

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU**



## Spis treści

WSTĘP .....	3
I. SYTUACJA FINANSOWO-GOSPODARCZA .....	4
1. Omówienie pozycji bilansowych .....	4
2. Koszty i przychody z działalności .....	9
3. Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych .....	10
4. Działalność gospodarcza .....	11
5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań rozwoju .....	12
6. Udziały własne .....	12
II. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI ORAZ GOSPODARKA REMONTOWA .....	13
1. Koszty eksploatacji .....	13
3. Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi .....	13
4. Fundusz remontowy .....	14
5. Rozliczenie mediów .....	16
6. Remonty .....	19
7. Administracja Osiedla .....	21
III. GOSPODARKA MAJĄTKIEM SPÓŁDZIELNI .....	22
1. Gospodarka gruntami .....	22
2. Gospodarka lokalami użytkowymi .....	23
IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I MIESZKANIOWE .....	23
V. SPRAWY ORGANIZACYJNE I PRACOWNICZE .....	24
1. Sprawy organizacyjne .....	24
2. Personel, wynagrodzenia i świadczenia socjalne .....	25
VI. OBSŁUGA PRAWNA .....	26
VII. DZIAŁANOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA .....	27
1. Zakres działalności Społeczno- Kulturalno- Oświatowej .....	27
2. Finansowanie działalności Społeczno-Kulturalno- Oświatowej .....	27
PODSUMOWANIE- .....	29

## WSTĘP

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” - realizując statutowy obowiązek (§ 50. ust. 1. pkt 9.) - przedstawia Członkom doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2023 roku i sytuacji ekonomiczno-finansowej na dzień 31.12.2023 r.

W 2023 roku Zarząd działał w składzie:

Marcin Miłoś	- Zastępca Prezesa Zarządu do 16-02-2023
Renata Kubasiak	- p.o. Prezes Zarządu do 27-01-2023
Waldemar Chudzik	- p.o. Zastępcy Prezesa Zarządu od 16-02-2023 do 13-04-2023
Miłoś Malewski	- Prezesa Zarządu od 27-01-2023 do 31-12-2023
Karol Pochybełko	- Zastępca Prezesa Zarządu od 13-04-2023 do 31-12-2023

Pełnomocnikami Zarządu byli:

Renata Kubasiak	- Główny Księgowy
Iwona Lautenszlager	- Zastępca Głównego Księgowego

Zarząd jako organ statutowy wykonawczy kierował Spółdzielnią, podejmując decyzje oraz uchwały umożliwiające realizację zadań planowych, a także dotyczących zarządzania, eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych co spełniało wymogi Statutu i odpowiednich Regulaminów wewnętrznych wynikających ze Statutu. Jednocześnie Zarząd reprezentował spółdzielnię na zewnątrz w sprawach wynikających ze statutowych kompetencji przed organami administracji państwowej, samorządowej, organami nadzoru i kontroli oraz przed sądami. Wszystkie uchwały (decyzje), istotne do oceny działalności Zarządu, a także określające zakres i sposób załatwiania spraw ważnych dla Spółdzielni Zarząd przedstawiał Radzie Nadzorczej na kolejnych posiedzeniach. Ułatwiała to organom samorządowym, nadzorczo-kontrolnym Spółdzielni ocenę pracy Zarządu i podejmowanie decyzji.

Kontynuowano roboty remontowe związane z esplanadą przy Pl. Grunwaldzkim. W okresie sprawozdawczym wystąpiły przestoje spowodowane m.in. koniecznością zmiany dokumentacji projektowej, a także w związku z nieprzewidzianą sytuacją wymagającą dokonania zmian w konstrukcji esplanady.

## SYTUACJA FINANSOWO-GOSPODARCZA

### 1. Omówienie pozycji bilansowych

Poniżej przedstawiono skrócony bilans - aktywa i pasywa Spółdzielni (w tys. zł):

Wyszczególnienie	stan na koniec	stan na koniec	wskaźnik wzrostu % (kol.3/kol.2)	wskaźnik struktury % (kol 3)
	31.12.2022	31.12.2023		
1	2	3	4	5,0
<b>AKTYWA</b>				
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>156 594,5</b>	<b>150 921,7</b>	<b>96,4%</b>	<b>84,1%</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	100,2	136,2	x	0,1%
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	125 695,4	122 181,6	97,2%	68,1%
IV. Inwestycje długoterminowe	2 075,5	1 975,0	95,2%	1,1%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28 723,4	26 629,0	92,7%	14,8%
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>29 288,5</b>	<b>28 555,9</b>	<b>97,5%</b>	<b>15,9%</b>
II. Należności krótkoterminowe	4 581,5	3 781,6	82,5%	2,1%
III. Inwestycje krótkoterminowe	16 790,9	17 662,5	105,2%	9,8%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 916,1	7 111,7	89,8%	4,0%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>185 883,1</b>	<b>179 477,6</b>	<b>96,6%</b>	<b>100,0%</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>A. FUNDUSZ WŁASNY, w tym:</b>	<b>131 825,5</b>	<b>126 964,6</b>	<b>96,3%</b>	<b>70,7%</b>
I. Fundusz podstawowy	27 035,4	25 702,9	95,1%	14,3%
II. Fundusz zasobowy	69 714,3	71 137,2	102,0%	39,6%
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	29 643,0	28 075,4	94,7%	15,6%
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	3 361,5	0,0	0,0%	0,0%
VI. Zysk (strata) netto	2 071,4	2 049,1	98,9%	1,1%
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>54 057,6</b>	<b>52 513,0</b>	<b>97,1%</b>	<b>29,3%</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	403,9	206,4	51,1%	0,1%
II. Zobowiązania długoterminowe	25 055,2	21 754,2	86,8%	12,1%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	28 089,6	28 956,9	103,1%	16,1%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	508,9	1 595,5	313,6%	0,9%
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>185 883,1</b>	<b>179 477,6</b>	<b>96,6%</b>	<b>100,0%</b>

Omówienie głównych pozycji aktywów i pasywów:

### Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2023 wyniosła (w tys. zł):

Specyfikacja majątku	2022		2023	
Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	71 135,6	56,6%	70 354,0	57,6%
Budynki, lokale, obiekty	53 962,3	42,9%	51 234,3	41,9%
Pozostałe	246,5	0,2%	169,1	0,1%
Środki trwałe w budowie	351,0	0,3%	424,3	0,3%
<b>Razem:</b>	<b>125 695,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>122 181,6</b>	<b>100,0%</b>

Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych w 2023 r. uległa zmniejszeniu o kwotę **3.513.8 tys. zł** w stosunku do 2022 r. głównie przez przekształcenia lokali na odrębną własność.

W związku z dużym zainteresowaniem właścicieli przewiduje się, że w roku 2024 będą następować dalsze przekształcenia lokali na odrębną własność.

**Inwestycje długoterminowe** dotyczą majątku własnego Spółdzielni, który stanowią pawilony i lokale użytkowe.

**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe** dotyczą funduszu remontowego. Są to poniesione wydatki na termomodernizację i remonty finansowane kredytami.

	2022	2023
Saldo WN funduszu remontowego w tys. zł		
w tym	<b>31 916,7</b>	<b>29 798,6</b>
Długoterminowe (do spłaty po 31.12.2024r.)	28 723,4	26 629,0

**Należności krótkoterminowe** przedstawiają się następująco (w tys. zł):

Wyszczególnienie	2022-12-31		2023-12-31	
	kwota	% udział w wartości ogółem	kwota	% udział w wartości ogółem
Z tytułu opłat eksploatacyjnych	3 094,0	67,5%	2 566,9	67,9%
Spłata za wodomierze i termozawory	718,9	15,7%	262,9	7,0%
Wykup gruntu	5,0	0,1%	2,7	0,1%
Od odbiorców	29,6	0,6%	26,1	0,7%
Z tytułu podatków (nadpłata)	73,0	1,6%	0,1	0,0%
Należności sporne i objęte postępowaniem sądowym	406,8	8,9%	816,3	21,6%
Odpisy aktualizujące	-540,6	-11,8%	-455,4	-12,0%
Rozliczenie mediów	128,8	2,8%	62,2	1,6%
Kaucja- Gmina Wrocław	660,0	14,4%	498,4	13,2%
Pozostałe	6,0	0,1%	1,4	0,0%
<b>RAZEM:</b>	<b>4 581,5</b>	<b>100%</b>	<b>3 781,6</b>	<b>100%</b>

Ogółem należności zmniejszyły się o **799,9 tys. zł**.

**Inwestycje krótkoterminowe** dotyczą posiadanych środków pieniężnych na rachunkach bankowych, - poniżej struktura środków pieniężnych (w tys. zł):

Środki pieniężne	2022-12-31		2023-12-31	
	kwota	% udział w wartości ogółem	kwota	% udział w wartości ogółem
<b>Środki na rachunkach bankowych, w tym:</b>				
Rachunek lokacyjny "Korzyść"	0,1	0,0%	0,1	0,0%
Rachunek bieżący PKO BP	2 695,6	16,1%	532,2	3,0%
Rachunki pomocnicze PKO BP	82,7	0,5%	125,4	0,7%
Rachunek ZFŚS	12,6	0,1%	4,8	0,0%
Lokata	14 000,0	83,4%	17 000,0	96,2%
<b>RAZEM:</b>	<b>16 791,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>17 662,5</b>	<b>100,0%</b>

Poziom środków pieniężnych wzrósł o **871,5 tys. zł.**

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe dotyczą:**

Wyszczególnienie	2022-12-31		2023-12-31	
	kwota	% udział w wartości ogółem	kwota	% udział w wartości ogółem
F. rem. kwota przewidziana do spłaty w roku 2024	3 193,3	40,3%	3 169,6	44,6%
Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	1 028,3	13,0%	221,6	3,1%
Ubezpieczenie budynków	229,7	2,9%	263,6	3,7%
Koszty roku następnego	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Pozostałe	22,5	0,3%	50,9	0,7%
Przekształcenie gruntu	3 442,3	43,5%	3 406,0	47,9%
<b>RAZEM:</b>	<b>7 916,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>7 111,7</b>	<b>100,0%</b>

### Zysk Netto

Kwota **2.049,1 tys. zł** stanowi wynik działalności gospodarczej **za rok 2023**. Na wynik składają się przychody po potrąceniu kosztów z tytułu wynajmu lokalu użytkowych własnych, zarządzanie wspólnotą mieszkaniową, uzyskane odsetki od środków pieniężnych z negocjowanych lokat bankowych, środki za udostępnienie danych transakcyjnych, opłaty oraz odsetki z tytułu prowadzonych spraw sądowych.

### Rezerwy na zobowiązania

Spółdzielnia tworzy rezerwy na świadczenia emerytalne zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. Kwota **121,9 tys. zł** jest wykazywana w wartości bieżącej świadczenia na dzień bilansowy jako przewidywana zdyskontowana kwota przyszłych wypłat, które są nieodzowne do wywiązania się z zobowiązań Spółdzielni z tytułu świadczeń emerytalnych. W 2024 roku - przewiduje się wartość wypłaconych odpraw emerytalnych **w kwocie 11 tys. zł.**

**Zobowiązania długoterminowe** dotyczą kredytów termomodernizacyjnych oraz remontowych do spłaty po roku 2024. Wykaz nieruchomości objętych kredytem, pierwotne kwoty kredytów, wynikające z umów terminy całkowitej spłaty kredytów oraz kwota pozostała do spłaty po 2024 roku przedstawiono poniżej:

NIERUCHOMOŚĆ	ADRES	Charakter kredytu	Uwagi	Kwota kredytu planowana nie uwzgl. premii termo	Kwota kredytu pozostała do spłaty po 2024 r.
104	Jedności Narodowej 169-171	remont	spłata do 2030-10	179 000,00	91 929,17
104	Jedności Narodowej 169-171	termomodernizacja	spłata do 2035-10	473 199,00	294 638,89
106	Plac Grunwaldzki 4	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 328 637,88	638 969,59
106	Plac Grunwaldzki 4	remont	spłata do 2025-12	271 300,00	39 583,60
107	Plac Grunwaldzki 6a	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 299 940,05	624 410,45
107	Plac Grunwaldzki 6a	remont	spłata do 2025-12	300 000,00	44 900,45
108	Plac Grunwaldzki 8	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 339 228,29	622 369,96
108	Plac Grunwaldzki 8	remont	spłata do 2025-12	260 000,00	38 036,17
109	Plac Grunwaldzki 10	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 287 881,68	498 896,03
109	Plac Grunwaldzki 10	remont	spłata do 2025-12	312 100,00	46 883,78
110	Plac Grunwaldzki 16	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 310 481,38	628 149,07
110	Plac Grunwaldzki 16	remont	spłata do 2025-12	289 500,00	43 374,50
111	Skłodowskiej-Curie 15	termomodernizacja	spłata do 2030-12	1 302 750,21	620 970,94
111	Skłodowskiej-Curie 15	remont	spłata do 2025-12	297 200,00	44 632,57
116	Barlickiego 32-34	remont	spłata do 2030-10	199 000,00	117 996,70
116	Barlickiego 32-34	termomodernizacja	spłata do 2035-10	374 840,00	230 235,78
301	Balonowa 1-9/Horbaczewskiego 65-73	termomodernizacja	spłata do 2030-12	3 650 590,11	1 233 455,99
302	Drzewieckiego 58-64/Balonowa 11-19	termomodernizacja	spłata do 2030-12	2 800 035,33	1 234 952,90
303	BULWAR Ikara 10-20	termomodernizacja	spłata do 2027-12	2 045 142,16	397 273,48
303	BULWAR Ikara 11-17	termomodernizacja	spłata do 2027-12	1 873 400,00	363 908,68
305	BULWAR Ikara 21-31	termomodernizacja	spłata do 2027-12	2 541 500,00	493 693,71
305	BULWAR Ikara 24-30	termomodernizacja	spłata do 2027-12	1 647 400,00	319 840,56
307	Drzewieckiego 4-12/Szybowcowa 22-26	termomodernizacja	spłata do 2031-12	2 555 883,64	962 605,98
308	Drzewieckiego 14-22	remont	spłata do 2040-09	1 600 000,00	1 525 483,59
310	Drzewieckiego 40-46	termomodernizacja	spłata do 2030-12	567 277,00	256 936,80
311	Drzewieckiego 48-56	termomodernizacja	spłata do 2035-10	1 685 021,16	1 069 505,06
311	Drzewieckiego 48-56	remont	spłata do 2030-10	300 000,00	133 405,59
316	Horbaczewskiego 37-43	remont	spłata do 2030-10	150 000,00	88 763,78
316	Horbaczewskiego 37-43	termomodernizacja	spłata do 2035-10	584 984,02	367 465,57
320	SZYBOWCOWA 12-20	termomodernizacja	spłata do 2025-08	2 235 465,60	88 127,15
322	Drzewieckiego 24	termomodernizacja	spłata do 2035-10	1 842 885,16	1 225 170,02
322	Drzewieckiego 24	remont	spłata do 2030-12	157 000,00	112 541,61
503	Bajana 4-12/Szybowcowa 46-50	termomodernizacja	spłata do 2030-12	2 998 615,00	942 589,30
504	BAJANA 46-60	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 933 341,00	235 839,32
505	BAJANA 64-72, BYSTRZYCKA 97-105	termomodernizacja	spłata do 2025-08	1 966 284,80	87 999,28
514	SZYBOWCOWA 34-44	termomodernizacja	spłata do 2031-03	2 799 800,61	821 163,35
516	DRZEWIECKIEGO 9-19	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 468 543,00	184 364,11
517	DRZEWIECKIEGO 21-35	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 665 468,00	213 045,02
518	BAJANA 14-24	termomodernizacja	spłata do 2027-01	1 388 076,60	179 961,46
519	BAJANA 26-40	termomodernizacja	spłata do 2027-12	1 684 873,41	363 232,33
522	Bajana 24A	termomodernizacja	spłata do 2039-02	644 052,00	538 232,48
522	Bajana 24A	remont	spłata do 2034-02	400 000,00	318 901,46

**Zobowiązania krótkoterminowe - wykaz umieszczono poniżej (w tys. zł):**

Zobowiązania krótkoterminowe- Pasywa	2022-12-31		2023-12-31	
	kwota	% udział w wartości ogółem	kwota	% udział w wartości ogółem
Fundusz remontowy	11 884,8	42,4%	12 972,7	44,7%
Z tytułu dostaw i usług krótkoterminowe	3 812,8	13,6%	4 735,7	16,4%
Kaucje i zabezpieczenia	629,9	2,2%	1 061,1	3,7%
Kredyty do spłaty w roku 2024	3 193,3	11,4%	3 169,6	10,9%
Z tytułu dostaw i usług długoterminowe- spłata wodomierzy	85,8	0,3%	34,7	0,1%
Opłaty eksploatacyjne nadpłaty	2 140,7	7,6%	2 506,5	8,7%
C.O. do rozliczenia	3 177,1	11,3%	2 094,2	7,2%
Podatki, ZUS	519,1	1,8%	348,0	1,2%
Wkłady, depozyty do rozliczenia	217,6	0,8%	276,5	1,0%
Pozostałe	2 428,5	8,6%	1 757,9	6,1%
<b>Razem</b>	<b>28 089,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>28 956,9</b>	<b>100,0%</b>

**Rozliczenia międzyokresowe**

W skład ww. pozycji bilansowej wchodzi nadwyżka przychodów nad kosztami GZM w kwocie **1.564,1 tys. zł** oraz rezerwa na koszty dotyczące 2024 r.

**Omówienie globalnych wartości aktywów i pasywów:****Aktywa**

Znaczną pozycję w aktywach stanowią rzeczowe aktywa trwałe, które stanowią 67,6 % ogólnej sumy bilansowej. Są to zasoby Spółdzielni w postaci budynków, lokali należących do spółdzielni, a także lokale ze spółdzielczym własnościowym prawem (w tys. zł).

AKTYWA	kwota	% udział
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	100,2	0,1%
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	125 695,4	67,6%
<b>III. Należności długoterminowe</b>	0,0	0,0%
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	2 075,5	1,1%
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	28 723,4	15,5%
<b>I. Zapasy</b>	0,0	0,0%
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	4 581,5	2,5%
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	16 790,9	9,0%
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	7 916,1	4,3%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>185 883,1</b>	<b>100,0%</b>



## Pasywa

Pasywa wskazują na źródła finansowania aktywów. Największą pozycję w pasywach stanowią fundusz zasobowy 37,5%, a następnie fundusz z aktualizacji wyceny 15,9 %, w dalszej kolejności zobowiązania krótkoterminowe 15,1 % i fundusz podstawowy 14,5 %

Poniżej przedstawiono strukturę funduszy własnych (w tys. zł):

PASYWA	kwota	% udział
<b>I. Fundusz podstawowy</b>	27 035,4	14,5%
<b>II. Fundusz zasobowy</b>	69 714,3	37,5%
<b>III. Fundusz z aktualizacji wyceny</b>	29 643,0	15,9%
<b>VI. Zysk z lat ubiegłych</b>	3 361,5	1,8%
<b>VIII. Zysk netto</b>	2 071,4	1,1%
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	403,9	0,2%
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	25 055,2	13,5%
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	28 089,6	15,1%
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	508,9	0,3%
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>185 883,1</b>	<b>100,0%</b>

## 2. Koszty i przychody z działalności

Poniesione koszty oraz uzyskane przychody w 2023 r. przedstawiono poniżej (tys. zł):

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
<b>Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi</b>			
Lokale mieszkalne	62 224,5	61 441,8	782,7
Lokale użytkowe	5 135,1	4 986,6	148,5
Pożytki z nieruchomości LM	173,9	0,0	173,9
Pożytki z nieruchomości LU (brutto)	293,1	0,0	293,1
<b>Wynik GZM</b>	<b>67 826,6</b>	<b>66 428,4</b>	<b>1 398,2</b>
Podatek dochodowy			-55,7
<b>Wynik GZM po uwzględnieniu podatku</b>			<b>1 342,5</b>
<b>Działalność gospodarcza</b>			
Przychody z działalności gospodarczej	1 975,3	11,2	1 964,1
Pozostała działalność	1 095,2	689,1	406,1
<b>Wynik pozostała działalność</b>	<b>3 070,5</b>	<b>700,3</b>	<b>2 370,2</b>
Podatek dochodowy			-321,1
<b>Wynik poz. działalność po podatku</b>			<b>2 049,1</b>

Koszty obejmują koszty eksploatacji, koszty mediów, odpisów na fundusz remontowy oraz koszty obsługi i zarządzania. Przychody obejmują opłaty wnoszone do Spółdzielni zarówno na poczet eksploatacji, remontów i konserwacji oraz mediów.

Wynik GZM w 2023 r. łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągnionym za rok ubiegły wynosił **1 342,5 tys. zł.**

Pożytki z działalności gospodarczej dotyczą wyników z wynajmu gruntu, lokali Spółdzielni.

Pozostała działalność obejmuje:

Przychody - odsetki od lokat na rachunku bankowym, odsetek od nieterminowych wpłat, wpłacone przez dłużników opłaty sądowe, komornicze.

Koszty - opłaty sądowe od spraw kierowanych do sądu, odpisy aktualizujące od należności, dla których jest wysokie prawdopodobieństwo ich nie wyegzekwowania, odsetki od nieterminowych wpłat zobowiązań.

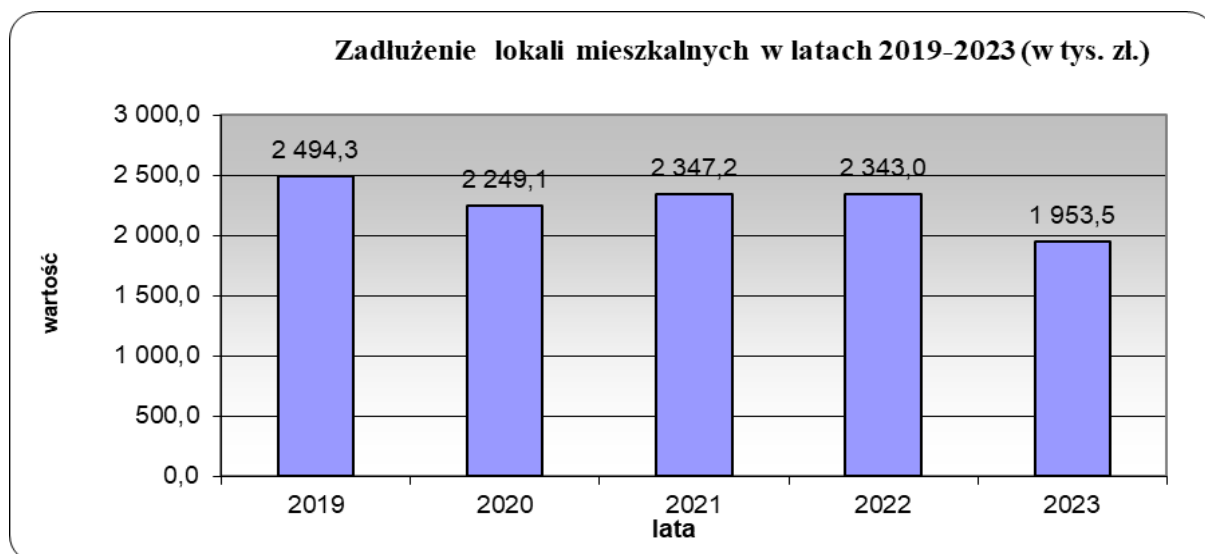
### 3. Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych

Poziom zadłużenia jest analizowany w kwartalnych zestawieniach, materiały przedstawiane są na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Poniżej wskaźniki zadłużenia w latach 2019-2023 (w %):

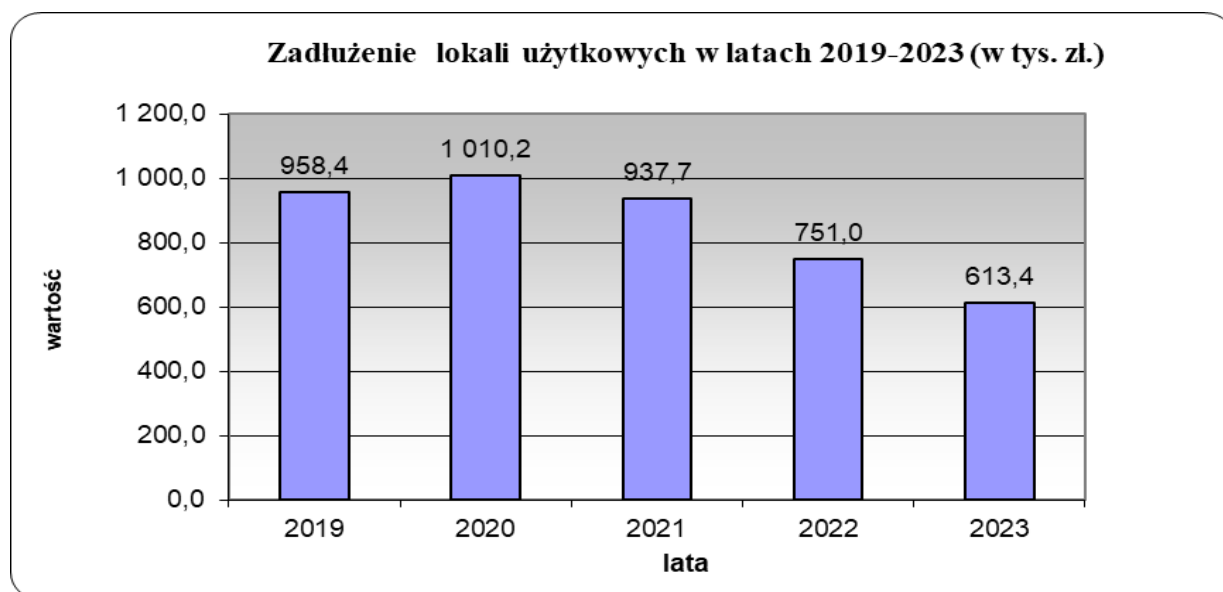
Typ lokalu	31.12.19 r.	31.12.20 r.	31.12.21 r.	31.12.22 r.	31.12.23 r.
Mieszkalne	5,7	4,9	4,6	4,7	3,1
Użytkowe	16,5	16,6	14,3	11,2	8,3
<b>Razem/średni wskaźnik zadłużenia</b>	<b>7,0</b>	<b>6,3</b>	<b>5,7</b>	<b>5,5</b>	<b>3,7</b>

Poniżej zadłużenie lokali mieszkalnych na koniec roku w latach 2019-2023:



Zarząd Spółdzielni realizuje określone procedury w stosunku do dłużników w celu pomocy i likwidacji zadłużenia. Działania windykacyjne w postaci wezwań do zapłaty, skierowanych pozwów do sądu, są na bieżąco przekazywane Kancelarii, a następnie o ile ww. działania nie przyniosą skutku, po uzyskaniu klauzuli wykonalności sprawa jest kierowana do komornika. W przypadku skierowania pism do Zarządu o rozłożeniu zaległych należności na raty (zazwyczaj tak jest po wysłaniu wezwania do zapłaty), po rozpatrzeniu sytuacji właściciela/najmującego lokal, (czy wykazuje dobrą wolę w spłacaniu zaległych należności, czy sytuacja powtarza się notorycznie, czy wywiązuje się ze składanych deklaracji) są podejmowane decyzje o rozłożeniu zaległości na raty.

Zadłużenie lokali użytkowych na koniec roku w latach 2019-2023 przedstawiało się następująco:



Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 31.12.2023 r. wynosiło 613,4 tys. zł. W 2023 roku prowadzone były zintensyfikowane działania windykacyjne czego rezultatem jest zmniejszenie zadłużenia. Wobec zadłużonych lokali użytkowych również są stosowane określone procedury celem odzyskania należności (wezwanie do zapłaty, oddanie sprawy do sądu, uzyskanie klauzuli wykonalności, w ostateczności skierowanie sprawy do komornika).

#### 4. Działalność gospodarcza

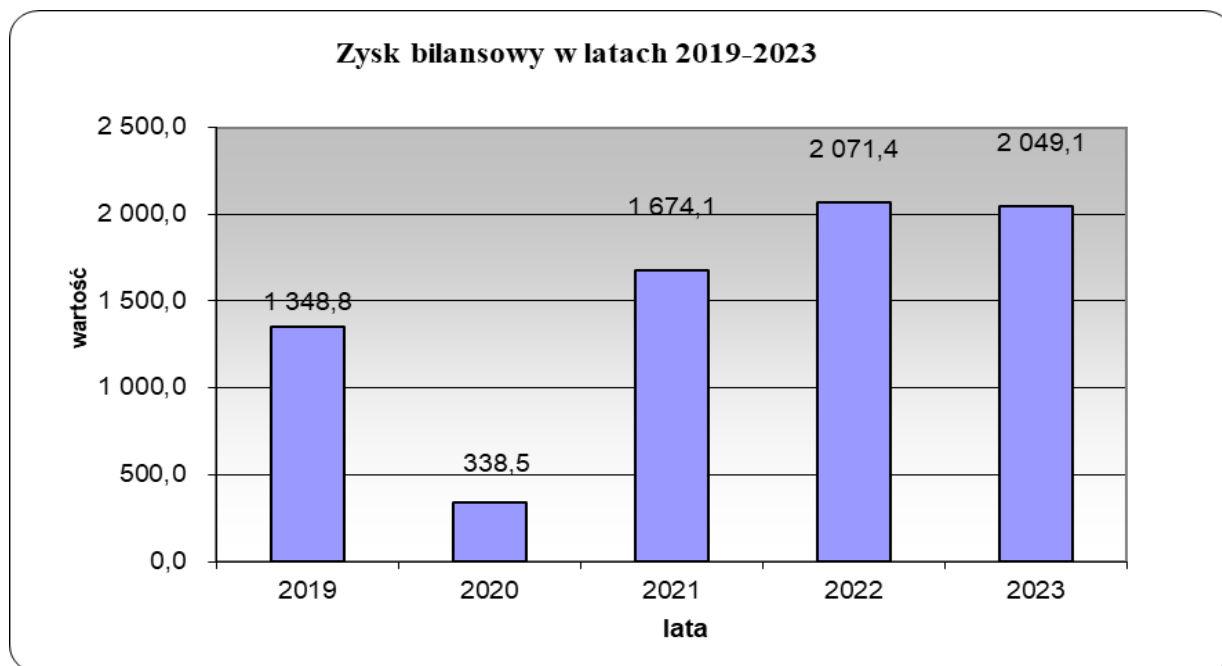
Zarząd, oprócz zarządzania zasobami mieszkaniowymi prowadzi w oparciu o majątek własny Spółdzielni wynajem powierzchni handlowo-usługowej na działalność handlowo-biurowo-usługową, kierowaną na potrzeby naszych mieszkańców.

Poza wynajmem lokali Spółdzielnia na bazie własnej kadry pracowniczej zarządza jedną wspólną mieszkaniową, zlokalizowaną w obrębie naszych zasobów. Ponadto pozyskujemy środki z oprocentowania depozytów pieniężnych, odsetek od nieterminowego wnoszenia opłat, wpływów uzyskiwanych z reklam zlokalizowanych na terenie naszych zasobów.

Kwoty dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej oraz pozostałej (min.: przychodów i kosztów z tytułu opłat sądowych, odsetek) w latach 2019-2023 kształtowały się następująco (tys. zł):

Działalność/rok	2019	2020	2021	2022	2023
Działalność gospodarcza podstawowa	1 392,5	1 382,8	1 675,1	1 717,8	1 964,1
Przychody pozostała działalność operacyjna	986,2	523,6	685,1	724,0	474,5
Koszty pozostała działalność operacyjna	-814,9	-1 318,8	-427,6	-538,4	-635,1
Przychody finansowe	149,1	76,3	103,9	422,2	620,7
Koszty finansowe	-9,0	-4,1	-15,0	-31,7	-54,0
Podatek dochodowy	-355,1	-321,3	-347,4	-222,6	-321,1
<b>Zysk bilansowy</b>	<b>1 348,8</b>	<b>338,5</b>	<b>1 674,1</b>	<b>2 071,4</b>	<b>2 049,1</b>

Poniżej zestawienie graficzne zysku bilansowego na przestrzeni lat 2019-2023 (tys. zł):



## 5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań rozwoju

Nie dotyczy.

## 6. Udziały własne

Nie dotyczy

## II. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI ORAZ GOSPODARKA REMONTOWA

### 1. Koszty eksploatacji

Koszty eksploatacji bez kosztów ciepła przedstawiono poniżej (w tys. zł):

Rodzaj kosztów/rok	2019	2020	2021	2022	2023
Eksploatacja podstawowa	30 983,3	31 095,5	32 370,6	34 108,0	36 858,8
Dźwigi	644,4	958,6	786,5	758,0	821,1
Koszty pośrednie w tym:	5 193,9	5 051,8	4 585,3	5 102,7	6 142,9
koszty zarządu	4 306,9	4 898,1	4 283,3	4 689,7	5 759,9
<b>Ogółem :</b>	<b>36 821,6</b>	<b>37 105,9</b>	<b>37 742,4</b>	<b>39 968,7</b>	<b>43 822,8</b>

Procentowy wzrost w stosunku do roku ubiegłego przedstawiono poniżej:

Rodzaj kosztów/rok	2019	2020	2021	2022	2023
Eksploatacja podstawowa	2,4%	0,4%	4,1%	5,4%	8,1%
Dźwigi	157,3%	48,8%	-18,0%	-3,6%	8,3%
Koszty pośrednie w tym:	2,0%	-2,7%	-9,2%	11,3%	20,4%
koszty zarządu	1,0%	13,7%	-12,6%	9,5%	22,8%
<b>Ogółem :</b>	<b>3,5%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,7%</b>	<b>5,9%</b>	<b>9,6%</b>

W 2023 r. osiągnięto wyższe koszty eksploatacji w stosunku do roku ubiegłego. Zwiększenie wartości kosztów eksploatacji jest wynikiem najszybciej rosnącym od ponad 25 lat wzrostem inflacji, wzrostem kosztów pracy (urzędowy wzrost płacy minimalnej), kosztów usług, kosztów materiałów. Wzrost kosztów w 2023 r. w stosunku do roku ubiegłego wynosił dla kosztów eksploatacji wyniósł **3.854,1 tys. zł** co stanowi wzrost procentowy rok do roku o 3,7 %.

### 3. Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi

Wynik na poszczególnych składnikach opłat eksploatacyjnych (bez mediów) w skali Spółdzielni za rok 2023 przedstawiono w tabeli poniżej (wyniki zawierają zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych salda lat ubiegłych) (w tys. zł):

SKŁADNIK	LOKALE MIESZKALNE			LOKALE UŻYTKOWE			WYNIK GZM 2023
	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK	
Eksploatacja	11 525,1	11 643,3	<b>-118,20</b>	932,7	1 063,4	<b>-130,7</b>	<b>-248,9</b>
Podatek od nieruchomości	435,3	400,5	<b>34,8</b>	539,8	506,1	<b>33,7</b>	<b>68,5</b>
Konserwacja anten	422,1	394,1	<b>28,0</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>	<b>28,0</b>
Mienie spółdzielni	1 787,1	965,5	<b>821,6</b>	192,1	98,3	<b>93,8</b>	<b>915,4</b>
Wody opadowe	299,5	284,8	<b>14,7</b>	52,3	35,7	<b>16,6</b>	<b>31,3</b>
Wieczyste użytkowanie	0,0	0,0	<b>0,0</b>	341,4	206,2	<b>135,2</b>	<b>135,2</b>
Pożytki od nieruchomości wspólnych	173,9	0,0	<b>173,9</b>	293,1	0,0	<b>293,0</b>	<b>466,9</b>

Działalność gosp.	1,8	0,0	<b>1,8</b>	0,0	0,0	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>
Podatek od przytówków	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,0	0,0	<b>-55,7</b>	<b>-55,7</b>
<b>Podsumowanie:</b>	<b>14 644,8</b>	<b>13 688,2</b>	<b>956,6</b>	<b>2 351,4</b>	<b>1 909,7</b>	<b>385,9</b>	<b>1 342,5</b>

#### 4. Fundusz remontowy

Fundusz remontowy tworzony jest z:

- odpisu na fundusz remontowy,
- uzyskanych premii termomodernizacyjnych,
- odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli,
- zasilenia funduszu remontowego przytówkami z nieruchomości własnych zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 67/206 z dnia 22.09.2016 r.

Wpływy z naliczeń funduszu remontowego w 2023 r. wyniosły **13.416,5 tys. zł**, wpływy z przytówków nieruchomości własnych wyniosły **307,9 tys. zł**, niewielki procent stanowią odszkodowania z tytułu zdarzeń losowych.

Wydatki funduszu remontowego w latach 2019-2023 podano w tabeli poniżej (tys. zł):

Wydatki	2019	2020	2021	2022	2023
Odsetki od kredytów	1 473,9	1 074,3	840,0	2032,0	2 226,0
Remont dźwigów	1 450,0	1 794,7	2 288,8	1741,0	2 408,6
Roboty instalacyjne	691,8	1 169,8	331,5	500,7	350,7
Remont instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej	555,4	228,7	584,2	370,7	266,0
Roboty finansowane z kredytu remontowego/środków własnych	543,8	786,3	0,0	0,0	0,0
Przeglądy i naprawy kominów i przewodów went. i odgromowych	485,6	695,7	599,2	357,4	386,1
Roboty dekarские	358,0	145,2	457,5	99,2	90,7
Roboty budowlane, murarsko-tynkarskie, posadzarskie	325,9	554,3	1 353,4	1433,6	478,5
Remont lamp oświetleniowych	259,9	83,6	66,0	121,4	89,7
Remont nawierzchni betonowej	218,6	105,1	77,4	0,0	769,7
Remonty dachów	211,8	469,3	526,0	387,0	365,5
Pozostałe roboty remontowe, balkony	171,8	158,0	154,6	216,9	36,4
Remont "Estakady" Pl. Grunwaldzki	148,1	131,7	457,2	701,2	421,4
Roboty finansowane z kredytu termo modernizacyjnego	95,3	732,1	1 205,9	1372,9	0,0
Infrastruktura drogowa, parkingi, szlabany	64,7	36,0	49,8	72,6	125,4
Malowanie i remonty	38,5	273,9	569,4	739,0	1 939,5
Bramy wejściowe, roboty szklarskie	33,4	34,5	0,9	21,6	85,7
Zsypy, ogrodzenie, plac zabaw, śmietniki	25,8	14,2	19,9	45,4	175,6
Domofony	11,6	6,3	19,7	2,9	18,8

Parkingi	6,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Malowanie elewacji	0,8	13,4	0,0	20,3	5,2
<b>Razem w zestawieniu</b>	<b>7 170,9</b>	<b>8 507,1</b>	<b>9 601,4</b>	<b>10 235,8</b>	<b>10 239,5</b>

Prowadzone prace remontowe zapobiegają dekapitalizacji zasobów i mają istotny wpływ na poprawę ich stanu technicznego. Szczególną uwagę poświęcono na remont dźwigów, malowanie i remont klatek schodowych.

Istotne wydatki w 2023 r. dotyczące funduszu remontowego to spłacone odsetki od zaciągniętych kredytów 2.226,00 tys., co stanowi 21,73 % wydatków funduszu remontowego a także remonty dźwigów, które wynosiły 2.408,60 tys. zł. (to 23,52% wszystkich wydatków na f. rem.) oraz malowanie i remonty klatek w wysokości 1.939,50 tys. zł. ( to 18,94 % wydatków funduszu remontowego).

## 5. Rozliczenie mediów

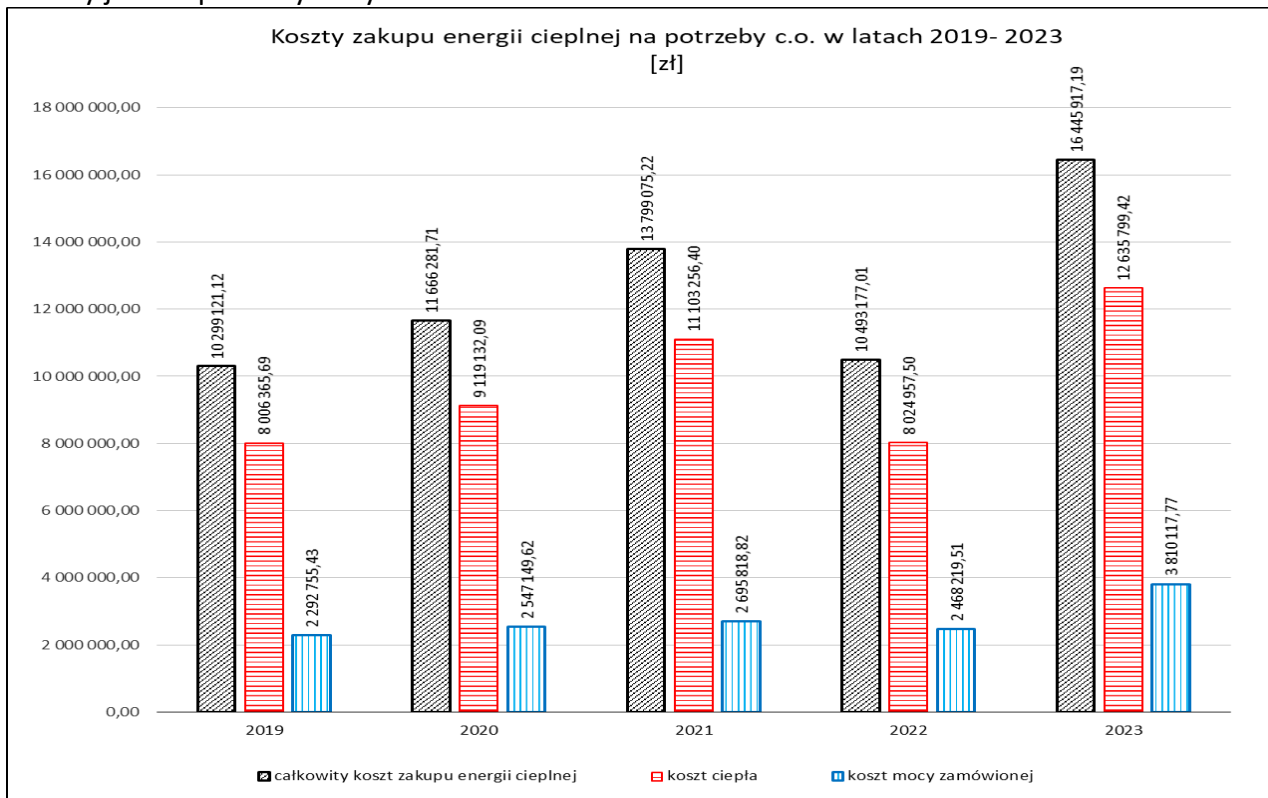
### Energia ciepła

W roku 2023 w zasobach mieszkaniowych nastąpił niewielki spadek poboru ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w stosunku do roku 2022 o **1 751 GJ**, co mimo wszystko nie przełożyło się na spadek kosztów z uwagi na wzrost stawki podatku VAT z 5 na 23% oraz wzrost stawek taryfowych dostawcy energii cieplnej (FORTUM), które nie były objęte mechanizmem zamrożenia cen. Wynikiem tego był wzrost kosztów zakupu ciepła na potrzeby c.o. w roku 2023 o **5 952 740,18 zł** w stosunku do roku 2022. Dane charakteryzujące pobór ciepła na potrzeby zasobów mieszkaniowych w latach 2019 - 2023 przedstawiono w poniższej tabeli.

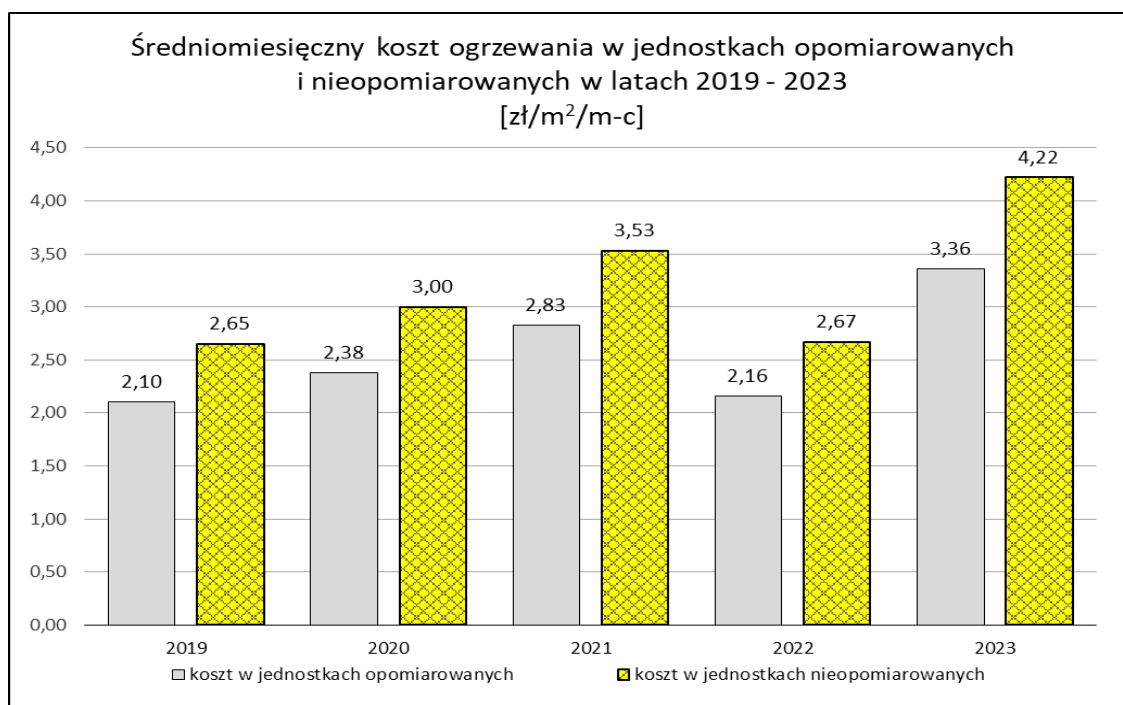
Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Rok				
			2019	2020	2021	2022	2023
1.	Wynikowa ilość ciepła na potrzeby c.o.	GJ	138 159,89	147 979,75	161 525,41	133 883,17	132 132,17
2.	Wielkość mocy zamówionej na potrzeby c.o.	MW	18,851052	18,851052	18,851052	18,851052	18,798130
3.	Średnioroczna cena ciepła	zł/GJ	57,95	62,28	68,74	59,94	95,63
4.	Średniomiesięczna cena mocy zamówionej	zł/MW/m-c	10 135,40	11 259,98	11 917,19	10 911,06	16 890,50
5.	<b>Całkowity koszt poboru energii cieplnej na potrzeby c.o.</b>	<b>zł</b>	<b>10 299 121,12</b>	<b>11 666 281,71</b>	<b>13 799 075,22</b>	<b>10 493 177,01</b>	<b>16 445 917,19</b>
5.1.	w tym koszt ciepła na potrzeby c.o.	zł	8 006 365,69	9 119 132,09	11 103 256,40	8 024 957,50	12 635 799,42
5.2.	w tym koszt mocy zamówionej na potrzeby c.o.	zł	2 292 755,43	2 547 149,62	2 695 818,82	2 468 219,51	3 810 117,77
6.	<b>Łączna powierzchnia rozliczeniowa w zasobach mieszkaniowych</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>365 651,82</b>	<b>365 651,82</b>	<b>365 651,82</b>	<b>365 651,82</b>	<b>365 651,82</b>
6.1.	w tym powierzchnia rozliczeniowa w jednostkach opomiarowanych (z podzielnikami kosztów)	m <sup>2</sup>	200 852,79	200 852,79	200 852,79	200 852,79	200 852,79
6.2.	w tym powierzchnia rozliczeniowa w jednostkach nieopomiarowanych (rozliczanych wyłącznie wg powierzchni)	m <sup>2</sup>	164 799,03	164 799,03	164 799,03	164 799,03	164 799,03
7.	Średniomiesięczny koszt c.o. w zasobach mieszkaniowych	zł/m <sup>2</sup> /m-c	2,35	2,66	3,14	2,39	3,75
7.1.	w tym średniomiesięczny koszt c.o. jednostkach opomiarowanych	zł/m <sup>2</sup> /m-c	2,10	2,38	2,83	2,16	3,36
7.2.	w tym średniomiesięczny koszt c.o. w jednostkach nieopomiarowanych	zł/m <sup>2</sup> /m-c	2,65	3,00	3,53	2,67	4,22
8.	Różnica w średniomiesięcznym koszcie c.o. pomiędzy jednostkami opomiarowanymi a nieopomiarowanymi	zł/m <sup>2</sup> /m-c	0,55	0,62	0,70	0,51	0,86
9.	<b>Roczna wartość energii cieplnej wynikająca z średniomiesięcznej różnicy z wiersza nr 8.</b>	<b>zł</b>	<b>1 087 673,60</b>	<b>1 226 104,78</b>	<b>1 384 311,85</b>	<b>1 008 570,06</b>	<b>1 700 725,99</b>



Z powyższych danych wynika, że koszty poboru energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania w roku 2023 były najwyższymi od roku 2019 przy tej samej stawce podatku VAT = 23 %. W tym czasie jednostkowy koszt ciepła wzrósł o 65,02 % (z 57,95 zł/GJ do 95,63zł/GJ), a tzw. mocy zamówionej o 66,65% (z 10 135,40 zł/MW/m-c do 16 890,50 zł/MW/m-c). Wzrost ten widoczny jest na poniższym wykresie.



W roku 2023 dysproporcja w średniomiesięcznym koszcie c.o. pomiędzy jednostkami opomiarowanymi i nieopomiarowanymi była najwyższą od wielu lat. W roku 2023 różnica ta wyniosła już **0,86 zł/m<sup>2</sup>/m-c**. Różnica tego kosztu przedstawiona jest na poniższym wykresie.



Różnica ta sprawia, że w skali roku w jednostkach nieopomiarowanych koszt ogrzewania był wyższy o **1 700 725,99 zł**. Biorąc pod uwagę, że koszty opomiarowania tych jednostek za pomocą podzielników kosztów nie powinny przekroczyć **800 tys. zł** – to różnica ta jednoznacznie wskazuje, że takie opomiarowanie jest opłacalne, a tym samym wskazane, zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie: *warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach* (Dz.U. z 9.12.2021 r. poz.2273). Dlatego takie opomiarowanie będzie zrealizowane w roku 2024.

### **Woda i jej opomiarowanie**

W roku 2023 ponownie nie zatwierdzono nowej taryfy MPWiK S.A i cena zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków nadal wynosiła: **11,79 zł/m<sup>3</sup>**.

Rok 2023 był ostatnim rokiem realizacji drugiej tury wymiany wodomierzy z odczytem radiowym, których spłata odbywa się na zasadzie miesięcznej opłaty abonamentowej, wysokość której uzależniona jest od ilości wodomierzy zamontowanych w danym lokalu.

### **Gaz**

W roku 2023 stawka podatku VAT ponownie wynosiła 23% (ze stawki 0,00% z roku 2022), ale dzięki podpisanej umowie kompleksowej z PGNiG taryfowe ceny netto dla zasobów mieszkaniowych zostały utrzymane na poziomie cen z roku 2022. W efekcie końcowym w roku 2023 wystąpiła nadpłata w wysokości: 213 145,23 zł, która zostanie rozliczona w poszczególnych nieruchomościach.

### **Energia elektryczna**

Podobnie w przypadku energii elektrycznej w roku 2023 ponownie zaczęła obowiązywać stawka podatku VAT = 23%. Jednak dzięki zawartej z Tauronem umowie kompleksowej i tzw. zamrożeniu cen było możliwe utrzymanie cen netto energii elektrycznej na poziomie z roku 2022. Dlatego pomimo wyższej stawki VAT – wynik za rok jest dodatni, czyli wystąpiła nadpłata w zasobach mieszkaniowych w wysokości 653 121,07 zł.

## 6. Remonty

Wartość wykonanych w 2023 r. remontów wyniosła 8.013.5 tys. zł (całość SM PIAST).

### Dział Techniczny w 2023r. prowadził następujące prace remontowe:

- Kontynuacja remontu Esplanady na Placu Grunwaldzkim,
- Modernizacja-wymiana dźwigów Sępa Szarzyńskiego 64, 66,
- Wymiana niesprawnych pionów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- Wymiana poziomów skorodowanych, niesprawnych kanalizacji sanitarnej,
- Wykonanie nowych osłon śmietnikowych wraz z podbudową- różne lokalizacje:
- Modernizacje instalacji elektrycznej (nowe rozdzielnie wentylacyjne, naprawy instalacji elektrycznych)
- Montaż nowego oświetlenia w ciągach pieszo-jezdnych na wniosek Rad Nieruchomości,
- Zamontowano monitoringi nieruchomości,
- Montaż krat na ostatnich piętrach – różne lokalizacje:
- Wykonanie , oznakowanie miejsc dla niepełnosprawnych- różne lokalizacje w zasobach SM PIAST;
- Przeprowadzono całościowe remonty klatek schodowy oraz w poziomie przyziemia;
- Naprawa urządzeń na placach zabaw,
- Zamontowano szlabany na trzech nieruchomościach
- Przeprowadzono remont ciągów pieszych wraz z budowa miejsc postojowych – w ramach WBO (nieruchomość 517);
- Przeprowadzono prace polegające na wymianie samoczynnego załączania rezerwy SZR zasilania w energię elektryczną , wymiany wlz– różne lokalizacje w zasobach SM PIAST;
- Przeprowadzono kompleksowe prace wymiany wkładów hybrydowych, turbowentów oraz wentylatorów – różne lokalizacje w zasobach SM PIAST;
- Prowadzenie szeroko zakrojonych prac dekarских na terenie całego zasobu SM PIAST w celu usunięcia bieżących awarii oraz zapobiegania kolejnym (m.in. wymiana lub miejscowa naprawa pokryć połaci dachowej nad mieszkaniami, garażami, lokalami, naprawa obróbek blacharskich itp.);
- Montaż/wymiany grzejników oraz zaworów w częściach wspólnych budynków na zawory termostatyczne Oventrop z głowicą UNI LHB pozwalające zaoszczędzić energię ciepłą w okresach grzewczych;
- Prowadzono nadzór nad usuwaniem wad i usterek budowlanych w ramach gwarancji i rękojmi termomodernizacji nieruchomości w zasobach SM PIAST;

Ponadto na terenie całych zasobów SM PIAST w ramach działalności Działu Technicznego prowadzono następujące prace:

- wymiany niesprawnych zaworów podpionowych,
- odcinkowe wymiany skorodowanych/ciekących odcinków kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

- udrażnianie, czyszczenie rynien oraz rur spustowych, wpustów ulicznych,
- sprzątnięcie tarasów, dachów, daszków nad garażami czy lokalami usługowymi,
- wymiany drzwi do komór zsykowych, piwnic ,
- naprawy koryt balkonowych, ścianek w piwnicach
- wymiany niesprawnych lamp oświetleniowych, lamp parkowych oraz numerów policyjnych,
- doświetlanie zaciemnionych miejsc na wnioski mieszkańców,
- bieżące usuwanie awarii dźwigów,
- wymiana części eksploatacyjnych dźwigów wynikających z przeglądów lub okresu ich użytkowania;
- wykonywanie przeglądów wymaganych przepisami prawa,
- przeprowadzono modernizację oświetlenia w bramach wejściowych,
- przeprowadzono modernizację instalacji domofonowych,
- miejscowe naprawy ciągów pieszo-jezdných.

Wykonawcy robót remontowych wyłaniani byli na drodze przeprowadzanych przetargów nieograniczonych i zapytań ofertowych zgodnie z obowiązującymi przepisami i zachowaniem reżimu sanitarnego.

Dział Techniczny prowadzi stałą współpracę, monitoruje i nadzoruje prace pogotowia technicznego w zasobach SM PIAST z konsorcjum AGAD SERWIS Dariusz Rychcik oraz Zakład Instalacji Sanitarnych Marcin Woźniak. Posiadamy podpisaną umowę z w/w konsorcjum na świadczenie usług konserwacji i pogotowia technicznego (umowa zawarta do 31.12.2024).

#### **Założenia remontowe na rok 2024 :**

- kontynuacja remontu Esplanady na Placu Grunwaldzkim;
- kompleksowa wymiana dźwigów osobowych ,
- remont konstrukcji wsporczej balkonów przy ul. Horbaczewskiego 23-33; 11-19'
- dostosowanie budynku do przepisów p-poż. – Plac Grunwaldzki 4 – po uzgodnieniu ekspertyzy z Dolnośląskim Komendantem Wojewódzkim PSP we Wrocławiu , prace etapowe;
- dostosowanie budynku do przepisów p-poż. – Plac Grunwaldzki 6a- po uzgodnieniu ekspertyzy z Dolnośląskim Komendantem Wojewódzkim PSP we Wrocławiu , prace etapowe;
- dostosowanie budynku do przepisów p-poż. – Plac Grunwaldzki 10 po uzgodnieniu ekspertyzy z Dolnośląskim Komendantem Wojewódzkim PSP we Wrocławiu , prace etapowe;
- dostosowanie budynku do przepisów p-poż.- budynek przy ul. Drzewieckiego 48-56, prace etapowe:
- dostosowanie budynku do przepisów p-poż.- budynek przy ul. Bystrzyckiej 69c
- wykonanie osłon śmietnikowych,
- dalszy ciąg remontów klatek schodowych,
- remonty tarasów nad garażami, lokalami,
- remonty dachów,
- usuwanie graffiti,
- likwidacja barier architektonicznych, wykonanie miejsc dla niepełnosprawnych,

- oznakowanie dróg pożarowych przy nieruchomościach,
- montaż krat na ostatnich piętrach
- remonty płyt balkonowych;
- modernizacja instalacji elektrycznej ( SZR, modernizacja wlvz)
- naprawa dachów garaży, mieszkań oraz tarasów nad lokalami usługowymi,
- wymiana skorodowanej niesprawnej instalacji ciepłej i zimnej wody, cyrkulacji, kanalizacyjnej,
- wymiana grzejników w częściach wspólnych budynków wraz z montażem zaworów grzejnikowych; montaż zaworów termostatycznych ,
- udrażnianie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- naprawa wentylacji – udrażnianie, wymiana wkładów hybrydowych z zaworami regulującymi, wymiana nasad wentylacyjnych, wymiana wentylatorów mechanicznych,
- konserwacja dźwigów osobowych, naprawy bieżące, po dewastacjach oraz wynikające z zaleceń UDT;
- remont infrastruktury drogowej i ciągów pieszo-jezdnych w obrębie nieruchomości;
- dalszy ciąg prowadzenia prac w trybie awaryjnym, bieżących napraw oraz napraw związanych z dewastacjami mienia;

## 7. Administracja Osiedla

Spółdzielnia posiada dwie administracje osiedli: Administracja Osiedla Śródmieście w skład, której wchodzi Administrator, pracownik techniczny oraz 9 gospodarzy domów oraz Administracja Osiedla Kosmonautów w skład, której wchodzi, Administratorka Osiedla AO III oraz 15 gospodarzy domów oraz Administratorka osiedla AO V z 15 gospodarzami domu . Administracje sprawują nadzór nad zasobami Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” oraz współpracują z Radami Nieruchomości jak również bezpośrednio z mieszkańcami, a przede wszystkim nadzorują prace Gospodarzy Domów. Ponadto w zależności od potrzeb współpracują z instytucjami użytku publicznego tj. Policją, Strażą Miejską, MOPS-em Sanepidem itp. We współpracy z Policją przestrzegają mieszkańców przed oszustami, złodziejami, nagłaśniając sprawę poprzez ogłoszenia .

Pracownicy administracji (gospodarze domów) wykonują głównie prace porządkowe. W obowiązkach gospodarzy rejonów jest dbanie o właściwe utrzymywanie czystości i należyty stan budynków oraz otoczenia wokół nieruchomości, lokali usługowo - handlowych, a także terenów zielonych. W okresie zimowym prace te związane są z odśnieżaniem i posypywaniem piachem ulic, ciągów pieszo - jezdnych ,podejść do klatek schodowych.

**Wszystkie te prace wykonywane są przez pracowników prawidłowo, a wspólnym celem jest utrzymanie należytej estetyki naszych osiedli.**

Przy współpracy z firmą Urmus oraz Chemeko–System administracja czynnie realizowała i nadzorowała wywóz odpadów wielogabarytowych., porządkowaniem ciągów piwnicznych w budynkach. Nie zapominamy również o zieleni przeprowadzając rutynową pielęgnację drzew i krzewów wraz z koszeniem trawy. Dodatkowo dokonujemy nasadzeń żywopłotów ,drzew i krzewów ozdobnych.

Od 2014r. dział administracji bierze czynny udział w promocji Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego. Gospodarze domów aktywnie angażują się w promocję WBO wśród mieszkańców, czego efektem są zrealizowane już projekty w zakresie: placu zabaw przy ul. Bajana, placu zabaw przy ul. Hynka, polany rekreacyjnej pomiędzy Drzewieckiego, Bulwarem Ikara, a Horbaczewskiego oraz skweru przy Bulwarze Ikara koło przychodni. Realizacja tych projektów ma pozytywne odzwierciedlenie w wizerunku naszego osiedla.

Administracja ściśle współpracuje z MOPS udzielając informacji o osobach chorych, samotnych, pozbawionych opieki.

W ramach potrzeb wykonywane są na budynkach oraz w częściach wspólnych dezynsekcje, dezodoryzacje oraz obowiązkowe deratyzacje (2 razy do roku), które są monitorowane przez pracowników Administracji Osiedla na bieżąco.

Dział administracji zajmował się realizacją wniosków od mieszkańców zgłaszanych pisemnie, telefonicznie lub osobiście. Najczęściej powtarzającymi się wnioskami, są skargi: - na zakłócanie spokoju przez lokatorów wynajmujących mieszkania jak również ich właścicieli, niekończące się remonty - nieprzestrzeganie Regulaminu Porządku Domowego .

Wszędzie tam gdzie Spółdzielnia otrzymuje powyższe sygnały niezwłocznie informuje właścicieli mieszkań o niestosownych zachowaniach najemców, jednak pełna skuteczność naszych interwencji ograniczona jest brakiem możliwości prawnych ingerowania w sprawy dysponowania własnym mieszkaniem. Dlatego też za każdym razem Zarząd apeluje do mieszkańców o przestrzeganie obowiązujących zasad współżycia w budynkach wielorodzinnych w celu unikania sporów i konfliktów sąsiedzkich. Inne skargi zgłaszane do administracji dotyczą mieszkańców dokarmiających ptaki na parapetach i balkonach, także na tych, którzy ptactwo dokarmiają na trawnikach.

Skargi dotyczą również właścicieli swoich pupili, którzy zabrudzają odchodami tereny zielone oraz place zabaw. W wielu takich miejscach, umieszczane są tabliczki z informacją o zakazie dokarmiania ptactwa, wprowadzania psów w miejscach niedozwolonych, a przede wszystkim konieczności szanowania zieleni.

### **III. GOSPODARKA MAJĄTKIEM SPÓŁDZIELNI**

#### **1. Gospodarka gruntami**

Spółdzielnia według stanu na 31.12.2023 r. zarządza gruntami o łącznej powierzchni 45,02 ha (w tym współwłasność Spółdzielni stanowi 29,00 ha). Stan prawy gruntów jest uregulowany i potwierdzony stosownymi wpisami w Księgach Wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla Wrocławia Krzyków.

Wszystkie działki zabudowane budynkami mieszkalno-usługowymi zostały uwłaszczone na mocy ustaw z dnia 29 lipca 2005 r oraz z dnia 20 lipca 2018r. Powyższy stan jest efektem konsekwentnego realizowania zadań w zakresie regulacji i porządkowania stanu prawnego gruntów pozostających w zasobach Spółdzielni. Spółdzielnia posiada również grunty pozostające w użytkowaniu wieczystym, są to tereny pod obiektami usługowo-handlowymi, generujące dochód, jak rów-

niez grunty na których zlokalizowane są parkingi, drogi wewnątrzsiedlowe, place zabaw i tereny rekreacyjne.

## 2. Gospodarka lokalami użytkowymi

Spółdzielnia poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowym prowadzi w oparciu o majątek własny wynajem powierzchni handlowo-usługowej na działalność handlowo-biurowo- usługową ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców.

Według stanu na 31.12.2023 r. w zasobach Spółdzielni pozostawało wynajętych 146 lokali użytkowych i garaży.

Struktura lokali użytkowych najmowanych przedstawia się następująco:

Osiedle	Ilość lokali szt.
<b>Śródmieście</b>	35
<b>Kosmonautów</b>	111

Ponadto Spółdzielnia wynajmowała 24 pracownie plastycznych.

W celu wynajęcia pustostanów Spółdzielnia w 2023 roku zawarła umowę o pośrednictwo w wynajmie na wyłączność ze Światem Nieruchomości – Bracia Juszcak spółka cywilna.

W roku 2023 zawarto 18 umów najmu lokali użytkowych, a rozwiązano umowy najmu z 11 kontrahentami. Zmiana najemców następowała przede wszystkim z powodu wypowiedzeń umów, uzasadniających decyzje o rozwiązaniu umowy trudnościami finansowymi związanymi z prowadzeniem działalności - między innymi trudnej sytuacji spowodowanej wysoką inflacją (opłaty za gaz, prąd)

Nowi najemcy dostosowywali lokale do potrzeb prowadzonej działalności na własny koszt i we własnym zakresie, co przyczyniło się również do poprawy stanu technicznego i estetycznego lokali.

Poza wynajmem lokali Spółdzielnia na bazie własnej kadry pracowniczej zarządza jedną wspólnotą mieszkaniową zlokalizowaną w obrębie naszych zasobów.

## IV. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I MIESZKANIOWE

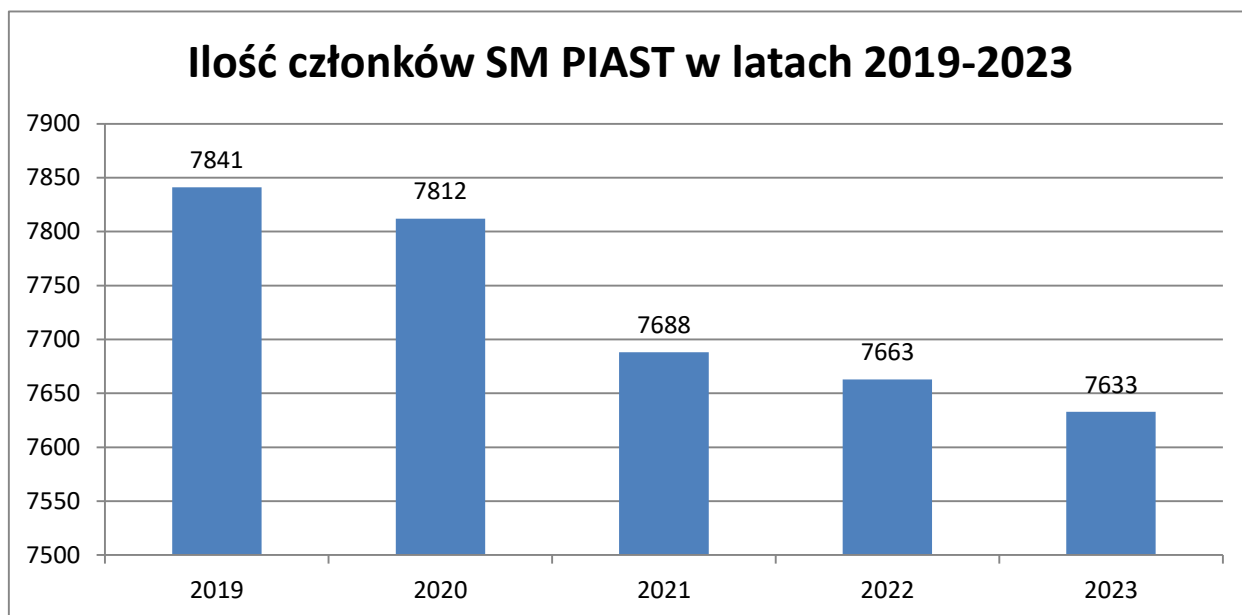
Zakres spraw członkowsko-mieszkaniowych obejmował:

- prowadzenie spraw związanych ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych i użytkowych, z nabyciem praw do lokali w drodze spadku, podziału majątku po rozwodzie;
- wydawanie zaświadczeń: do zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali, do sprzedaży, do darowizn, potwierdzających prawo do lokali w celach meldunkowych;
- realizacja wniosków o ustanowienie odrębnej własności;
- udzielanie odpowiedzi na pisma dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych;
- przeprowadzenie przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Według stanu na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 7633 członków. W okresie sprawozdawczym przyjęto w poczet członków Spółdzielni 210 osób, które nabyły prawa do lokali w drodze czynności prawnych albo złożyły deklaracje, oświadczenie o przystąpieniu do Spółdzielni. Jednocześnie skreślono 190 członków z rejestru w związku ze zbyciem praw do lokali i zgonami.

W 2023 roku zawarto 46 umowy notarialne, na mocy których nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie tej własności na rzecz osób uprawnionych.

Poniżej ilość członków SM PIAST w latach 2018-2023



## V. SPRAWY ORGANIZACYJNE I PRACOWNICZE

### 1. Sprawy organizacyjne

Zarząd, zgodnie z postanowieniami Statutu, na bieżąco wywiązywał się ze swoich obowiązków uwzględniając przy tym również wskazania Rady Nadzorczej.

Zarząd odbył 25 posiedzeń, które zostały zaprotokołowane i na bieżąco zamieszczane w ebooku.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Zarząd należały:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- rozpatrywanie wniosków mieszkańców dotyczących możliwości ratalnej spłaty zadłużeń za lokale mieszkalne i użytkowe
- bieżąca analiza wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

W celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie podejmowano uchwały w sprawie prowadzenia i planowania prac remontowych i konserwacyjnych. Zarząd, podejmując decyzje na posiedzeniach, na bieżąco organizował przetargi celem wyłonienia wykonawców prac w zasobach Spółdzielni. Zintensyfikowano działalność związaną z wynajmem lokali użytkowych, ujednolicono stawki najmu pracowni plastycznych, jak również

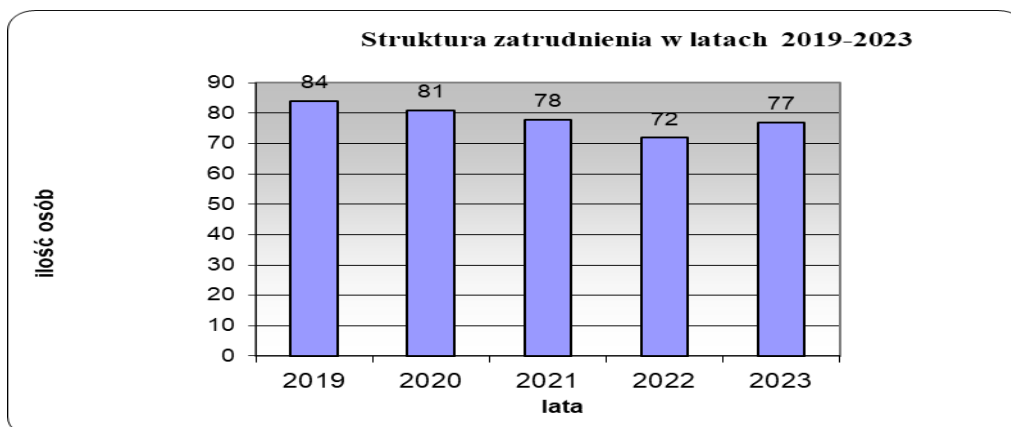


stawki opłat za lokale mieszkalne znajdujące się w najmie. Zarząd przygotowywał projekty uchwał i wniosków przedkładanych Radzie Nadzorczej. Dążył do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych celem utrzymania stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni. Zajmował się również kontynuacją remontu esplanady przy pl. Grunwaldzkim. Zarząd realizował zatwierdzony przez Radę plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni oraz wnioski i uchwały organów statutowych. Zajmował się również prowadzeniem windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych. Nadrzędnym celem prowadzonej przez Zarząd polityki gospodarczo-finansowej było zapewnienie stabilnej sytuacji finansowych Spółdzielni.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd i kadra Spółdzielni reprezentowali Spółdzielnię na zewnątrz, a także uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność członków, ustanawiania nowych terminów użytkowania wieczystego działek.

## 2. Personel, wynagrodzenia i świadczenia socjalne

Średnioroczna struktura zatrudnienia w latach 2019 – 2023 r. przedstawiała się następująco:



Wynagrodzenia w latach 2019-2023 r. kształtowały się następująco (tys. zł):



Spółdzielnia tworzy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, który jest wykorzystywany na zapomogi dla pracowników oraz emerytów, dopłaty do kolonii dla dzieci pracowników, bony dla pracowników.

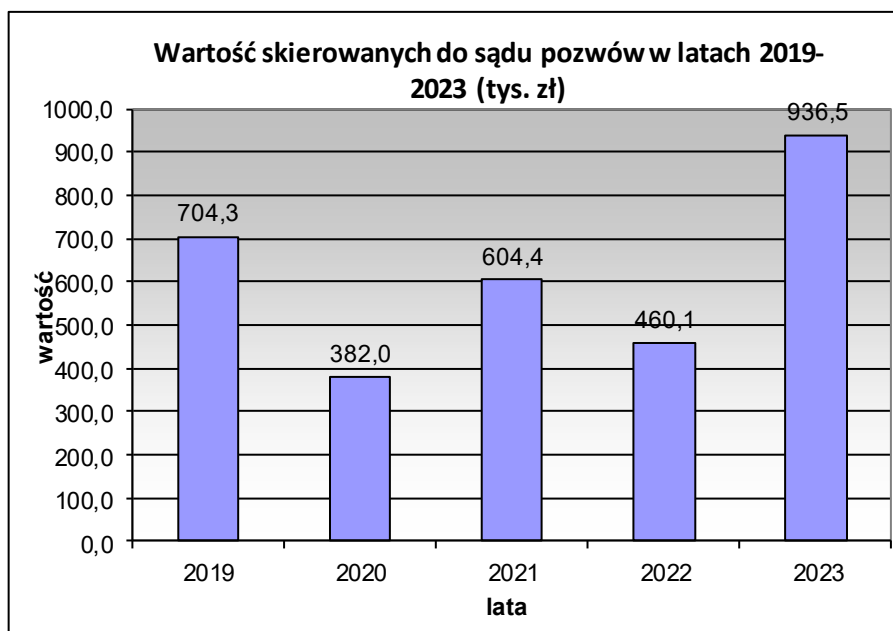
Środki finansowe ZFŚS przedstawiono poniżej (w zł):

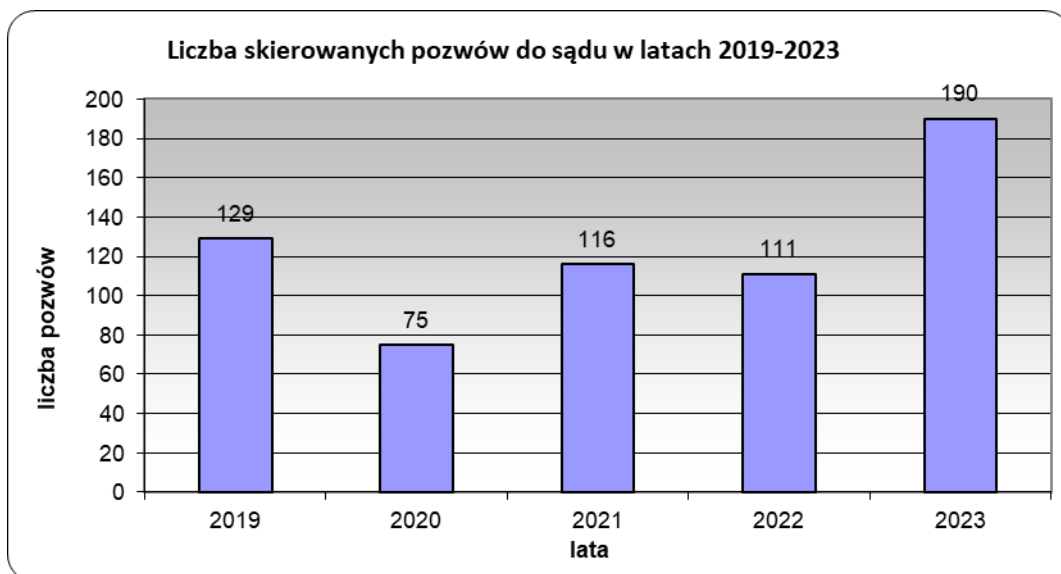
Dotyczy	2022		2023	
Fundusz ZFŚS stan funduszu		8860,1		4 795,0
Środki finansowe na koncie ZFŚS	8 860,1		4 795,0	

## VI. OBSŁUGA PRAWNA

W roku 2023 Spółdzielnia była reprezentowana przez Ponikowski, Stańczyk IUSTUS Kancelaria Adwokacka spółka partnerska. Ww. kancelaria reprezentowała SM PIAST przed sądami, organami administracji państwowej i samorządowej w sprawach cywilnych, gospodarczych i terenowo-prawnych. Wiele spraw rozpoczęło się w latach poprzednich. W każdej z tych spraw kancelaria sporządzała pozwы zawierające sprecyzowane roszczenia lub odpowiedzi na pozwы/sprzeciwy od nakazów zapłaty w przypadku spraw wniesionych przeciwko SM PIAST.

Ogółem w roku 2023 r. Spółdzielnia przekazała Kancelarii dokumenty do skierowania do Sądu w imieniu SM PIAST **190 pozwów** na łączną kwotę **936 491,21 zł**. Wszystkie należności w opłatach dzięki zintensyfikowanym działaniom sądowym są zabezpieczone orzeczeniami sądowymi i w związku z tym nie grozi Spółdzielni możliwość powoływania się przez dłużników na zarzuty przedawnienia.





## VII. DZIAŁANOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

### 1. Zakres działalności Społeczno- Kulturalno- Oświatowej

SM „Piast” do 2023 roku zajmowała się działalnością społeczno- kulturalną na rzecz członków i mieszkańców od 2015 r.

W 2023 r. działalność społeczno- kulturalno- oświatowa została zamknięta.

### 2. Finansowanie działalności Społeczno-Kulturalno- Oświatowej

W związku z podjęciem uchwały Walnego Zgromadzenia 15/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku uchylającej uchwałę nr 7/2026 Walnego Zgromadzenia z dnia 10 czerwca 2016 roku dotyczącej uczestnictwa członków w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, działalność społeczno – kulturalno – oświatowa w 2023 roku była finansowana w ograniczonym zakresie.

Zestawienie wydatków i wpływów na działalność od 2019 do 2023 roku przedstawiono poniżej:

<b>FUNDUSZ SPOŁECZNO- KULTURALNY</b>	<b>2023 r.</b>	<b>2022 r.</b>	<b>2021 r.</b>	<b>2020 r.</b>	<b>2019 r.</b>
<b>Stan funduszu 819 na początek roku</b>	<b>30 493,98</b>	<b>65 270,61</b>	<b>72 314,59</b>	<b>56 353,23</b>	<b>73 917,72</b>
<b>Wpływy:</b>	<b>-19 208,05</b>	<b>60 614,00</b>	<b>59 304,00</b>	<b>59 476,00</b>	<b>59 743,13</b>
* z tytułu opłaty przez członków spółdzielni	30 391,00	59 214,00	59 304,00	59 476,00	59 743,13
* wpłaty dodatkowe	0,00	1 400,00	0,00	0,00	0,00
* likwidacja działalności (zwrot 1 zł. dla członków)	-49 599,05	0,00	0,00	0,00	0,00

<b>Wydatki- finansowane z wpłat Członków SM</b>	<b>11 285,93</b>	<b>95 390,63</b>	<b>66 347,98</b>	<b>43 514,64</b>	<b>77 307,62</b>
* artykuły spożywcze	149,38	3 903,22	947,46	251,08	6 231,55
* rejsy statkiem		5 697,00	3 420,00	0,00	1 970,00
* zakup materiałów	163,80	1 212,97	1 075,93	356,19	6 730,75
* bilety na spektakl "Cudotwórca"		0,00	0,00	0,00	3 500,00
* instalacja klub AOI na obrazy	2 538,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* koncert "lata 20", "Andrzejkowy"		3 000,00	0,00	0,00	750,00
* abonament- monitoring		734,31	854,85	767,52	664,20
* karnawał, organizacja zabaw dla dzieci		500,00	0,00	132,86	4 422,00
* chór		5 437,98	1 874,56	1 500,00	2 000,00
* opłaty (media)- ciepło	7 502,91	19 312,79	23 158,66	21 754,74	21 319,45
* opłaty (media)- energia elektryczna	-848,77	1 503,91	1 229,11	13 153,59	2 407,73
* moduł radiowy- wodomierze		0,00	0,00	0,00	405,90
* opłaty (media)- woda	188,60	601,91	1 315,29	3 226,50	1 308,70
* artykuły gospodarcze		0,00	0,00	0,00	4 187,16
* artykuły czystości+ sprzątanie		8 316,46	245,99	223,78	2 550,19
* książki, piórniki, pastele, koszulki		755,00	275,44	0,00	0,00
* akcja "Mikołaj"		999,78	0,00	0,00	3 488,49
* usługi cateringowe		15 672,00	8 200,00	0,00	1 600,00
* dzień matki		0,00	0,00	0,00	374,46
* wykłady/ prelekcje/zajęcia		2 575,98	0,00	200,00	60,00
* tłusty czwartek		0,00	0,00	0,00	84,00
* usługa rozrywkowa/dmuchany zamek		10 500,00	10 500,00	600,00	4 100,00
* przewozy, transport i załadunek		0,00	0,00	0,00	2 741,80
* realizacja nagrania audio- video, ZAIKS	1 292,01	977,32	0,00	0,00	615,00
* statyw- wyposażenie chóru		0,00	0,00	0,00	109,00
* usługi muzyczne		2 000,00	1 053,00	0,00	0,00
* usługi kosmetyczne		0,00	3 901,19	0,00	0,00
* wynajem sceny mobilnej		5 500,00	0,00	0,00	3 800,00
* dzień kobiet		0,00	0,00	1 348,38	387,24
* festyn na koniec wakacji		0,00	5 526,50	0,00	0,00
* koncert "operetka na wynos"		0,00	2 500,00	0,00	0,00
*koncert Walentynkowy		1 230,00	0,00	0,00	0,00
* konserwacja instalacji elektrycznej, wodnej		270,00	270,00	0,00	0,00
*trening hipopresyjny, fizjoterapia		1 050,00	0,00	0,00	0,00
* projekt "żywe obrazy"		280,00	0,00	0,00	0,00
* koncert na AO I- Benedyktyńska 15	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* recitale/ bilety, usł. Muzyczna Edi Mulić		3 360,00	0,00	0,00	1 500,00
<b>Stan funduszu na koniec roku</b>	<b>0,00</b>	<b>30 493,98</b>	<b>65 270,61</b>	<b>72 314,59</b>	<b>56 353,23</b>

## **PODSUMOWANIE-**

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowania wszystkim Członkom, szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami, wspomagali nas w naszej codziennej pracy swoją wiedzą i doświadczeniem, a także za konstruktywną krytykę, która wspiera i pomaga.

Podziękowania składamy również Radzie Nadzorczej, której członkowie poprzez prace w komisjach realizowali statutowe funkcje nadzorczo-kontrolne, a także działaczom Rad Mieszkańców Nieruchomości, których działalność wspierała działania Zarządu poprzez wyrażane opinie i uwagi. Współpraca nie zawsze była łatwa jednakże wymiana zdań i opinii służy podniesieniu jakości obsługi mieszkańców, polepszeniu komfortu życia mieszkańców naszej Spółdzielni.

Chaos prawny powstały na skutek sporu związanego z organizacją Walnego Zgromadzenia w maju 2023 roku przez pomiot nieuprawniony, tj. spółdzielnię o nazwie Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości spowodował utrudnienia w zarządzaniu Spółdzielnią.

W dalszym ciągu w naszej pracy będziemy kłaść nacisk na rozwijanie komunikacji z członkami i mieszkańcami Spółdzielni. Realizacja Państwa oczekiwań, powiązana z poprawą jakości obsługi, będą priorytetami w naszym codziennym działaniu.