

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2022**

# S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2022 rok

---

---

### **Wprowadzenie**

W 2022 roku Zarząd wypełniał obowiązki statutowe jak również zadania gospodarcze zawarte w przyjętym przez Radę Nadzorczą planie rzeczowo-finansowy na 2022 r. oraz ramowym programie rozwoju Spółdzielni na lata 2018 – 2023 zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwałą nr 8/2017 z dnia 2.06.2017 r.

W ramach realizacji obowiązków statutowych Zarząd wykonał m.in. następujące czynności:

- składał okresowe sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych organom nadzorczym Spółdzielni;
- działając w zgodzie z art. 25 ustawy z dnia 07 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, która z dniem 07 września 2022 r. uchyliła art. 90 i art. 90 a ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, pozwalający na zwołanie Walnego Zgromadzenia po zakończeniu obowiązywania stanu epidemii oraz w związku z informacją ZRSM RP w sprawie uchylenia art. 90 i art. 90a postanowił, zwołać zwykłe Walne Zgromadzenie Członków za okres sprawozdawczy 2021 r. łącznie z Walnym Zgromadzeniem Członków za okres sprawozdawczy 2022 r. w terminie nie później niż do dnia 30 czerwca 2023 r.

### **Zasoby spółdzielni**

Powierzchnia użytkowa i przynależna mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię w 2022 r. wyniosła 29.910,08 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 19 budynkach tworzących 7 nieruchomości.

Wszystkie lokale posiadają prawną możliwość przenoszenia własności na podstawie uchwał Zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności.

Przenoszenie własności odrębnej na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni tj. wartość środków trwałych i kapitałów własnych.

W nieruchomościach, gdzie ustanowiono odrębną własność, Spółdzielnia działa, jako współwłaściciel i do czasu ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej sprawuje zarząd dla całej nieruchomości.

**S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie**  
**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2022 rok**

nieruchomości lokalowe w Zarządzie Spółdzielni - ulica	powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>	powierzchnia przynależna ogółem w m <sup>2</sup>	powierzchnia ogółem w m <sup>2</sup>	powierzchnia własność SM w m <sup>2</sup>	powierzchnia dla której ustanowiono odrębną własność w m <sup>2</sup>	% powierzchni z ustanowioną odrębną własnością
Polna 1-2	4 966,52	284,87	5 251,39	4 216,33	1 035,06	19,71%
Kamienna 2	2 483,26	142,21	2 625,47	2 225,03	400,44	15,25%
Węgielna 1-2	4 966,52	280,16	5 246,68	3 970,40	1 276,28	24,33%
Skrajna 2-6	3 378,75	296,84	3 675,59	2 847,84	827,75	22,52%
Skrajna 10-17	6 618,20	545,24	7 163,44	5 387,04	1 776,40	24,80%
Skrajna 19-25	4 201,45	318,94	4 520,39	4 012,49	507,90	11,24%
Sarkandra	1 381,14	45,98	1 427,12	1 038,67	388,45	27,22%
<b>razem</b>	<b>27 995,84</b>	<b>1 914,24</b>	<b>29 910,08</b>	<b>23 697,80</b>	<b>6 212,28</b>	<b>20,77%</b>
<b>ogółem</b>				<b>29 910,08</b>		

Tab. 2 Struktura własności zasobów SM "Osiedle Piastowskie" w m<sup>2</sup> na dzień 31.12.2022 r.

nieruchomości lokalowe w Zarządzie Spółdzielni - ulica	liczba lokali w nieruchomości	liczba lokali - własność SM				liczba lokali - wyniesione	
		ogółem	w tym:				
			własnościowe	lokatorskie	lokal administracji SM		najem
Polna 1-2	88	70	70			18	
Kamienna 2	44	38	37	1		6	
Węgielna 1-2	89	68	65		2	1	21
Skrajna 2-6	60	47	46	1			13
Skrajna 10-17	120	91	91				29
Skrajna 19-25	75	66	65	1			9
Sarkandra	37	28	28				9
<b>razem</b>	<b>513</b>	<b>408</b>	<b>402</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>105</b>

Tab. 3 Struktura własności lokali w zasobach SM "Osiedle Piastowskie" wg ilości na dzień 31.12.2022 r.

Ogólna powierzchnia nieruchomości gruntowych pozostających w zarządzie Spółdzielni wynosi 46.428,00 m<sup>2</sup>, z tego dla 36 855,47 m<sup>2</sup> istnieje docelowo możliwość przenoszenia własności, a wielkość gruntów wyniesionych wynosi 9 572,53 m<sup>2</sup>, co stanowi niewiele ponad 20%.

# S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2022 rok

### Członkowie spółdzielni i prawa do lokali

Wg stanu na dzień 31.12.2022 r. struktura lokali pod względem tytułów prawnych do lokali i członkostwa kształtowała się następująco:

nieruchomości w Zarządzie Spółdzielni - ulica	liczba lokali w nieruchomości	liczba lokali - własność SM w tym:		liczba lokali - wyniesione w tym:		razem członków SM
		ogółem lokali	zarejestrowanych członków SM na dzień 31.12.2022	ogółem lokali	zarejestrowanych członków SM na dzień 31.12.2022	
Polna 1-2	88	70	95	18	12	107
Kamienna 2	44	38	58	6	4	62
Węgielna 1-2	87	66	82	21	11	93
Skrajna 2-6	60	47	72	13	8	80
Skrajna 10-17	120	91	137	29	25	162
Skrajna 19-25	75	66	99	9	9	108
Sarkandra	37	28	35	9	6	41
<b>razem</b>	<b>511</b>	<b>406</b>	<b>578</b>	<b>105</b>	<b>75</b>	<b>653</b>

Tab. 4 Struktura członkostwa na dzień 31.12.2022 r.

W 2022 roku nie wpłynął do Spółdzielni żaden wniosek o ustanowienie odrębnej własności.

### Organizacja pracy spółdzielni

W 2022 roku Zarząd działał w składzie tj.

- Prezes Zarządu – Dariusz Piotrowski
- Z-ca Prezesa Zarządu - Bożena Lubańska – Podstawny.

W 2021 r. Zarząd odbył 16 posiedzeń, z których sporządzono protokoły, a decyzje Zarządu dokumentowane są zgodnie z obowiązującym Regulaminem pracy Zarządu i wagą podejmowanych spraw.

Zatrudnienie pracowników SM „Osiedle Piastowski” zgodne jest z obowiązującym schematem organizacyjnym kształtowało się następująco:

- 1 etat – Główna księgową
- 1 etat – inspektor ds. administracyjnych
- 1 umowa cywilno-prawna – nadzór techniczny

Razem na dzień 31.12.2022 r. w rozumieniu kodeksu pracy zatrudnione były dwie osoby w pełnym wymiarze czasu pracy.

### Realizacja celów gospodarczych

Założeniem Zarządu Spółdzielni jest ciągłe dążenie do minimalizacji kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w tym celu podejmuje szereg działań mających na celu efektywne i skuteczne wykorzystanie potencjału zatrudnionych pracowników jak również firm zewnętrznych, z którymi zarząd podpisał umowy o kompleksowe zabezpieczenie technicznej i gospodarczej obsługi.

W 2022 roku Spółdzielnia realizowała plan gospodarczy, który zakładał zachowanie wysokości kosztów utrzymania nieruchomości na poziomie roku poprzedniego.

Wzrost poszczególnych składników kalkulacyjnych związany jest z ogólnym wzrostem cen towarów i usług.

**S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie**  
**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2022 rok**

koszty wg źródeł powstawania	2022	2021	% zmian
utrzymanie nieruchomości wspólnej	1 045 548,20 zł	969 815,71 zł	
domofony	8 424,00 zł	7 776,00 zł	
antena zbiorcza AZART	45 129,05 zł	43 799,72 zł	
dźwigi	13 608,00 zł	12 312,00 zł	
energia wspólna	54 378,40 zł	54 032,10 zł	
podatki i ubezpieczenia	34 341,67 zł	33 135,00 zł	
wieczyste użytkowanie - przekształcenie	0,00 zł	0,00 zł	
<b>razem</b>	<b>1 201 429,32 zł</b>	<b>1 120 870,53 zł</b>	<b>7,19%</b>
<b>średniomiesięcznie na 1m<sup>2</sup></b>	<b>3,58 zł</b>	<b>3,34 zł</b>	

Tab. 5 struktura głównych kosztów GZM

**Struktura kosztów eksploatacji podstawowej w 2022 r.**

rodzaj kosztu	2022		2021		% struktura zmian	
	GZM - koszty zależne od SM	koszty niezależne od SM	GZM - zależne od SM	koszty niezależne od SM	GZM - koszty zależne od SM	koszty niezależne od SM
amortyzacja	0,00 zł		0,00 zł			
zużycie materiałów i energii	37 356,25 zł		33 379,90 zł			
zakup mediów ZW, kanalizacja, CO, CW rozliczonych z mieszkańcami		1 542 066,75 zł		1 672 630,62 zł		
wywóz nieczystości		356 207,00 zł		316 623,00 zł		
energia wspólna		54 378,40 zł		53 682,10 zł		
konserwacje i przeglądy	70 411,05 zł		69 087,72 zł			
usługi bankowe - polecenia zapłaty		529,50 zł		528,00 zł		
podatki od nieruchomości		34 341,67 zł		33 135,00 zł		
pozostałe usługi obce w tym ubezpieczenia	501 316,26 zł		411 871,63 zł			
opłaty administracyjne, koszty sądowe	1 904,94 zł		1 754,77 zł			
wynagrodzenia z narzutami	218 543,22 zł		262 191,46 zł			
odpis na fundusz remontowy	838 604,28 zł		838 604,28 zł			
Zarząd + RN	278 389,36 zł		252 336,81 zł			
koszty pozostałe	4 788,16 zł		3 521,16 zł			
	<b>1 951 313,52 zł</b>	<b>1 987 523,32 zł</b>	<b>1 872 747,73 zł</b>	<b>2 076 598,72 zł</b>	<b>4,20%</b>	<b>-4,29%</b>
	<b>49,5%</b>	<b>50,5%</b>	<b>47,4%</b>	<b>52,6%</b>		
	<b>3 938 836,84 zł</b>		<b>3 949 346,45 zł</b>			

Tab. 6 struktura kosztów wg rodzaju 2022 r.

Koszty GZM ewidencjonowane są dla każdej nieruchomości oddzielnie.

Podział wydatków dokonywany jest w sposób następujący:

- proporcjonalnie do powierzchni mieszkań w nieruchomości – wydatki, których w sposób jednoznaczny nie można przypisać konkretnej nieruchomości;
- wg kwot faktycznie poniesionych – dla wydatków, które związane są z daną nieruchomością.

W analizie kosztów GZM wyróżniono wartość wydatków, na które Zarząd podejmując decyzje gospodarcze ma wpływ oraz grupę kosztów, na wysokość których Zarząd nie ma żadnego wpływu. W roku sprawozdawczym te dwie wartości przyjęły prawie identyczną wartość tj. blisko 50%.

W grupie kosztów, na które Zarząd może mieć wpływ należy wyłączyć tworzący fundusz remontowy, który w sumie kosztów kontrolowanych przyjmuje wartość 838,6 tys. zł co stanowi 48% tej kwoty.

# S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2022 rok

Wobec tego Zarząd w sposób bezpośredni podejmował decyzje gospodarcze w odniesieniu do 1.112. tys. zł, co w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych daje wartość 3,32 zł.

### Działania remontowo – modernizacyjne

Nieruchomość	BO	naliczenia	wydatki	BZ
Połna 1-2	-267 566,34	160 914,96	52 315,86	-158 967,24
Węgielna 1-2	290 668,48	187 788,84	117 921,07	360 536,25
Kamienna 2	42 023,35	80 457,48	48 036,45	74 444,38
Skrajna 2-6	-528 706,11	89 197,80	25 691,11	-465 199,42
Skrajna 10-17	-860 443,22	174 718,80	384 931,14	-1 070 655,56
Skrajna 19-25	-12 024,89	110 917,80	24 714,85	74 178,06
Sarkandra 14	-181 256,49	34 608,60	5 994,22	-152 642,11
razem	-1 517 305,22	838 604,28	659 604,70	-1 338 305,64

Tab. 7 wykaz ewidencji środków w ramach Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2022 r.

Działania remontowe wykonane w 2022 roku sfinansowano w części środkami zgromadzonymi w ramach utworzonego Funduszu Remontowego, a w części pożyczką bankową.

Zarząd analizując sytuację rynkową, bardzo istotny wzrost cen materiałów budowlanych, kotów robocizny potwierdził słuszność decyzji o skorzystaniu z finansowania zewnętrznego, na którego podstawie istniała możliwość podpisanie umów na prace budowlane z dużym wyprzedzeniem, zabezpieczając tym samym ryzyko wzrostu cen.

Zobowiązanie kredytowe zostało spłacone w październiku 2022r.

Wartość zaciągniętego zobowiązania kredytowego w 2021 r. – 1.000.000,-

Łączna wartość zapłaconych odsetek = 46 709,16 zł, co stanowi 4,67% kwoty kredytu, czyli o taką wartość wzrósł koszt realizowanych inwestycji.

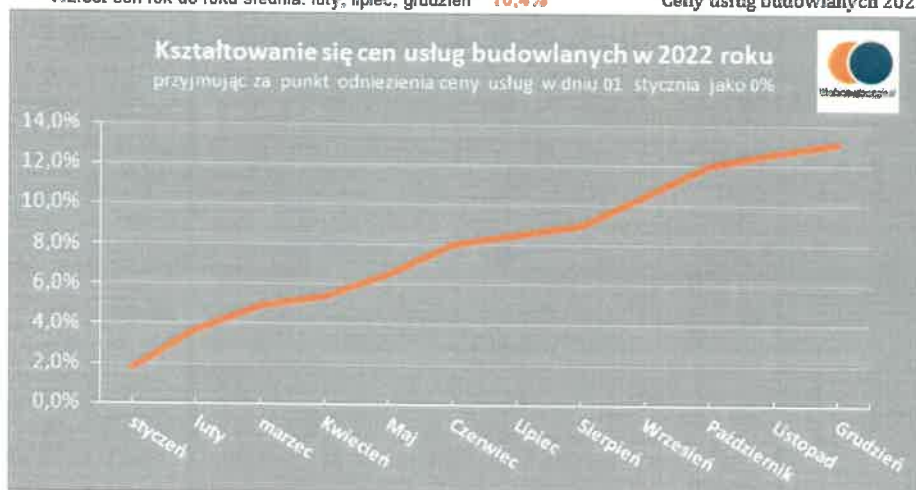
Roczne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie korzystania z kredytu: za 2021 r. - 5,1%, 2022 r. - 14,4%.

### Ceny usług budowlanych w 2022 r. - analiza

Wzrost cen rok do roku średnia: luty, lipiec, grudzień **18,4%**

Ceny usług budowlanych 2022

Najdroższe usługi



- 1 mazowieckie
- 2 małopolskie
- 3 śląskie
- 4 dolnośląskie
- 5 wielkopolskie
- 6 pomorskie
- 7 podkarpackie
- 8 podlaskie
- 9 łódzkie
- 10 warmińsko-mazurskie
- 11 zachodniopomorskie
- 12 kujawsko-pomorskie
- 13 lubelskie
- 14 lubuskie
- 15 świętokrzyskie
- 16 opolskie

### Ceny materiałów budowlanych w 2022 rok - analiza

# S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2022 rok

Ceny materiałów budowlanych oraz usług budowlanych ulegały zmianie w ciągu całego 2022 roku w sposób bardzo dynamiczny. Rynek charakteryzował się dużym deficytem materiałów, a co za tym idzie wydłużał się czas realizacji inwestycji. Wg danych statystycznych ceny materiałów budowlanych średnio rosły wg poniższego:

- bezwzględnie rok do roku: +13,6%
- wg przełomowych miesięcy w roku 2022 ( luty, lipiec, grudzień ): +16,4%
- narastająco +12,6%

W październiku 2022 r. Zarząd wystąpił z wnioskiem do Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości z wnioskiem o udzielenie pożyczki ze środków funduszu dostępności wraz z częściowym umorzeniem spłaty kapitału na budowę podjazdu dla osób niepełnosprawnych przy budynku wielorodzinnym – Cieszyn, ul. Kamienna 2.

Wartość inwestycji – 89 tys. zł. oczekiwana pożyczka z PFP 62 tys. zł., Spółdzielnia spełnia warunki otrzymania 38% umorzenia tej kwoty tj. 23 tys. zł.

Jednocześnie Zarząd zawniósł do PFRON o dofinansowanie części inwestycji – otrzymano promesę na sfinansowanie 30% kosztów projektu tj. kwotę - 26 596,25 zł.

Przy założeniu, że powyższe formalności zostaną dopełnione, faktyczny koszt budowy podjazdu sfinansowany ze środków Spółdzielni wyniesie – 39 tys. zł.

### Struktura należności i zobowiązań

Spółdzielnia posiada prawidłową płynność finansową i jest w stanie pokrywać terminowo swoje zobowiązania.

Utrzymanie prawidłowej płynności finansowej wymaga ciągłej, bardzo intensywnej i zdecydowanej pracy nad utrzymaniem możliwie najmniejszego salda należności czynszowych. Strukturę należności i zobowiązań na 31.12.2022 prezentują poniższe zestawienia:

	2022	2021	% zmian
<b>należności ogółem</b>	<b>148 194,29 zł</b>	<b>153 402,66 zł</b>	<b>-3%</b>
w tym:			
czynszowe	51 106,77 zł	114 731,71 zł	
należności od kontrahentów m.in. najmu powierzchni reklamowych i in.	32 205,92 zł	38 119,35 zł	
publiczno - prawne	81,60 zł	0,00 zł	
inne	64 800,00 zł	551,60 zł	

Tab. 8 struktura należności na dzień 31.12.2022 r.

	2022	2021	% zmian
<b>zobowiązania krótkoterminowe ogółem</b>	<b>731 421,41 zł</b>	<b>753 606,03 zł</b>	<b>-3%</b>
w tym:			
kredytowe	0,00 zł	354 000,00 zł	
czynszowe z tytułu rozliczenia mediów	416 544,98 zł	105 144,27 zł	
z tyt. dostaw usług	279 135,70 zł	258 663,32 zł	
kaucje	15 000,00 zł	15 000,00 zł	
publiczno - prawne	18 287,27 zł	18 345,08 zł	
inne	2 453,46 zł	2 453,36 zł	

Tab. 9 struktura zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31.12.2022 r.

**S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie**  
**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2022 rok**

nieruchomości w Zarządzie Spółdzielni - ulica	liczba lokali w nieruchomości	zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2021	zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2022	dynamika 2020-2021	ilość zadłużonych mieszkań 2021	ilość mieszkań 2022	w tym:							
							0-3 m-c	ilość mieszkań zadłużonych	3-6 m-c	ilość mieszkań zadłużonych	6-12 m-c	ilość mieszkań zadłużonych	ilość mieszkań pow. 12 m-c	ilość mieszkań zadłużonych
Polna 1-2	88	25 445,68 zł	26 991,95 zł	6%	14	10	7 646,55 zł	8	2 744,20 zł	1	16 601,20 zł	1		
Kamienna 2	44	10 735,56 zł	680,61 zł	-94%	7	2	680,61 zł	2						
Węgielna 1-2	87	10 066,49 zł	8 371,86 zł	-17%	15	8	707,75 zł	7			7 664,11 zł	1		
Skrajna 2-6	60	45 225,23 zł	2 179,19 zł	-95%	14	6	2 179,19 zł	6						
Skrajna 10-17	120	10 544,84 zł	6 368,25 zł	-40%	24	12	2 843,54 zł	11	3 524,71 zł	1				
Skrajna 19-25	75	12 275,32 zł	6 512,39 zł	-47%	18	9	3 525,73 zł	7	2 986,66 zł	1				1
Sarkandra	37	438,59 zł	2,52 zł	-99%	5	2	2,52 zł	2						
<b>razem</b>	<b>511</b>	<b>114 731,71 zł</b>	<b>51 106,77 zł</b>	<b>-55%</b>	<b>97</b>	<b>49</b>	<b>17 585,89 zł</b>	<b>43</b>	<b>9 255,57 zł</b>	<b>3</b>	<b>7 664,11 zł</b>	<b>1</b>	<b>16 601,20 zł</b>	<b>2</b>

Tab. 10 struktura należności czynszowych na dzień 31.12.2022 r.



# S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2022 rok

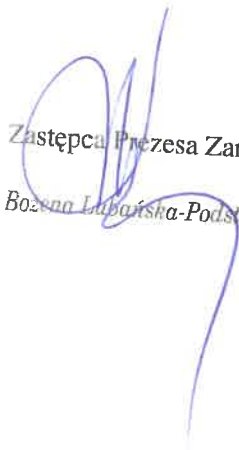
---

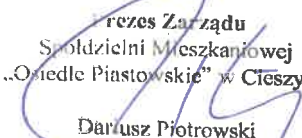
### Podsumowanie

Zarząd przedkładając sprawozdanie za 2022 rok wskazuje na porównywalność danych i wskaźników z rokiem 2021. Nie odnotowano istotnego wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości, nie odnotowano znaczących różnic w poziomie sald zobowiązań i należności. Na koniec roku Spółdzielnia dysponowała płynnymi środkami obrotowymi na poziomie gwarantującym terminowość realizacji zobowiązań.

Kontynuacja w 2023 roku planów remontowych i modernizacyjnych będzie uzależniona od sytuacji gospodarczej i siły nabywczej środków, które posiada lub zdobędzie Spółdzielnia.

Cieszyn, dn. 28 marca 2023 roku

  
Zastępca Prezesa Zarządu  
Bożena Lubańska-Podstawny

  
Prezes Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Osiedle Piastowskie” w Cieszynie  
Dariusz Piotrowski