

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁANOŚCI ZARZĄDU
ŚCINAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA 2022 ROK

Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa

ul. Kościuszki 31a, 59-330 Ścinawa

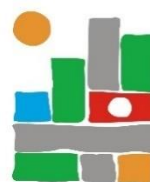
NIP: 692-00-00-705, REGON: 00961550

tel. 76 843 63 34, sekretariat@ssm24.pl

www.sm24.pl, facebook.com/ScinawskaSM

Rejestracja: Sąd Rejonowy we Wrocławiu – Fabrycznej

IX Wydział Gospodarczy, nr KRS: 0000185401



Spis treści

1. Organy Spółdzielni	3
1.1. Zarząd spółdzielni	3
1.2. Sytuacja kadrowa spółdzielni	3
3. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne	4
4. Sprawozdanie finansowe za 2022 rok	4
4.1. Wynik z działalności	4
4.2. Bilans	5
5. Gospodarka remontowa	6
5.1. Fundusz remontowy podstawowy	6
5.2. Fundusz remontowy – wodomierze	11
5.3. Fundusz remontowy – domofony	11
5.4. Fundusz remontowy – infrastruktura	12
6. Informacja dotycząca zadłużenia lokali mieszkalnych z tytułu czynszu ...	12
7. Wnioski przyjęte do realizacji Walnego Zebrania Członków	13

1. Organy Spółdzielni

1.1. Zarząd spółdzielni

Działalność Spółdzielni nadzoruje na bieżąco Rada Nadzorcza. Najwyższym organem samorządowym spółdzielni jest – zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – Walne Zgromadzenie Członków. Zebrania zwoływane są wg potrzeb, nie rzadziej niż raz w roku. Ze względu na sytuację pandemiczną oraz wprowadzenie obostrzeń związanych z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19, a także w trosce o bezpieczeństwo członków spółdzielni nastąpiła przerwa w organizacji Walnych Zgromadzeń w latach 2020-2022.

Działalnością spółdzielni w 2022 r. kierował oraz reprezentował na zewnątrz Zarząd. Skład Zarządu stanowiły osoby:

- *Marek Holtra* – prezes Zarządu (od dnia 01.02.2022 r.)
- *Karina Grobelny* – wiceprezes
- *Danuta Zarzycka* – członek Zarządu

Zarząd kierował bieżącą pracą spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze statutu spółdzielni poprzez kolegialne podejmowanie decyzji.

Przepisy ustawy prawo spółdzielcze stanowią, iż Zarząd spółdzielni jest organem wykonawczym spółdzielni, określają także zakres jego obowiązków dodatkowo uszczegółowiony w postanowieniach Statutu spółdzielni oraz regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Podczas 12 protokołowanych posiedzeń jakie odbyły się w 2022 r. Zarząd spółdzielni podjął 2 kolegialne decyzje w formie uchwał. Decyzje dotyczyły:

- przyjęcia cennika stawek robót dodatkowych,
- ustalenia kwot ekwiwalentu za pracę i konserwację odzieży roboczej.

Pozostałe ustalenia jakie zapadały podczas posiedzeń Zarządu nie wymagały podejmowania uchwał.

1.2. Sytuacja kadrowa spółdzielni

W 2022 r. utworzonych było **8 etatów**, w tym:

- stanowiska fizyczne – 3 etaty,
- stanowiska umysłowe – 5 etatów.*

**) w okresie od dnia 01.04.2022 r. do dnia 14.09.2022 r. dodatkowym zatrudnieniem zapewniono zastępstwo pracownika przebywającego na zwolnieniu chorobowym, co pozwoliło na zachowanie ciągłości pracy na stanowisku.*

W celu zminimalizowania dodatkowych kosztów wynikających z konieczności zatrudnienia pracownika na umowę zastępstwo, obsługującego prowadzenie spraw związanych z naliczeniami czynszowymi, windykacją należności, ewidencją sprzedaży usług komercyjnych prowadzonych przez spółdzielnię oraz prowadzeniem ewidencji bankowej

w zakresie przychodów i kosztów jednostki, Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła z Powiatowym Urzędem Pracy w Lubinie umowę nr UmPI/22/0106 z dnia 13.05.2022 r. o zorganizowanie prac interwencyjnych dla osób bezrobotnych. W ramach umowy spółdzielnia otrzymała refundację części kosztów poniesionych na wynagrodzenie. W 2022 r. kwota otrzymanej refundacji wyniosła **6.584,75 zł**.

2. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne

W okresie od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r. spółdzielnia zrzeszała ogółem 769 członków.

Na dzień 31.12.2022 r. zasoby Spółdzielni liczyły 522 lokale mieszkalne z czego:

- 214 - lokale zajmowane w warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 291 – mieszkania wyodrębnione na własność osób fizycznych,
- 17 – mieszkania posiadające status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Sprawozdanie finansowe za 2022 rok

3.1. Wynik z działalności

Ogółem koszty za rok 2022	-	3.828.520,27 zł
---------------------------	---	-----------------

w tym:

- | | | |
|---|---|-----------------|
| ✓ koszty z gosp. lokalami mieszkalnymi | - | 3.656.781,02 zł |
| ✓ koszty na lok. użytk., dzierżawie, najmie | - | 171.739,25 zł |

Ogółem przychody za rok 2022	-	3.840.313,19 zł
------------------------------	---	-----------------

w tym:

- | | | |
|--|---|-----------------|
| ✓ przychody z gosp. lokalami mieszkalnymi | - | 3.738.278,97 zł |
| ✓ przychody z lokali użytk., dzierżawy, odsetek- | | 192.886,99 zł |

W 2022 r. powstały:

- | | | |
|--|---|----------------|
| ✓ niedobór na gosp. lokalami mieszkalnymi | - | - 28.925,13 zł |
| ✓ nadwyżka na lok. użytk., dzierżawie, odsetk. | - | 27.084,63 zł |

Nadwyżkę tą pomniejsza podatek od przychodów opodatkowanych w wysokości 2.438,48 zł, czyli pozostaje

	-	24.646,16 zł.
--	---	---------------

Ogółem niedobór	-	1.840,50 zł
-----------------	---	-------------

3.2. Bilans

AKTYWA TRWAŁE (GRUPA A)	-	6.985.238,43 zł
1. Wartości niematerialne i prawne	-	23.445,56 zł
2. Rzeczowe aktywa trwałe	-	5.883.310,11 zł
3. Należności długoterminowe:	-	4.132.282,20 zł
— z tytułu kredytu mieszkaniowego	-	0,00 zł
— z tytułu kredytu na remonty bud.	-	4.132.282,20 zł
4. Umorzenie środków trwałych	-	- 3.030.353,88 zł
5. Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych	-	- 23.445,56 zł
 AKTYWA OBROTOWE (GRUPA B)	-	 1.357.318,90 zł
1. Zapasy magazynowe	-	32.725,21 zł
2. Należności krótkoterminowe	-	396.459,46 zł
w tym należności z tytułu:		
— podatki, cła, ubezpieczenia	-	49.611,00 zł
— należności czynszowe	-	303.365,06 zł
— pozostałe rozrachunki. z lokatorami	-	36.293,89 zł
— od obcych firm	-	2.397,21 zł
— pożyczki z ZFŚS	-	2.050,00 zł
— pozostałe rozrachunki z prac.	-	112,87 zł
— roszczenia sporne	-	2.629,43 zł
3. Inwestycje krótkoterminowe:	-	694.554,58 zł
— w kasie	-	3.600,00 zł
— na rachunkach bankowych	-	690.954,58 zł
<i>* w tym na lokatach</i>	-	<i>264.539,86 zł</i>
4. Niedobór na lokalach mieszkalnych jako należność dla lokali mieszkalnych na rozliczeniach międzyokresowych	-	233.579,65 zł
 SUMA AKTYWÓW	-	 8.342.557,33 zł

PASYWA – FUNDUSZE WŁASNE (GRUPA A)	-	3.215.751,68 zł
1. Fundusz wkładów mieszkaniowych	-	197.042,06 zł
2. Fundusz wkładów budowlanych	-	2.465.290,78 zł
3. Fundusz zasobowy	-	496.020,37 zł
4. Zysk netto z lat ubiegłych	-	32.409,58 zł
5. Zysk netto	-	24.988,89 zł

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (GRUPA B) - 5.126.805,65 zł

1. Zobowiązania długoterminowe	-	4.211.435,25 zł
– kredyty długoterminowe	-	79.153,05 zł
– kredyty długot. na remonty budynków	-	4.132.282,20 zł
2. Zobowiązania krótkoterminowe	-	607.567,63 zł
– wobec pozostałych jednostek	-	607.567,63 zł
w tym:		
* dla dostawców	-	134.468,54 zł
* z tyt. rozliczeń kosztów c.o.	-	237.027,10 zł
* z tyt. rozliczeń z lokatorami	-	193.657,58 zł
* podatki, cła, ubezpieczenia	-	17.003,46 zł
* z właścicielami	-	15.135,29 zł
* pozostałe rozrachunki	-	9.375,66 zł
3. Fundusze specjalne	-	307.802,77 zł
– zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	-	77.851,96 zł
– fundusz remontowy	-	159.739,47 zł
w tym:		
* fundusz remontowy podstawowy	-	- 318.114,25 zł
* fundusz remontowy wodomierzy	-	122.254,01 zł
* fundusz remontowy domofonów	-	26.819,71 zł
* fundusz remontowy infrastruktury	-	328.780,00 zł
– Fundusz na spłatę kredytu	-	70.211,34 zł
Saldo konta funduszu remontowego stan na 01.01.2022 r.	-	- 341.803,11 zł
✓ przychody funduszu remontowego	-	858.568,98 zł
✓ zmniejszenie – koszty funduszu za 2022 r.	-	834.880,12 zł
✓ stan funduszu na 31.12.2022 r.	-	- 318.114,25 zł
SUMA PASYWÓW	-	8.342.557,33 zł

4. Gospodarka remontowa

4.1. Fundusz remontowy podstawowy

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest na podstawie zapisów statutu oraz uchwał Rady Nadzorczej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W 2022 r. prace remontowe realizowane były na podstawie zatwierdzonych planów remontowych.

Wysokość odpisów na poszczególnych nieruchomościach jest zróżnicowana, dostosowana do konkretnych potrzeb remontowych. Z uwagi na obciążenie wszystkich

nieruchomości spółdzielni umowami kredytowymi z tytułu przeprowadzonej termomodernizacji budynków, przy ustalaniu wysokości stawki na fundusz remontowy w pierwszej kolejności pod uwagę bierze się spłacalność miesięcznej raty kredytu.

W związku z podwyższeniem stóp procentowych w udzielonych przez bank PKO SA kredytach (wskaźnik WIBOR) oraz drastycznym wzrostem cen materiałów budowlanych i usług remontowych w roku 2022, dokonano porównania wysokości przychodów z tytułu naliczeń opłat na fundusz remontowy oraz wysokości miesięcznych obciążeń budynków. W przypadku znacznej części budynków spłacalność kredytu oscylowała na granicy wysokości miesięcznego odpisu z funduszu remontowego. W dodatku budynki te są obciążone spłatą zeszłych zobowiązań wynikających z robót remontowych (m.in. klatek schodowych) wykonywanych w poprzednich latach. W celu unormowania sytuacji dokonano kalkulacji nowych stawek na Fundusz Remontowy. Zarząd zorganizował też cykl spotkań konsultacyjnych z mieszkańcami budynków:

- **17.09.2022 r.** – Jagiełły 25, 27, 31;
- **10.09.2022 r.** – Jagiełły 33, 35, 37;
- **27.09.2022 r.** – Jagiełły 17, 19, 21, 23; Kościuszki 33,35; Kościuszki 19,21,23;
- **29.09.2022 r.** – Lipowa 2, 2a, 2b; Paderewskiego 1;
- **12.10.2022 r.** – Paderewskiego 6-8, Paderewskiego 2-4, Chopina 1-3, Chopina 2-6, Chopina 8-12;
- **13.10.2022 r.** – Wołowska 2-2b, Wołowska 4, Wołowska 8, Wołowska 10a-c, Wołowska 12, Wołowska 6;
- **14.10.2022 r.** – Kościuszki 5-9.

Głównym celem spotkań było omówienie najważniejszych potrzeb remontowych dotyczących poszczególnych budynków, a także zaproponowanie nowej stawki Funduszu Remontowego, pozwalającej na spłatę miesięcznej raty kredytu.

Uchwałą 8/2022 Rady Nadzorczej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 13.10.2022 r. nastąpiła zmiana wysokości odpisu na Fundusz Remontowy. Wprowadzono następujące stawki:

L.p.	Budynek	Wysokość stawki na FR
1.	Fundusz remontowy Jagiełły 33-45	3,50 zł
2.	Fundusz remontowy Lipowa 2-2b	3,00 zł
3.	Fundusz remontowy Jagiełły 31	3,50 zł
4.	Fundusz remontowy Jagiełły 29	4,50 zł
5.	Fundusz remontowy Jagiełły 27	3,50 zł
6.	Fundusz remontowy Jagiełły 25	3,50 zł
7.	Fundusz remontowy Jagiełły 17-23	3,00 zł
8.	Fundusz remontowy Kościuszki 19-23	3,00 zł
9.	Fundusz remontowy Kościuszki 33-35	3,00 zł
10.	Fundusz remontowy Kościuszki 5-9	2,80 zł
11.	Fundusz remontowy Wołowska 4	3,20 zł

12.	Fundusz remontowy Wołowska 6	3,50 zł
13.	Fundusz remontowy Wołowska 8	3,80 zł
14.	Fundusz remontowy Wołowska 2-2b	2,50 zł
15.	Fundusz remontowy Wołowska 10-12	3,20 zł
16.	Fundusz remontowy Paderewskiego 6-8	2,50 zł
17.	Fundusz remontowy Paderewskiego 2-4	2,50 zł
18.	Fundusz remontowy Chopina 2-6	2,50 zł
19.	Fundusz remontowy Paderewskiego 1	3,00 zł
20.	Fundusz remontowy Chopina 1-3	2,50 zł
21.	Fundusz remontowy Chopina 8-10-12	3,50 zł

Na dzień 31.12.2022 r. stosunek miesięcznej wysokości raty kredytu do miesięcznych naliczeń z tytułu prezentowała się następująco:

Budynek	M-czny odpis FR	Rata kredytu	Odsetki	Rata + odsetki	Wynik	BZ (wn)	BZ (ma)
Wspólny	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6 843,80	0,0
Jagielly 33-45	13 614,05	5 043,34	2 541,19	7 584,53	6 029,52	0,0	23 621,00
Lipowa 2-2b	4 879,65	2 174,41	1 080,95	3 255,36	1 624,29	19 372,33	0,0
Jagielly 31	2 703,75	1 566,69	631,32	2 198,01	505,74	23 117,99	0,0
Jagielly 29	3 486,51	1 520,78	644,31	2 165,09	1 321,42	60 168,40	0,0
Jagielly 27	2 694,72	1 593,62	642,17	2 235,79	458,93	49 831,04	0,0
Jagielly 25	2 686,66	1 356,98	586,53	1 943,51	743,15	35 592,48	0,0
Jagielly 17-23	8 593,32	2 925,72	1 581,12	4 506,84	4 086,48	0,0	79 152,24
Kościuszki 19-23	5 301,72	1 944,97	1 140,61	3 085,58	2 216,14	0,0	36 073,77
Kościuszki 33-35	2 182,71	974,54	571,51	1 546,05	636,66	0,0	10 312,74
Kościuszki 5-9	4 943,71	1 642,80	1 162,22	2 805,02	2 138,69	0,0	24 956,06
Wołowska 4	2 409,92	849,55	588,42	1 437,97	971,95	35 504,93	0,0
Wołowska 6	2 635,85	793,67	549,72	1 343,39	1 292,46	35 177,32	0,0
Wołowska 8	2 861,78	793,67	549,72	1 343,39	1 518,39	35 975,16	0,0
Wołowska 2-2b	3 356,86	1 146,03	793,77	1 939,80	1 417,06	0,0	11 415,75
Wołowska 10-12	6 601,94	2 211,12	1 296,70	3 507,82	3 094,12	98 919,19	0,0
Paderewskiego 6-8	2 984,80	983,80	543,07	1 526,87	1 457,93	0,0	3 979,55
Paderewskiego 2-4	2 600,35	930,62	513,72	1 444,34	1 156,01	13 308,01	0,0
Chopina 2-6	3 494,73	1 231,37	722,13	1 953,50	1 541,23	13 706,75	0,0
Paderewskiego 1	1 523,79	684,81	364,38	1 049,19	474,60	27 596,92	0,0
Chopina 1-3	2 594,59	1 151,41	503,56	1 654,97	939,62	9 360,56	0,0
Chopina 8-10-12	5 681,73	1 998,13	1 063,20	3 061,33	2 620,40	43 744,52	0,0
Pawilon handlowy	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	594,04
	87 833,14	33 518,03	18 070,32	51 588,35	36 244,79		

W ramach zatwierdzonego przez Właścicieli planu remontowego wykonano następujące prace:

Budynek Jagielly 33-45 – wydatki w łącznej kwocie **108.109,65 zł** w tym:

– rata kredytu: 81.476,52 zł,

- awarie i konserwacje: 26.633,13 zł.

Budynek Lipowa 2-2b – wydatki w łącznej kwocie **46.902,21 zł** w tym:

- rata kredytu: 34.820,85 zł,
- awarie i konserwacje: 12.081,36 zł.

Budynek Jagielly 31 – wydatki w łącznej kwocie **33.158,60 zł** w tym:

- rata kredytu: 22.936,21 zł
- awarie i konserwacje: 10.222,39 zł

Budynek Jagielly 29 – wydatki w łącznej kwocie **31.467,14 zł** w tym:

- rata kredytu: 22.967,57 zł,
- awarie i konserwacje: 8.499,57 zł.

Budynek Jagielly 27 – wydatki w łącznej kwocie **32.656,74 zł** w tym:

- rata kredytu: 23.324,87 zł,
- awarie i konserwacje: 9.331,87 zł.

Budynek Jagielly 25 – wydatki w łącznej kwocie **31.107,16 zł** w tym:

- rata kredytu: 20.753,43 zł,
- awarie i konserwacje: 10.353,73 zł.

Budynek Jagielly 17-23 – wydatki w łącznej kwocie **65.574,07 zł** w tym:

- rata kredytu: 48.419,92 zł,
- awarie i konserwacje: 16.154,15 zł.

Budynek Kościuszki 19-23 – wydatki w łącznej kwocie **48.452,86 zł** w tym:

- rata kredytu: 33.336,42 zł,
- awarie i konserwacje: 15.116,44 zł.

Budynek Kościuszki 33-35 – wydatki w łącznej kwocie **24.379,68 zł** w tym:

- rata kredytu: 16.703,43 zł,
- awarie i konserwacje: 7.676,25 zł.

Budynek Kościuszki 5-9 – wydatki w łącznej kwocie **50.429,78 zł** w tym:

- rata kredytu: 30.378,41 zł,
- awarie i konserwacje: 20.051,37 zł.

Budynek Wołowska 4 – wydatki w łącznej kwocie **23.487,84 zł** w tym:

- rata kredytu: 15.384,69 zł,
- awarie i konserwacje: 8.103,15 zł.

Budynek Wołowska 6 – wydatki w łącznej kwocie **21.736,65 zł** w tym:

- rata kredytu: 14.372,77 zł,
- awarie i konserwacje: 7.363,88 zł.

Budynek Wołowska 8 – wydatki w łącznej kwocie **21.837,83 zł** w tym:

- rata kredytu: 14.372,77 zł,
- awarie i konserwacje: 7.465,06 zł.

Budynek Wołowska 2-2b – wydatki w łącznej kwocie **36.039,05 zł** w tym:

- rata kredytu: 20.753,77 zł
- awarie i konserwacje: 15.285,28 zł.

Budynek Wołowska 10-12 – wydatki w łącznej kwocie **91.113,12 zł** w tym:

- rata kredytu: 37.898,28 zł,
- awarie i konserwacje: 53.214,84 zł.

Budynek Paderewskiego 6-8 – wydatki w łącznej kwocie **25.382,73 zł** w tym:

- rata kredytu: 16.189,87 zł,
- awarie i konserwacje: 9.192,86 zł.

Budynek Paderewskiego 2-4 – wydatki w łącznej kwocie **25.032,06 zł** w tym:

- rata kredytu: 15.314,78 zł,
- awarie i konserwacje: 9.717,28 zł.

Budynek Chopina 2-6 – wydatki w łącznej kwocie **30.879,71 zł** w tym:

- rata kredytu: 21.105,45 zł,
- awarie i konserwacje: 9.774,26 zł.

Budynek Paderewskiego 1 – wydatki w łącznej kwocie **16.224,07 zł** w tym:

- rata kredytu: 11.100,39 zł,
- awarie i konserwacje: 5.123,68 zł.

Budynek Chopina 1-3 – wydatki w łącznej kwocie **25.486,19 zł** w tym:

- rata kredytu: 17.682,92 zł,
- awarie i konserwacje: 7.803,27 zł.

Budynek Chopina 8-10-12 – wydatki w łącznej kwocie **43.766,00 zł** w tym:

- rata kredytu: 32.388,84 zł,
- awarie i konserwacje: 11.377,16 zł.

4.2. Fundusz remontowy - wodomierze

Budynek	BO (wn)	BO (ma)	BZ (wn)	BZ (ma)
FR wodomierze Lipowa 2-2b	0,0	2 327,17	0,0	3 167,17
FR wodomierze Jagielly 31	0,0	1 476,96	0,0	1 836,96
FR wodomierze Jagielly 29	0,0	1 115,74	0,0	1 475,74
FR wodomierze Jagielly 27	0,0	1 232,38	0,0	1 592,38
FR wodomierze Jagielly 25	0,0	1 014,73	0,0	1 374,73
FR wodomierze Jagielly 17-23	2 139,66	0,0	0,0	463,00
FR wodomierze Kościuszki 19-23	0,0	6 790,34	0,0	9 358,34
FR wodomierze Kościuszki 33-35	0,0	1 770,32	0,0	2 634,32
FR wodomierze Kościuszki 5-9	0,0	7 060,80	0,0	9 508,80
FR wodomierze Wołowska 4	0,0	4 243,75	0,0	5 059,75
FR wodomierze Wołowska 6	0,0	4 106,42	0,0	4 922,42
FR wodomierze Wołowska 8	0,0	4 730,99	0,0	5 546,99
FR wodomierze Wołowska 2-2b	0,0	10 004,21	0,0	11 876,21
FR wodomierze Wołowska 10-12	0,0	15 702,31	0,0	18 798,31
FR wodomierze Paderewskiego 6-8	0,0	4 883,56	0,0	6 563,56
FR wodomierze Paderewskiego 2-4	0,0	3 776,25	0,0	5 312,25
FR wodomierze Chopina 2-6	0,0	4 813,48	0,0	6 733,48
FR wodomierze Paderewskiego 1	0,0	1 801,70	0,0	2 569,70
FR wodomierze Chopina 1-3	0,0	4 006,09	0,0	5 542,09
FR wodomierze Chopina 8-10-12	0,0	7 040,30	0,0	9 608,30
FR wodomierze Jagielly 33-45	0,0	6 269,51	0,0	8 309,51
			0,0	122 254,01

4.3. Fundusz remontowy – domofony

Budynek	BO (wn)	BO (ma)	BZ (wn)	BZ (ma)
FR domofony Jagielly 33-45	76,50	0,0	0,0	444,50
FR domofony Lipowa 2-2b	0,0	28,00	0,0	287,00
FR domofony Jagielly 31	0,0	826,50	0,0	937,50
FR domofony Jagielly 29	0,0	895,50	0,0	922,50
FR domofony Jagielly 27	719,69	0,0	692,69	0,0
FR domofony Jagielly 25	0,0	987,00	0,0	1 098,00
FR domofony Jagielly 17-23	0,0	1 743,00	0,0	2 187,00
FR domofony Kościuszki 19-23	0,0	3 147,56	0,0	3 345,56
FR domofony Kościuszki 33-35	0,0	1 414,78	0,0	1 503,58
FR domofony Kościuszki 5-9	0,0	900,50	0,0	1 122,50
FR domofony Wołowska 4	0,0	1 572,48	0,0	1 676,08
FR domofony Wołowska 6	0,0	1 663,48	0,0	1 767,08
FR domofony Wołowska 8	0,0	1 445,59	0,0	1 549,19
FR domofony Wołowska 2-2b	0,0	1 318,73	0,0	1 496,33
FR domofony Wołowska 10-12	0,0	439,20	0,0	616,80
FR domofony Paderewskiego 6-8	0,0	859,44	0,0	1 007,44
FR domofony Paderewskiego 2-4	0,0	984,00	0,0	1 102,40
FR domofony Chopina 2-6	0,0	3 362,94	0,0	3 540,54
FR domofony Paderewskiego 1	0,0	340,80	0,0	400,00

FR domofony Chopina 1-3	0,0	595,20	0,0	713,60
FR domofony Chopina 8-10-12	0,0	1 587,60	0,0	1 794,80
			692,69	27 512,40

4.4. Fundusz remontowy – infrastruktura

W 2022 r. została utrzymana stawka opłaty z tytułu Funduszu Remontowego – infrastruktury w wysokości 10 zł/lok za m-c. Nie wydatkowano żadnych kwot ze środków zgromadzonych na funduszu.

Budynek	BO (wn)	BO (ma)	BZ (wn)	BZ (ma)
FR infrastruktura Jagielly 33-45	0,0	43 270,00	0,0	53 470,00
FR infrastruktura Lipowa 2	0,0	17 850,00	0,0	22 050,00
FR infrastruktura Jagielly 31	0,0	7 650,00	0,0	9 450,00
FR infrastruktura Jagielly 29	0,0	7 650,00	0,0	9 450,00
FR infrastruktura Jagielly 27	0,0	7 650,00	0,0	9 450,00
FR infrastruktura Jagielly 25	0,0	7 650,00	0,0	9 450,00
FR infrastruktura Jagielly 17-23	0,0	30 600,00	0,0	37 800,00
FR infrastruktura Kościuszki 19-23	0,0	15 300,00	0,0	18 900,00
FR infrastruktura Kościuszki 33-35	0,0	6 120,00	0,0	7 560,00
FR infrastruktura Kościuszki 5-7-9	0,0	15 300,00	0,0	18 900,00
FR infrastruktura Wołowska 4	0,0	7 140,00	0,0	8 820,00
FR infrastruktura Wołowska 6	0,0	7 140,00	0,0	8 820,00
FR infrastruktura Wołowska 8	0,0	7 140,00	0,0	8 820,00
FR infrastruktura Wołowska 2	0,0	12 240,00	0,0	15 120,00
FR infrastruktura Wołowska 10-12	0,0	16 320,00	0,0	20 160,00
FR infrastruktura Paderewskiego 6-8	0,0	10 200,00	0,0	12 600,00
FR infrastruktura Paderewskiego 2-4	0,0	8 160,00	0,0	10 080,00
FR infrastruktura Chopina 2-4-6	0,0	12 240,00	0,0	15 120,00
FR infrastruktura Paderewskiego 1	0,0	4 080,00	0,0	5 040,00
FR infrastruktura Chopina 1-3	0,0	8 160,00	0,0	10 080,00
FR infrastruktura Chopina 8-10-12	0,0	14 280,00	0,0	17 640,00
			0,0	328 780,00

5. Informacja dotycząca zadłużenia lokali mieszkalnych z tytułu czynszu

Zadłużenie z tytułu naliczeń czynszowych na dzień 31.12.2022 r. wynosi ogółem 304.516,34 zł, co stanowi 7,80% naliczenia rocznego (wartość naliczenia w 2022 r. ogółem – 3.901.094,55 zł).

Zadłużenie z ponad trzymiesięcznym okresem przeterminowania wynosi 220.758,48 zł, co stanowi 5,65% ogólnego naliczenia rocznego. Na dzień 31.12.2022 r. było 29 osób posiadających zadłużenie obejmujące co najmniej trzy pełne naliczenia czynszowe. W podziale na poszczególne budynki zadłużenie przedstawia się następująco:

L.p.	Budynek	Kwota zadłużenia
Osiedle Chopina		
1.	Chopina 1	-2 940,57
2.	Chopina 3	-3 503,22
3.	Chopina 6	-17 280,68
4.	Chopina 10	-6 990,02
	Suma	-30 714,49
Osiedle Jagielly		
5.	Jagielly 17	-1 235,23
6.	Jagielly 19	-1 032,40
7.	Jagielly 21	-3 772,29
8.	Jagielly 23	-71 475,43
9.	Jagielly 27	-4 355,97
10.	Jagielly 31	-8 144,84
11.	Jagielly 33	-9 244,61
12.	Jagielly 35	-6 074,61
13.	Jagielly 39	-5 681,24
14.	Jagielly 43	-3 502,59
	Suma	-114 519,21
Osiedle Kościuszki		
15.	Kościuszki 7	-2 760,86
16.	Kościuszki 19	-8 250,86
17.	Kościuszki 23	-7 339,49
18.	Kościuszki 35	-14 481,41
	Suma	-32 832,62
ul. Lipowa		
19.	Lipowa 2	-10 063,93
20.	Lipowa 2a	-9 100,86
21.	Lipowa 2b	-14 626,50
	Suma	-33 791,29
Osiedle Wołowskie		
22.	Wołowska 2	-1 413,75
23.	Wołowska 6	-7 487,12
	Suma	-8 900,87
RAZEM		- 220 758,48

Windykacja należności prowadzona jest na bieżąco. Do dłużników kierowane są pisemne wezwania do zapłaty. Trzykrotne wezwanie bez reakcji ze strony dłużnika powoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

6. Wnioski przyjęte do realizacji Walnego Zebrania Członków

- Wprowadzenie zakazu palenia papierosów na balkonie.

Aneksem nr 1/2021 z dnia 06.03.2021 r. do Regulaminu porządku domowego w Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ścinawie zatwierdzonego dnia 25.04.2013 r. w dziale IV wprowadzono punkt, który posiada brzmienie „16. Palenia papierosów na balkonach”.

- **Utrzymanie opłaty 10 zł/lok/m-c na Fundusz infrastrukturalny.**

Składnik czynszowy Fundusz remontowy – infrastrukturalny został utrzymany w naliczeniach czynszowych na 2022 rok. W 2002 r. nie zostały wydatkowane żadne środki z utworzonego funduszu celowego. Na dzień 31.12.2022 r. łączne saldo funduszu wynosiło ogółem **328.780,00 zł.**

- **Wyznaczenie terenu na parkingi przy budynkach na os. Jagielly (punktowce)**

Prace dotyczące dużych zadań inwestycyjnych, w tym dotyczące ewentualnej budowy/przebudowy parkingów, będą kontynuowane po wykonaniu bieżących, niezbędnych remontów.

W chwili obecnej najpilniejsze do wykonania są remonty dachów oraz wymiennikowni. Remonty dachów planowane są w roku bieżącym ze względu na bardzo zły stan techniczny pokrycia dachowego na większości budynków. Po przeprowadzonej ekspertyzie technicznej stwierdzono liczne ślady zawilgoceń. Pokrycie dachowe jest nieszczelne mimo wielokrotnych doraźnych uszczelnień, co widoczne jest na połaciach dachowych, na których występują liczne ślady przecieków.

- **Sprzedaż działki przy budynku Jagielly 17-23 w zamian za postawienie punktu świetlnego.**

Weryfikowana jest możliwość wykonania sprzedaży działki, o której mowa w zgłoszonym wniosku.

Opracowała
Karina Grobelny