023 przeprowadzała remonty w obrębie swoich zasobów. Zakres prac przedstawia tabela NR 5.

Tabela nr 5 Wyszczególnienie prac remontowych Spółdzielni w roku 2023

Budynek	pkt.	Prace remontowe 2023r.	Data wyk.	Obmiar	Koszt brutto
Wyszyńskiego 1-11	1.1.	Naprawa stopni na klatkach schodowych	13.03.2023	6 klatek	1 900,00 zł
	1.2.	Wymiana zardzewiałej skrzynki gazowej na elewacji budynku - materiał	22.03.2023	1 szt.	406,24 zł
	1.3.	Miejscowa naprawa opaski przy Wyszyńskiego 9 i 11 (spowodowana szczurami)	30.03.2023	1 kpl.	1 836,00 zł
	1.4.	Wymiana wyeksploatowanych pochwyków stalowych balustrad na nowe z drewna	11.05.2023	6 klatek	13 608,00 zł
	1.5.	Montaż plexi na oknach od zaplecza lok. użyt. (apteka i As)	07.08.2023	4 szt.	1 094,70 zł
	1.6.	Inspekcja TV deszczówki w piwnicy Wyszyńskiego 5 oraz 7	04.08.2023	1 kpl.	738,00 zł
	1.7.	Montaż nowych drewnianych pochwyków na poręczach do piwnic	23.08.2023	6 szt.	1 360,80 zł
	1.8.	Montaż nowych elementów placu zabaw	25.08.2023	1 kpl.	11 375,00 zł
	1.9.	Naprawa gzymsu nad Wyszyńskiego 5	15.09.2023	1 kpl.	1 242,00 zł
	1.10.	Renowacja balkonów etap 1	15.09.2023	2 szt.	2 376,00 zł
	1.11.	Remont nawierzchni drogi wewnętrznej - obc. mieszkania (25%) i lok. użyt. (50%)	22.09.2023	1 kpl.	35 441,44 zł
	1.12.	Renowacja balkonów etap 2	28.09.2023	2 szt.	2 160,00 zł
	1.13.	Renowacja balkonów etap 3	02.10.2023	5 szt.	5 400,00 zł
	1.14.	Renowacja balkonów etap 4	12.10.2023	10 szt.	8 640,00 zł
	1.15.	Renowacja balkonów etap 5	25.10.2023	10 szt.	8 640,00 zł
	1.16.	Wymiana drzwi zewnętrznych w lok. użyt. 3A (apteka)	07.12.2023	1 szt.	5 957,01 zł
	1.17.	Wyłożenie płytek na schodach do piwnicy - Wyszyńskiego 1	30.10.2023	1 kpl.	5 177,00 zł
	1.18.	Wyjście pod wc i umywalkę w lok. użyt. Wyszyńskiego 7	20.11.2023	1 kpl.	741,65 zł
	1.19.	Awaryjne udrożnienie kanalizacji sanitarnej - Wyszyńskiego 11	04.12.2023	1 kpl.	1 230,00 zł
	1.20.	Wymiana nieszczelnej instalacji gazu (1/17, 1/18, 3/15, 7/7)	06.12.2023	4 kpl.	13 711,00 zł
RAZEM:					123 034,84 zł
Wypoczynek 17-22	2.1.	Naprawa stopni na klatkach schodowych	13.03.2023	6 klatek	1 900,00 zł
	2.2.	Wymiana wyeksploatowanych pochwyków stalowych balustrad klatek schodowych	28.04.2023	6 klatek	13 608,00 zł
	2.3.	Wykonanie płytek ściennych do wys. lamperii w wejściach do klatek schodowych	29.05.2023	1 kpl.	24 480,00 zł
	2.4.	Remont opaski wokół budynku	16.06.2023	1 kpl.	49 815,00 zł
	2.5.	Prace dodatkowe związane z remontem opaski	16.06.2023	1 kpl.	12 054,00 zł
	2.6.	Wykonanie podkładów betonowych posadzki w piwnicy 21	13.03.2023	1 kpl.	4 536,00 zł
	2.7.	Montaż nowych elementów placu zabaw	25.08.2023	1 kpl.	11 375,00 zł
	2.8.	Naprawa pokrycia dachu nad klatkami 18,21,22	25.08.2023	1 kpl.	2 970,00 zł
	2.9.	Remont nawierzchni drogi wewnętrznej (25%)	22.09.2023	1 kpl.	11 813,81 zł
	2.10.	Uszczelnienie cokołu balkonu	25.10.2023	1 szt.	216,00 zł
	2.11.	Miejscowe uszczelnienie pokrycia dachu nad mieszkaniem 21/25	17.11.2023	1 kpl.	270,00 zł
	2.12.	Wymiana nieszczelnej instalacji gazu (20/22, 22/16)	06.12.2023	2 kpl.	5 763,54 zł
RAZEM:					138 801,35 zł
Węgierska 13	3.1.	Udrożnienie kanalizacji pionu kuchennego - prace awaryjne	25.09.2023	1 kpl.	738,00 zł
	3.2.	Udrożnienie kanalizacji pionu kuchennego - prace awaryjne	31.12.2023	1 kpl.	1 230,00 zł
RAZEM:					1 968,00 zł
Ptasia 25-27	4.1.	Remont klatek schodowych - fv częściowa (40%)	28.02.2023	40%	29 634,00 zł
	4.2.	Remont klatek schodowych - fv częściowa (40%)	17.03.2023	40%	29 634,00 zł
	4.3.	Remont klatek schodowych - fv końcowa	27.03.2023	20%	14 817,72 zł
	4.4.	Wymiana wyeksploatowanych pochwyków balustrad	06.03.2023	56 mb	4 536,00 zł
	4.5.	Wymiana zaworów podpionowych c.w., z.w. i cyrkulacji	22.03.2023 23.03.2023	1 kpl.	4 590,70 zł
	4.6.	Wykonanie płytek gresowych posadzki parteru	27.03.2023	2 klatki	7 054,73 zł
	4.7.	Uszczelnienie dachu nad mieszkaniem 27/23	06.04.2023	1 kpl.	486,00 zł
	4.8.	Wymiana nieszczelnej instalacji gazu	06.12.2023	1 kpl.	3 649,61 zł
RAZEM:					94 402,76 zł
Studzianki 3	5.1.	Utworzenie miejsca na kontener do segregacji śmieci	25.04.2023	1 kpl.	2 700,00 zł
	5.2.	Uszczelnienie rewizji instalacji deszczowej w piwnicy	18.04.2023	1 kpl.	49,07 zł
	5.3.	Remont dachu i kominów	19.06.2023	1 kpl.	41 472,00 zł
	5.4.	Wymiana nieszczelnej instalacji gazu (3/4)	06.12.2023	1 kpl.	2 536,22 zł
RAZEM:					46 757,29 zł

Podgórna 75-81	6.1.	Miejscowa naprawa gzymsu - prace awaryjne	10.03.2023	1 kpl.	2 100,00 zł
	6.2.	Uruchomienie instalacji gazowej po zamknięciu dopływu przez Zakład Gazowniczy - Podgórna 77	17.03.2023	1 kpl.	2 924,87 zł
	6.3.	Montaż siedziska na półpiętrze klatki 75	11.04.2023	1 kpl.	559,99 zł
	6.4.	Wymiana wyeksploatowanych pochwyków stalowych balustrad na klatkach	05.06.2023	1 kpl.	10 432,80 zł
	6.5.	Mycie elewacji południowej	13.10.2023	1 kpl.	15 000,00 zł
	6.6.	Wymiana nieszczelnej instalacji gazu (79/14)	06.12.2023	1 kpl.	3 269,75 zł
RAZEM:					34 287,41 zł
Strumykowa 11, A-N	7.1.	Wymiana skorodowanych elementów instalacji zimnej wody w węźle - materiał	09.01.2023	1 kpl.	969,73 zł
	7.2.	Wymiana skorodowanych elementów instalacji zimnej wody w węźle 11A - materiał	19.04.2023	1 kpl.	3 505,50 zł
	7.3.	Wymiana wkładki do drzwi w węźle przy 11A	12.04.2023	1 kpl.	19,98 zł
	7.4.	Remont parkingu przy B-C	04.07.2023	1 kpl.	39 175,50 zł
	7.5.	Prace dodatkowe przy remoncie parkingu - naprawa chodników	04.07.2023	1 kpl.	615,00 zł
	7.6.	Naprawa balkonu 11A/10 oraz uszczelnienie progu 11C	02.11.2023	1 kpl.	712,80 zł
	7.7.	Awaryjne udrożnienie kanalizacji sanitarnej - 11D	13.11.2023	1 kpl.	738,00 zł
	7.8.	Naprawa balkonu 11C	16.11.2023	1 kpl.	864,00 zł
RAZEM:					46 600,51 zł
Strumykowa 15, J-N	9.1.	Uszczelnienie dachu nad przedszkolem (15J)	12.04.2023	1 kpl.	676,50 zł
	9.2.	Montaż drzwi zewnętrznych w lokalu użytkowym 15M	01.12.2023	1 kpl.	1 651,00 zł
RAZEM:					2 327,50 zł
Korczańska 1-11, Góra	10.1.	Utwardzenie terenu pod paczkomat	06.04.2023	1 kpl.	2 865,90 zł
	10.2.	Wykonanie miejsc postojowych na rowery	06.04.2023	1 kpl.	11 660,40 zł
	10.3.	Materiał (kołki rozporowe + wiertło) do mocowania stojaków rowerowych i koszy na śmieci	06.04.2023	1 kpl.	69,00 zł
	10.4.	Wymiana instalacji kanalizacji sanitarnej, w piwnicy budynku	10.05.2023	1 kpl.	24 912,38 zł
	10.5.	Montaż zlewu gospodarczego	03.07.2023	1 szt.	460,98 zł
	10.6.	Montaż nowego placu zabaw	23-24.08.2023	1 kpl.	36 220,00 zł
	10.7.	Słupki z łańcuchem do odgradzenia terenu sielonego	06.09.2023	1 kpl.	3 243,00 zł
	10.8.	Wymiana nieszczelnej instalacji gazu (1/3)	06.12.2023	1 kpl.	2 797,78 zł
RAZEM:					82 229,44 zł

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 Spółdzielnię 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 2023 r kształtował się na poziomie **418 140,18 PLN**, co szczegółowo przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6 Stan funduszu remontowego z podziałem na budynki na koniec 2023 r.

L.P.	BUDYNEK\okres	STAN NA 01-01-2023	STAN NA 31-12-2023
1	Ptasia	195 581,90 zł	110 747,49 zł
2	Wypoczynek	40 137,64 zł	20 453,98 zł
3	Wyszyńskiego	-154 915,79 zł	-147 372,54 zł
4	Studzianki	11 650,82 zł	-18 261,39 zł
5	Węgierska	-49 341,25 zł	-12 259,04 zł
6	Strumykowa 11	75 160,60 zł	85 505,25 zł
7	Strumykowa 15 GH	51 502,16 zł	67 521,05 zł

8	Strumykowa 15 KN	92 934,88 zł	108 807,79 zł
9	Podgórna	53 896,12 zł	56 769,61 zł
10	Korczaka	141 024,17 zł	76 366,31 zł
11	Biuro Spółdzielni	4 406,07 zł	6 796,47 zł
12	Lokale użytkowe - Wyszyńskiego	47 226,04 zł	47 997,94 zł
13	Lokale użytkowe - Strumykowa	14 094,91 zł	15 067,26 zł
	łącznie	523 358,27 zł	418 140,18 zł

Stan kosztów i przychodów generowanych na poszczególnych ukazuje **tabela nr 7**

Tabela nr 7 Koszty i przychody GZM na koniec 2023 w podziale na budynki

Budynek	701-przychody	707-pożytki	711-koszty	wynik po uwzględnieniu pożytków
Ptasia	373 370,37	1 296,96	379 378,94	-4 711,61
Wypoczynek	1 034 234,02	3 099,84	1 034 755,29	2 578,57
Wyszyńskiego	852 196,64	12 556,84	873 670,01	-8 916,53
Studzianki	180 060,68	1 565,15	190 227,56	-8 601,73
Węgierska	509 932,58	6 372,40	531 740,50	-15 435,52
Strumykowa 11A-F	618 413,06	618,80	626 318,39	-7 286,53
Strumykowa 15G-H	232 408,63	369,13	235 745,07	-2 967,31
Strumykowa 15K-N	221 627,83	361,51	230 676,32	-8 686,98
Podgórna	374 349,36	4 655,37	395 909,19	-16 904,46
Góra	448 378,22	106,04	480 039,77	-31 555,51
suma				-102 487,61

Na pozostałej działalności operacyjnej GZM wygenerował 13 787,40 zysku co w efekcie zmniejsza łączny niedobór do -88 700,21 PLN

W wyniku podniesienia stawki w 2023 roku udało się zmniejszyć niedobór na GZM z 249 933,17 do 102 487,61 PLN

Pozostałe koszty operacyjne związane pośrednio z działalnością Spółdzielni zamknęły się kwotą 357 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.

W wyniku zamiany działek w Górze powstał przychód ze sprzedaży środka trwałego w kwocie 155 757,20 PLN (ze względu na to iż działka została wyceniona po wartości rynkowej, a weszła w skład majątku Spółdzielni nieopłatnie aportem).

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły 6 790,92 PLN (z czego kwota 95 PLN to odszkodowanie z tytułu braku biletu parkingowego, a reszta przychody z tyt. windykacji)

Przychody finansowe 31 879,65 PLN to uzyskane w roku 2023 odsetki, z czego kwota 13 949,58 to odsetki otrzymane z tyt. nieterminowego regulowania należności czynszowych. Kwota 24 938,35 to odsetki uzyskane w bankach

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

Wynagrodzenia brutto z tyt. umowy o pracę wyniosły 964 536,00 PLN. Wzrost poziomu wynagrodzeń (11,5 %) w stosunku do ubiegłego roku, był pochodną decyzji rządu o podniesieniu najniższej płacy z kwoty 3 010 PLN do kwoty 3 600 PLN (procentowy wzrost płacy minimalnej-16,4 %).

W 2023 r. Spółdzielnia zatrudniała 12 osób na umowy o pracę, a stan osobowy pracowników nie uległ zmianie w trakcie roku.

W okresie Sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie

Prezes Zarządu – Jan Kretowicz

Z-ca Prezesa - Piotr Badurek

Zarząd w roku 2023 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.

Z-ca Prezes

Piotr Badurek

PREZES ZARZĄDU

Jan Kretowicz

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