

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2023**

# S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2023 rok

### Wprowadzenie

W 2023 roku Zarząd wypełniał obowiązki statutowe jak również zadania gospodarcze zawarte w przyjętym przez Radę Nadzorczą planie rzeczowo-finansowy na 2023 r. oraz ramowym programie rozwoju Spółdzielni na lata 2019 – 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;
- postanowił, zwołać zwykłe Walne Zgromadzenie Członków za okres sprawozdawczy 2023 r. na dzień 4.04.2024 r. - zgodnie z treścią art. 8<sup>3</sup> ust.2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

### Zasoby spółdzielni

Powierzchnia użytkowa i przynależna mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię w 2023 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.

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	2 780,28	895,31	24,36 %
Skrajna 10-17	6 618,20	545,24	7 163,44	5 323,52	1 839,92	25,68 %
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>23 566,72</b>	<b>6 343,36</b>	<b>21,21%</b>
<b>ogółem</b>				<b>29 910,08</b>		

Tab. 2 Struktura własności zasobów SM "Osiedle Piastowskie" w m<sup>2</sup> na dzień 31.12.2023 r.

**S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie**  
**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2023 rok**

nieruchomości lokalowe w Zarządzie Spółdzielni - ulica	liczba lokali w nierucho- mości	liczba lokali - własność SM					liczba lokali - wyniesione
		ogółem	w tym:				
			własności- we	lokatorskie	lokal admi- nistracji 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	46	45	1			14
Skrajna 10-17	120	90	90				30
Skrajna 19-25	75	66	65	1			9
Sarkandra	37	28	28				9
<b>razem</b>	<b>513</b>	<b>406</b>	<b>400</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>107</b>

Tab. 3 Struktura własności lokali w zasobach SM "Osiedle Piastowskie" wg ilości na dzień 31.12.2023 r.

dane w m <sup>2</sup>	grunt własność SM możliwość usta- nowienia odręb- nej własności	grunt własność SM możliwość usta- nowienia odręb- nej własności	grunt własność SM brak możliwości ustanowienia odrębnej własno- ści	grunt odrębna własność
Polna	5 537,59			1 359,41
Kamienna	2 432,26			437,74
Węgielna	2 950,78	61,07		968,15
Skrajna 4-6	6 431,82			2 071,18
Skrajna 10-17	6 495,14			2 244,86
Skrajna 19-25	7 686,98			973,02
Sarkandra	4 469,47			1 671,53
Sarkandra	438,30			48,70
Sarkandra	135,00			15,00
Skrajna - parking			414,00	0,00
Skrajna - parking			121,00	0,00
	36 577,34	61,07	535,00	9 789,59

Tab. 4 Struktura nieruchomości gruntowych w zasobach SM "Osiedle Piastowskie" na dzień 31.12.2023 r.

# S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2023 rok

### Członkowie spółdzielni i prawa do lokali

Wg stanu na dzień 31.12.2023 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 31.12.2023	ogółem lokali	zarejestrowanych członków SM na dzień 31.12.2023	
Polna 1-2	88	70	95	18	12	107
Kamienna 2	44	38	56	6	4	60
Węgielna 1-2	87	66	82	21	10	92
Skrajna 2-6	60	46	71	14	10	81
Skrajna 10-17	120	90	134	30	26	160
Skrajna 19-25	75	66	99	9	7	106
Sarkandra	37	28	35	9	6	41
<b>razem</b>	<b>511</b>	<b>404</b>	<b>572</b>	<b>107</b>	<b>75</b>	<b>647</b>

Tab. 5 Struktura członkostwa na dzień 31.12.2023 r.

W 2023 roku Zarząd zrealizował dwa wnioski o ustanowienie odrębnej własności.

### Organizacja pracy spółdzielni

W 2023 roku Zarząd działał w składzie tj.

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

W 2023 r. Zarząd odbył 14 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 31.12.2023 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 2023 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 – 2023 rok**

<b>koszty wg źródeł powstawania</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>% zmian</b>
utrzymanie nieruchomości wspólnej	1 100 088,03 zł	1 045 548,20 zł	
domofony	8 478,00 zł	8 424,00 zł	
antena zbiorcza AZART	55 083,28 zł	45 129,05 zł	
dźwigi	14 298,00 zł	13 608,00 zł	
energia wspólna	82 057,21 zł	54 378,40 zł	
podatki i ubezpieczenia	66 571,57 zł	34 341,67 zł	
wieczyste użytkowanie - przekształcenie	0,00 zł	0,00 zł	
<b>razem</b>	<b>1 326 576,09 zł</b>	<b>1 120 870,53 zł</b>	<b>18,35%</b>

Tab. 6 struktura głównych kosztów GZM

**Struktura kosztów eksploatacji podstawowej w 2023 r.**

rodzaj kosztu	2023		2022		% 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	31 492,58 zł		37 356,25 zł			
zakup mediów ZW, kanalizacja, CO, CW rozliczonych z mieszkańcami		2 015 332,42 zł		1 542 066,75 zł		
wywóz nieczystości		347 420,00 zł		356 207,00 zł		
energia wspólna		82 057,21 zł		54 378,40 zł		
konserwacje i przeglądy	81 109,28 zł		70 411,05 zł			
usługi bankowe - polecenia zapłaty		528,00 zł		529,50 zł		
podatki od nieruchomości		38 519,57 zł		34 341,67 zł		
pozostałe usługi obce w tym ubezpieczenia	525 812,36 zł		501 316,26 zł			
wymiana wodomierzy	222 367,68 zł					
opłaty administracyjne, koszty sądowe	2 814,99 zł		1 904,94 zł			
wynagrodzenia z narzutami	246 806,22 zł		218 543,22 zł			
odpis na fundusz remontowy	838 604,28 zł		838 604,28 zł			
Zarząd + RN	311 492,51 zł		278 389,36 zł			
koszty pozostałe	6 471,37 zł		4 788,16 zł			
	<b>2 266 971,27 zł</b>	<b>2 483 857,20 zł</b>	<b>1 951 313,52 zł</b>	<b>1 987 523,32 zł</b>	<b>16,18%</b>	<b>24,97%</b>
	<b>47,7%</b>	<b>52,3%</b>	<b>49,5%</b>	<b>50,5%</b>		
	<b>4 750 828,47 zł</b>		<b>3 938 836,84 zł</b>			

Tab. 7 struktura kosztów wg rodzaju 2023 r.

# S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2023 rok

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 odpowiednio 48% oraz 53%.

W grupie kosztów, na które Zarząd może mieć wpływ należy wyłączyć tworzony fundusz remontowy, który w sumie kosztów kontrolowanych przyjmuje wartość 838,6 tys. zł.

Przyjmując takie założenie wskazujemy, że Zarząd decyduje o 30% kosztów, natomiast o 70% kosztów decydują dostawcy mediów, organy administracji publicznej w zakresie podatków oraz kolektywnie podejmowane decyzje w zakresie robót remontowo-modernizacyjnych finansowanych z Funduszu remontowego.

### Działania remontowo – modernizacyjne

Nieruchomość	BO	naliczenia	wydatki	BZ
Połna 1-2	-158 967,24	160 914,96	27 558,95	-25 611,23
Węgielna 1-2	360 536,25	187 788,84	58 744,09	489 581,00
Kamienna 2	74 444,38	80 457,48	183 583,99	-28 682,13
Skrajna 2-6	-465 199,42	89 197,80	32 270,23	-408 271,85
Skrajna 10-17	-1 070 655,56	174 718,80	209 253,18	-1 105 189,94
Skrajna 19-25	74 178,06	110 917,80	19 340,46	165 755,40
Sarkandra 14	-152 642,11	34 608,60	7 450,19	-125 483,70
razem	-1 338 305,64	838 604,28	538 201,09	-1 037 902,45

Tab. 8 wykaz ewidencji środków w ramach Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2023 r.

Działania remontowe wykonane w 2023 roku realizowano w ramach dostępnych środków Funduszu Remontowego.

W 2023 roku Zarząd zakończył inwestycję budowy podjazdu likwidującego barierę architektoniczną dla osób niepełnosprawnych, rodziców z dziećmi i osób starszych, przy wejściu do budynku przy ul. Kamiennej 2 w Cieszynie. Zarząd dopełnił wszelkich oczekiwanych formalności, co przełożyło się na otrzymanie pożyczki na sfinansowanie wydatku w wysokości 62 tys. zł, której spłata w 38% została umorzona, uzyskano bezzwrotne dofinansowanie z PFRON w kwocie 26 tys. zł. i ostatecznie przy koszcie inwestycji ponad 88 tys. Spółdzielnia poniesie wydatek niespełna 40 tys. zł. wliczając w to koszt obsługi pożyczki na poziomie 0,15% w skali roku.

### 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 31.12.2023 prezentują poniższe zestawienia:

**S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie**  
**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2023 rok**

	2023	2022	% zmian
<b>należności ogółem</b>	<b>142 412,62 zł</b>	<b>148 194,29 zł</b>	<b>-4%</b>
w tym:			
czynszowe	109 085,76 zł	51 106,77 zł	
należności od kontrahentów m.in. najmu powierzchni reklamowych i in.	18 862,45 zł	32 205,92 zł	
publiczno - prawne	0,00 zł	81,60 zł	
inne	14 464,41 zł	64 800,00 zł	

Tab. 9 struktura należności na dzień 31.12.2023 r.

	2023	2022	% zmian
<b>zobowiązania długoterminowe ogółem</b>	<b>20 577,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>	
w tym:			
kredytowe	20 577,00 zł	0,00 zł	
<b>zobowiązania krótkoterminowe ogółem</b>	<b>965 928,79 zł</b>	<b>731 421,41 zł</b>	<b>32%</b>
w tym:			
kredytowe	12 348,00 zł	0,00 zł	
czynszowe w tym z tytułu rozliczenia mediów	637 842,99 zł	416 544,98 zł	
z tyt. dostaw usług	280 032,71 zł	279 135,70 zł	
kaucje	15 000,00 zł	15 000,00 zł	
publiczno - prawne	20 705,09 zł	18 287,27 zł	
inne	0,00 zł	2 453,46 zł	

Tab. 10 struktura zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31.12.2023 r.

**S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie**  
**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2023 rok**

nieruchomości w Zarządzie Spółdzielni - ulica	liczba lokali w nieruchomości	zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2022	zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2023	dynamika 2022-2023	ilość zadłużonych mieszkań 2022	ilość zadłużonych mieszkań 2023	w tym:						ilość mieszkań zadłużonych	ilość mieszkań zadłużonych	ilość mieszkań zadłużonych
							0-3 m-c	ilość mieszkań zadłużonych	3-6 m-c	ilość mieszkań zadłużonych	6-12 m-c	ilość mieszkań zadłużonych			
Polna 1-2	88	26 991,95 zł	43 072,36 zł	60%	10	17	7 048,42 zł	14	12 115,79 zł	2	23 908,15 zł	1			
Kamienna 2	44	680,61 zł	4 318,01 zł	534%	2	10	4 318,01 zł	10							
Węglińska 1-2	87	8 371,86 zł	17 216,24 zł	106%	8	17	7 054,06 zł	16							
Skrajna 2-6	60	2 179,19 zł	7 832,01 zł	259%	6	12	7 832,01 zł	12							
Skrajna 10-17	120	6 368,25 zł	17 149,23 zł	169%	12	19	4 869,86 zł	17	3 136,57 zł	1	9 142,80 zł	1			
Skrajna 19-25	75	6 512,39 zł	18 153,25 zł	179%	9	14	10 646,87 zł	13			7 506,38 zł	1			
Sarkandra	37	2,52 zł	1 344,66 zł	53260%	2	3	1 344,66 zł	3							
<b>razem</b>	<b>511</b>	<b>51 106,77 zł</b>	<b>109 085,76 zł</b>	<b>113%</b>	<b>49</b>	<b>92</b>	<b>43 113,89 zł</b>	<b>85</b>	<b>15 252,36 zł</b>	<b>3</b>	<b>16 649,18 zł</b>	<b>2</b>	<b>34 070,33 zł</b>	<b>2</b>	

z tego:

Tab. 11 struktura należności czynszowych na dzień 31.12.2023 r.



# S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2023 rok

---

---

### Podsumowanie

Zarząd przedkładając sprawozdanie za 2023 rok wskazuje na istotny wpływ skutków inflacji na poziom kosztów utrzymania nieruchomości. W tym miejscu należy wskazać, że koszty mediów, czyli składnika opłat, na który Zarząd nie ma najmniejszego wpływu wzrosły o 25%.

Suma kosztów pozostałych wzrosła o 16%, jednak należy uwzględnić jednorazowy koszt wymiany wodomierzy w kwocie 223 tys. zł., który zniekształca porównywalność danych.

Wskaźnik wzrostu sumy kosztów, o których częściowo decyduje Zarząd z pominięciem wydatku na wymianę wodomierzy osiągnąłby poziom wzrostu o 4,8%.

Na koniec roku Spółdzielnia dysponowała płynnymi środkami obrotowymi na poziomie gwarantującym terminowość realizacji zobowiązań.

Kontynuacja w 2024 roku planów remontowych i modernizacyjnych będzie uzależniona od sytuacji gospodarczej i siły nabywczej środków, które posiada lub zdobędzie Spółdzielnia.

Cieszyn, dn. 12 marca 2024 roku

Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Osiedle Piastowskie” w Cieszynie  
Bożena Lubarska Podstawny

Prezes Zarządu  
Dariusz Piotrowski