

Załącznik do sprawozdania finansowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlanka” w Oświęcimiu ul. Bałandy 1 za 2023 rok.

MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„BUDOWLANKA”

w Oświęcimiu ul. Bałandy 1

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI MSM „BUDOWLANKA”

w Oświęcimiu

za 2023 rok

Oświęcim, dnia 16.02.2024r.

Załącznik do sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWO - GOSPODARCZEJ MSM "BUDOWLANKA" W OŚWIECIMIU ul. Bałandy 1 ZA 2023 ROK

1. Struktura zatrudnienia i wynagrodzenia w Spółdzielni.

Zatrudnienie w Spółdzielni w kilku ostatnich latach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Zarząd i jego komórki funkcjonalne .	17,37	17,72	16,74	17,00	17,53	16,96
2	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	42,69	43,22	42,65	42,23	42,88	43,20
3	Zakład Ciepłowniczy + ZBR	8,22	8,33	8,33	8,33	8,35	7,70
4	Transport i zaopatrzenie	6,25	6,24	6,25	3,00	3,00	2,93
5	Grupa remontowo-budowlana	-	-	-	-	-	-
	Ogółem	74,53	75,51	73,97	70,56	71,70	70,79

Zatrudnienie obrazuje powyższa tabela, z której wynika, że zatrudnienie w Spółdzielni od 5-ciu lat pozostaje na porównywalnym poziomie, a w ostatnich trzech latach spadło. Plan zatrudnienia obejmuje 73 etaty. Struktura zatrudnienia wynika z charakteru działalności Spółdzielni. Działalność społeczno-wychowawcza w 2023r. organizowana była przez członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne osiedla i obejmowała imprezy środowiskowe, wycieczki dla mieszkańców, doposażenie placów zabaw, itp. W związku z pandemią COVID-19 organizacja imprez i wycieczek była mocno ograniczona.

W 2023 roku nadal realizowano Ustawę z dnia 14 czerwca 2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie przenoszenia w odrębną własność prawa do lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia pośredniczy między dostawcami mediów i wykonawcami usług z zewnątrz, a członkami; odpowiada za zabezpieczenie właściwych usług, jak i ich prawidłowe rozliczanie. Koszty wody i kanalizacji rozliczane są na podstawie indywidualnych wodomierzy oraz liczników zbiorczych, zamontowanych na przyłączach, wg wskazań dostawcy wody. Koszty i zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania rozliczane były w 2023 r. za pomocą podzielników kosztów – 51 budynków oraz wg powierzchni użytkowej - 50 budynków.

Ewidencja funduszu remontowego, jak i wszystkich pozostałych kosztów prowadzona jest odrębnie dla każdego budynku oraz dla danej nieruchomości.

Ewidencja kosztów eksploatacji prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

Fundusz wynagrodzeń w 2023r. został wykorzystany na planowanym poziomie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą; planowano: 5.833.800,00 zł, wykorzystano: 5.700.146,64 zł, pozostała niewykorzystana kwota 133.653,36 zł nie przechodzi na rok następny. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto za 2023 rok na jednego zatrudnionego /pełny etat/ wyniosło: 6.710,16 zł. Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w grudniu 2023 wyniosło 8.032,96 zł /łącznie z wypłatami zysków/.

2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Poniżej przedstawiamy ilość członków Spółdzielni na przestrzeni ostatnich 7-miu lat:

Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ogółem członków	6 033	6 008	6 002	6 952	5 899	5 985	5 864
w tym:							
- mieszkających	6 002	5 997	5 970	5 921	5 877	5 958	5 843
- oczekujących	-	-	-	-	-	-	-

Spółdzielnia w 2023r. nie prowadziła inwestycji w zakresie budowy mieszkań, gdyż uwarunkowania finansowe powodują brak zainteresowania w tym zakresie. Przy obecnej sile nabywczej społeczeństwa nie jest możliwy rozwój budownictwa wielorodzinnego w masowej skali.

W 2023r. zanotowano:

- 4. umowy na spółdzielcze mieszkania lokatorskie w trybie roszczenia osób bliskich (art. 13, 14 i 15 ustawy o SM z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami)
- 99. umów sprzedaży mieszkań (odr. własn. + własn.)
- 34. umów darowizny mieszkań.
- 1 umowę sprzedaży mieszkań w drodze przetargu – odrębna własność
- 16. umów notarialnych na ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym z mieszkań lokatorskich - 5 z własnościowych -11

Zestawienie garaży stanowiących odrębną własność :

Lp	Nieruchomości garażowe	Stan na 01-01-2023r.	Zrealizowano w 2023r.	Stan na 31-12-2023r.
	- przy ul. Nideckiego – 37 boksów	1	-	1
	- przy ul. Staffa – 6 boksów		-	
	- przy ul. Czarnieckiego - 9 boksów	1	-	1
	- przy ul. Bałandy - 31 boksów	1	-	1
	- przy ul. Dąbrowskiego - 12 boksów	2	-	2
	- przy ul. Legionów – 8 boksów	6	-	6
	RAZEM	11	-	11

Zbiorcze zestawienie praw do lokali w Spółdzielni na koniec 2023 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	garaże	Mieszkania.	razem
Własnościowe prawo do lokalu	91	2 696	2 787
Odrębna własność	11	2 554	2 565
Lokatorskie prawo do lokalu	-	76	76
Najem lokalu mieszkalnego	1	8	9
W tym: bez tytułu prawnego	-	-	-
RAZEM	103	5334	5 437

Od 24 kwietnia 2001r. obowiązuje ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia przeniesienie prawa do lokalu w odrębną własność, a zmiany wprowadzone 14 czerwca 2007 roku pozwalają dokonać tego za niewielkie kwoty. Wnioski na ustanowienie odrębnej własności są realizowane na bieżąco.

3. Działalność Zarządu Spółdzielni.

Od dnia 01.01.2023 r. do końca 2023 roku Zarząd pracował w następującym składzie:

- inż. Wiesław Pitry - Prezes Zarządu
- Marek Kurek - Zastępca Prezesa Zarządu
- mgr Paweł Nakonieczny - Członek Zarządu

W 2023 roku Zarząd odbył 37 protokołowanych posiedzeń, których tematyką były wszystkie istotne sprawy wynikające z zakresu jego kompetencji.

Prezes Zarządu lub Członek Zarządu przyjęli w wyznaczonych godzinach (czwartek; 15⁰⁰–17⁰⁰) 16 osób, większość spraw załatwiana była telefonicznie w związku z panującą pandemią COVID-19. W rozmowach z członkami Spółdzielni brali udział członkowie Rady Nadzorczej, zgodnie z ustalonym wcześniej harmonogramem dyżurów. Ponadto członkowie Zarządu Spółdzielni przyjmowali zainteresowanych w godzinach urzędowania Spółdzielni.

4. Zebrania z mieszkańcami oraz Walne Zgromadzenie

Zarząd Spółdzielni w 2023 r. nie przeprowadził jak co roku w miesiącu marcu spotkań z mieszkańcami poszczególnych osiedli, na których omawiano wykonane i przewidywane w najbliższym czasie remonty zasobów, oraz poruszano wszystkie problemy związane z zarządzaniem i eksploatacją zasobów oraz rozliczaniem mediów z powodu wciąż trwającej pandemii COVID-19. Sprawy te omawiane były na walnym zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie Członków odbyło się i obejmowało tematyką rok 2022. Zarząd złożył do Krajowego Rejestru Sądowego uchwały zatwierdzające sprawozdania finansowe za rok 2022 oraz uchwały zatwierdzające podział nadwyżki bilansowej.

MSM „BUDOWLANKA”
ZACNA PRZEDSIĘWZIENIA
W OŚWIĘCIMIU

OS/0122/2/2023/WZ

Oświęcim, dnia 18.04.2023r.

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu informuje, że działając na podstawie § 23 ust. 1 Statutu Spółdzielni organizuje w okresie od 29 maja do 1 czerwca 2023r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w IV częściach, odbywających się zgodnie z załączonym harmonogramem.

Część WZ nr:	Zakres terytorialny członków objętych daną częścią Walnego Zgromadzenia	Miejsce zebrania	Termin Zebrania
I	Osiedle Błonie: ul. Nideckiego, ul. Bałandy – wszystkie bloki Spółdzielni Zator: ul. Wojska Polskiego – wszystkie bloki Spółdzielni Osiedle Arciszewskiego i Stare Stawy: ul. Arciszewskiego, ul. Sadowa, ul. 11 Listopada, ul. Nad Młynówką i ul. Zagrodowa – w wszystkie bloki Spółdzielni	Oświęcim ul. Bałandy 1 Sala obrad	29.05.2023r. godz. 16.00 Poniedziałek
II	Osiedle Północ: ul. Chrobrego, ul. Szpitalna, ul. Staffa, ul. Dąbrowskiego i ul. Kasprzowicza – wszystkie bloki Spółdzielni Osiedle Południe: ul. Matejki, ul. Tysiąclecia, ul. Czarnieckiego, ul. Budowlanych i ul. Olszewskiego 2b – wszystkie bloki Spółdzielni Osiedle Centrum: ul. 3 Maja i ul. Nojogo – wszystkie bloki Spółdzielni	Oświęcim ul. Bałandy 1 Sala obrad	30.05.2023r. godz. 16.00 Wtorek
III	Chelmek: ul. Wojska Polskiego, ul. Piłsudskiego i Powstańców Śląskich – wszystkie bloki Spółdzielni	Chelmek ul. Plac Kilińskiego 3 Sala kinowa MOKSiR	31.05.2023r. godz. 16.00 Środa
IV	Osiedle Zasole I: ul. Powstańców Warszawy, ul. Więźniów Oświęcimia, ul. Garbarska, ul. Osiedłowa i ul. Obozowa – wszystkie bloki Spółdzielni Osiedle Zasole II: ul. Orłowskiego, ul. Szarych Szeregów i ul. Polna – wszystkie bloki Spółdzielni	Oświęcim ul. Bałandy 1 Sala obrad	01.06.2023r. godz. 16.00 Czwartek

MSM „BUDOWLANKA”
ZACNA PRZEDSIĘWZIENIA

Marek Kowal

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU

mgr Wiesław Pińny

MIEDZYZAKŁADOWA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BUDOWLANKA"
32-600 Oświęcim, ul. Batandy 1

Oświęcim 18.04.2023r.

Pani/Pan:
Członkowie Spółdzielni wg rozdziałnika

GS/0122/1/2023AN2

ZAWIADOMIENIE

Zarząd MiedzYZakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlanka" w Oświęcimiu, działając na podstawie § 23 ust. 1 Statutu Spółdzielni zwołuje w okresie od 29.05.2023r. do 04.06.2023r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni za 2022 rok w podziale na IV części.

Porządek obrad:

1. Otwarcie, stwierdzenia prawomocności obrad i wybór Prezycium Zebrania.
2. Zatwierdzenie porządku obrad.
3. Powołanie Komisji:
 - a) mandatowo – skrutacyjnej,
 - b) uchwał.
4. Przeprowadzenie wyboru delegata na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP.
5. Przedstawienie sprawozdania finansowego MSM „Budowlanka” za 2022 rok.
6. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok.
7. Przedstawienie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2022 roku.
8. Dyskusja nad sprawozdaniami.
9. Podjęcie uchwał dotyczących:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok,
 - b) przeznaczenia nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2022 rok,
 - c) ustalenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - d) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2022 rok,
 - e) udzielenia Członkom Zarządu absolutorium za 2022 rok.
10. Zamknięcie obrad.

Materiały będące tematyką obrad znajdują się do wglądu wszystkich członków Spółdzielni w biurze Zarządu przy ul. Batandy 1 w Oświęcimiu, w każdy dzień roboczy Spółdzielni, w czwartek w godzinach 9⁰⁰-17⁰⁰, w pozostałe dni 7⁰⁰-15⁰⁰, począwszy od dnia 05.05.2023r. W tym czasie można uzyskać szczegółowe informacje w sprawach objętych porządkiem obrad. Materiały dotyczące punktów 5, 6, 7, proponowanego porządku obrad oraz projekty uchwał będą umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni www.budowlankaoswiecim.pl i wyłożone do wglądu w biurze Zarządu Spółdzielni ul. Batandy 1 pokój nr 6.

W przypadku braku możliwości osobistego uczestnictwa w WZ, członek Spółdzielni może udzielić pełnomocnictwa (wzór pełnomocnictwa jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni: www.budowlankaoswiecim.pl), w administracjach Spółdzielni oraz w biurze Zarządu Spółdzielni ul. Batandy 1 pokój nr 6).

Równocześnie informujemy, że kandydatów na delegata na VII Zjazd ZR SM RP należy zgłaszać pisemnie na przygotowanych do tego celu drukach. Formularze zgłoszeniowe można pobrać w biurze Spółdzielni przy ul. Batandy 1, w administracjach osiedli lub z pliku na stronie internetowej Spółdzielni, a składać w sekretariacie w terminie do dnia 12.05.2023r. (zgłoszenia przesłane drogą elektroniczną będą nieważne).

Karty upoważniające do głosowania będą wydawane Członkom Spółdzielni poszczególnej części Walnego Zgromadzenia Członków za okazaniem dowodu osobistego.

MSM „BUDOWLANKA”
Z CAŁOKŁYNNYM ZARZĄDZEM

MSM „BUDOWLANKA”
PRZECZ. ZARZĄDZU

mgr. Wiesław Pury

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi obejmowała na dzień 31.XII.2023 r:

1) 5 334 lokali mieszkalnych i garaży, które dzielą się na:

- mieszkania lokatorskie - 76 co stanowi 1,42 %
- mieszkania własnościowe - 2 696 co stanowi 50,51 %
- mieszkania na zasadzie odrębnej własności - 2 554 co stanowi 47,88 %
- zajmowanie na podstawie stałej umowy najmu - 8 co stanowi - 0,19 %
- mieszkania bez tytułu prawnego - 0 co stanowi - 0 %

Z uwagi na możliwość skorzystania z dodatku mieszkaniowego, niektóre osoby zamieszkujące w lokalu bez tytułu prawnego, zawarły umowy najmu na czas określony. Warunkiem spisania umowy jest spłacanie zadłużenia.

2) budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 239.212,11m²

Zestawienie lokali w budynkach mieszkalnych Spółdzielni:

LP	adres	p.u. lokali mieszkalnych	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych	p.u. lokali użytkowych
1	2	3	4	5	7	8
1	Oświęcim	202 302,97	87	4 530	18	1 374,78
2	Chełmek	30 584,34	14	679	1	126,97
3	Zator	6 324,80	3	125	1	214,96
	Razem Sp-nia	239 212,11	104	5 334	20	1 716,71

Ilość osób zameldowanych w 104 budynkach Spółdzielni na przestrzeni ostatnich 3 lat oraz stawki opłat wg deklaracji za wywóz nieczystości przedstawia poniższa tabela :

Wyszczególnienie	Ilość mieszkań	Ilość osób zamieszkałych			Ilość osób na jedno mieszkanie 2023
		31.XII.2021	31.XII.2022	31.XII.2023	
Zator	125	267 (29zł/os)	268 (36zł/os)	266 36,00 zł/os.	2,13 os/m
Chełmek	679	1 349 (27,00 zł/os)	1 303 (28,00 zł/os)	1 320 29,00 zł/os.	1,94 os./m
Oświęcim	4 530	7 923 (25zł/os) 411 (20zł/os KDR)	7 823 (27zł/os) 428 (22zł/osKDR)	7 693 30,00zł/os. 473 25 zł/os.KDR	1,7 os./m
Razem	5 334	9 950	9 822	9 279	1,92 os./m

Ilość mieszkań korzystających z instalacji domofonowych i AZART wg stanu na dzień 31.12.2023r. przedstawia poniższa tabela:

	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań	domofony		Azart	
			ilość	%	Ilość	%
1	Zator	125	125	100	125	100
2	Chełmek	679	679	100	679	100
3	Oświęcim	4 530	4 530	100	3 923	86,60
	RAZEM	5 334	5 334	100,00	4 727	88,62

3) 103 garaże – na warunkach spółdzielczego prawa do garażu i prawa odrębnej własności usytuowane są w 6-ciu nieruchomościach garażowych o łącznej powierzchni 1.609,21 m².

- przy ul. Nideckiego – 37 boksów
- przy ul. Staffa – 6 boksów
- przy ul. Czarnieckiego - 9 boksów
- przy ul. Bałandy - 31 boksów
- przy ul. Dąbrowskiego - 12 boksów
- przy ul. Legionów – 8 boksów garażowych

1 garaż na osiedlu Błonie o p. u. 16,2 m² jest wynajmowany przez Spółdzielnię.

4) 6 budynków niemieszkalnych (lokale użytkowe) oraz lokale wbudowane w budynki mieszkalne o łącznej powierzchni 3 959,72 m², na które zawarto 45 umów najmu jak również 52,45 m² powierzchni piwnic. Część lokali użytkowych i zaplecza Spółdzielni usytuowana jest wewnątrz budynków mieszkalnych. Pozostałe stanowią samodzielne obiekty.

5) 5 650,43 m² powierzchni gruntu dzierżawionych jest od Spółdzielni przez prywatnych użytkowników, grunt pod pawilonami handlowo – użytkowymi: 4 362 m².

Pawilony handlowo-użytkowe, wolnostojące:

Lp.	Umiejscowienie obiektu	Pow. użytkowa	Ilość lokali /rodzaj
1	nr 101 na osiedlu Zasole ul. Więźniów Oświęcimia 7a	446	3/ sklep spożywczy, apteka, bar
2	nr 107 na osiedlu Zasole ul. Szarych Szeregów 12	792	1/ sklep spożywczy JKM Trade
3	Pawilon handlowy na os. Błonie ul. Nideckiego 24	586,3	2/ PSS Spolem, Przedszkole nr 18
4	Pawilon Kasia na osiedlu Błonie ul. Nideckiego 9	435	2/- usł. fryzjerskie, sklep motoryzacyjny, Żabka, bar
5	Pawilon na osiedlu Błonie ul. Nideckiego 21	149	4/ usł. fryzjerskie, sklep spożywczy + monopolowy + lotto. Rada Os. Błonie, Klub Seniora.
6	Budynek handlowo – usługowy Zasole ul. Obozowa 20	180,59	3/ Sklep, Sklep odzieżowy, administracja Osiedla Zasole

Strukturę wiekową budynków w naszej Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

<i>Data oddania budynku do eksploatacji</i>	<i>Ilość budynków w Oświęcimiu</i>	<i>Ilość budynków w Chelmku</i>	<i>Ilość budynków w Zatorze</i>	<i>Razem budynków</i>
Do 1959	1	-	-	1
1960 – 1965	5	-	-	5
1966 – 1970	11	-	-	11
1971 – 1975	17	7	-	24
1976 – 1980	29	5	2	36
1981 – 1985	10	2	-	12
1986 – 1990	6	-	1	7
1991 – 1995	8	-	-	8
Od 1996	-	-	-	-
Razem	87	14	3	104

Zaplecze techniczno-administracyjne Spółdzielni w postaci budynków i urządzeń stanowią:

LP	Umiejscowienie obiektu	p.u. m ²	Przeznaczenie	Uwagi
1	Hydrofornia Zasole	40,00	Hydrofornia Sp-ni	Zasole
2	Hydrofornia i wymiennikownia Os. Centrum - Sp-nia 50 %.	169,99	Hydrofornia Sp-ni + wymiennikownia PEC	Centrum Oświęcim
3	Kotłownia Zator - stary obiekt		funkcjonuje jako zaplecze	Zator
4	Kotłownia gazowa Zator		Obiekt nowy	Zator
5	Była Kotłownia – Błonie Budynek A i B	220	Wymiennikownia, biura Sp-ni, stolarnia , kons.co.	Błonie
6	Zaplecze techniczne (TZ, ZBR)	170	Magazyn + zaplecze	Błonie
7	Boksy garażowe – 5 szt. (4+1)	145,31	dla potrzeb Spółdzielni	Błonie
8	Obiekt administracji Stare Stawy	52,84	dla potrzeb adm. osiedla	St. Stawy

Urządzenia infrastruktury technicznej Spółdzielni:

LP	Rodzaj	Parametry	Przeznaczenie	Miejsce
1	Sieć ciepła wysokich parametrów	156 mb	od komory do SWC ul. W. Polskiego 4	Chelmek
2	Sieć ciepła niskich parametrów	409 mb	od SWC ul. Wojska Polskiego 4 do budynków i odbiorców Sp-ni w Chelmku	Chelmek
3	Sieć ciepła niskich parametrów	220 mb	od SWC ul. Fika do budynków Sp-ni i odbiorców na os. Fika	Oświęcim
4	Sieć ciepła niskich parametrów	1 759 mb	od SWC ul. Bałandy 1 do budynków i odbiorców Sp-ni os. Błonie	Oświęcim
5	Sieć ciepła niskich parametrów	166 mb	od kotłowni gazowej do budynków i odbiorców Sp-ni os. Zator	Zator
6	Szczelina przeciwłotnicza	65,5 m ²	dla potrzeb OC	Zasole
7	Dźwigi osobowe-ogółem	25 sztuk 14 sztuk 2 sztuki 1 sztuka 8 sztuk	11 – kondygnacji 5- kondygnacji 7 - kondygnacji 4-szt. 11- kondygn. 4 szt. 8 - kondygn.	Centrum SDE Chrobrego Sz. Szeregów ..
8	Sieć wodna podziemna - osiedlowa na os Centrum		od wodomierza głównego przez hydrofornię do budynków Spółdzielni	Oświęcim – Centrum

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest:

a) działalność bieżąca, do której zalicza się:

utrzymanie czystości zasobów mieszkaniowych i terenów przyległych, usuwanie drobnych awarii, szklenie okien na klatkach schodowych i w piwnicach oraz w drzwiach wejściowych do budynków, pośrednictwo w zabezpieczeniu dostaw wody oraz energii cieplnej i elektrycznej, utrzymanie sprawności instalacji technicznych, obsługę członków,

b) działalność remontowa, która obejmuje nakłady remontowe finansowane ze środków funduszu remontowego.

6. Gospodarka funduszem remontowym.

Fundusz remontowy w 2023 roku kształtował się następująco:

856	Bilans otwarcia na 01.01.2023r.	1.405.670,87
w tym:		
856/2	Fundusz remontowy centralny	1.292.187,28
856/1	Fundusz remontowy nieruchomości (w rozbiu na poszczególne budynki)	113.483,59

Przychody za 2023 r. (856 = 856/1+856/2) - w tym:

856/ 2 - fundusz remontowy centralny

856/1- fundusz remontowy na nieruchomości - 6.384.664,95

Lp	Wyszczególnienie	Kwota w zł	Uwagi
1	Odpis podstawowy; 1,50 - 3,00 zł/m ² wg wykazu	5.989.796,62	239 212,11m ²
2	Odpis z tytułu remontów dźwigów: 14,00 -16,00 zł/osoby	115.539,25	38.921,72
3	Dofinansowanie z UM do altan śmietnikowych	-	-
4	Odpis z tytułu remontów węzłów cieplnych; 0,10 zł/m ² . (bez Zatora)	279.328,18	232.887,31
	RAZEM (1-4)	6.384.664,05	

Nakłady (856 = 856/1+856/2) - 6.573.814,18,

w tym:

856 /2- Fundusz Centralny (mienia Spółdzielni) : 16.466,05

Lp	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	Remont instalacji elektrycznej lokalu w najmie ul. Nideckiego	16.466,05

856/1 Fundusz remontowy na nieruchomości : 6.557.348,13

856 Fundusz remontowy	Bilans zamknięcia na 31.12.2023r.	1.216.520,74
w tym:		
856/2	Fundusz remontowy centralny	1.275.721,23
856/1	Fundusz remontowy nieruchomości	- 59.200,49

Z funduszu centralnego za 2023 r. sfinansowano remont instalacji elektrycznej lokalu mieszkalnego w najmie na kwotę 16.466,05 zł. Dodatkowo fundusz remontowy podstawowy obciążają remonty i konserwacje instalacji domofonowej, AZART, na które od 2014 roku nie ma już odpisu. W ramach funduszu remontowego finansowane są również obowiązkowe oceny stanu technicznego przewodów kominowych w mieszkaniach. Naliczenia funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach (w tym i budynkach) za 2023 rok oraz koszty rodzajowe funduszu remontowego całej Spółdzielni obrazują **załączniki nr 1 i 2** do niniejszego sprawozdania. Na dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej poniesiono w 2023 r. nakłady w kwocie 3.853,00 zł.

Na zmniejszenie kosztów remontów wpłynęły otrzymane odszkodowania od ubezpieczycieli na kwotę 37.032,56 zł.

Działalność inwestycyjna:

Nakłady na inwestycje w 2023 roku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	stan na 01.01.2023r.	Nakłady poniesione w 2023r.	Inwestycje rozliczone w 2023.	saldo na 31.12.2023r.
Wymiennikownia ul Arciszewskiego-modern.	7.837,20	-	-	7.837,20
Adaptacja na lok.mieszk. Balandy 4d	25.558,18	361.494,03	-	387.052,21
Kotłownia gazowa Zator- modern.	17.220,00	-	-	17.220,00
Węzły ciepłne Chelmek- modernizacja	60.270,00	-	-	60.270,00
Serwer NAS		17.033,95	17.033,95	
Rozdzielacz do internetu		6.991,57	6.991,57	
Szafa serwerowa		3.257,09	3.257,09	
Szlifierka kątowna		1.569,19	1.569,19	
Drukarka HP		2.763,35	2.763,35	
Wykaszarka spalinowa		4.637,50	4.637,50	
Komputer + monitor		4.967,85	4.967,85	
Węzeł cieplny Olszewskiego 2 B		1.401.521,94	1.401.521,94	
Samochód ciężarowy Renaut Master		187.235,00	187.235,00	
Oprogramowanie bazy danych		12.139,00	12.139,00	
Program LEX		2.550,00	2.550,00	
Licencja Antywirusowa		5.199,91	5.199,91	
Szlifierka kątowna - adm. Chelmek		1.697,49	1.697,49	
Razem :	110.885,38	2.013.057,87	1.651.563,84	472.379,41

8. Zakład Ciepłowniczy i gospodarka energią ciepłą w Spółdzielni

Spółdzielnia eksploatowała w 2023 roku pięć węzłów grupowych: dwa w Chelmku, po jednym na os. Błonie i przy ul. Arciszewskiego oraz przy ul. Olszewskiego 2B w Oświęcimiu. Ponadto eksploatuje kotłownię gazową w Zatorze. Wszystkie te obiekty dostarczały energię ciepłą do pomieszczeń o powierzchni 79 606,34m². Kotłownia gazowa w Zatorze o mocy 1,1 MW pracowała w 2023r. bez awarii.

Rodzaje i wysokość stawek opłat w zakresie przesyłania i dystrybucji oraz obrotu ciepłem

Od 01.01.2023 r. taryfa ciepła kształtowała się następująco :

		Stawki opłat za usługi przesyłowe		
		Stawka opłaty przesyłowej stałej		Stawka opłaty przesyłowej zmiennej
		zł/MW/rok	Rata miesięczna zł/MW/m-c	zł/GJ
Lp	Grupa taryfowa	Netto		
1	A Chelmek	42.978,00	3.581,50	19,10
2	B Oświęcim	48.111,00	4.009,25	18,53
		Brutto-23%		
1	A	52.862,94	4.405,25	23,49
2	B	59.176,53	4.931,38	16,76

Spółdzielnia posiada 2 710 m.b. własnych sieci centralnego ogrzewania, z czego:

220 m.b. rurociągu – na os. Arciszewskiego
1 759 m.b. – na os. Błonie (w tym 417 m.b. rur preizolowanych)
565 m.b. – w Chelmku (w tym 156 m.b. rur preizolowanych wysokich parametrów)
166 m.b. – w Zatorze

Wykaz odbiorców z zewnątrz z zapotrzebowaniem mocy na dzień 31.12.2023r

Wymiennikownia Arciszewskiego (dawna Fika)

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy
1	EURODOM Sp z o.o.– Wspólnota Mieszk.	ul Arciszewskiego 15-17 , 1225,43m ²	0,090
2	Firek Edward (dwa obiekty)	ul. Górnickiego 4/1-47,7 m oraz 4/2-47,5 m ²	0,01 (0,005 + 0,005)
3	Chodorowski Henryk	Górnickiego 4/3- 110,3 m ²	0,01
4	FH BOBOLAND	ul. Górnickiego 6-605,20m ²	0,02
	<u>Razem</u>		<u>0,13</u>

Wymiennikownia Błonie

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy
1	PSS „SPOLEM” Oświęcim	Pawilon ul. Nideckiego 6- 1516 m ²	0,150
2	Wspólnota Mieszkaniowa (budynek mieszk –Nideckiego 13B)	ul. Nideckiego 13- - 2260,73 m ²	0,040
3	Powiat. Zespół Szkół Ogóln. Nr 1 LO Im. Konarskiego (wszystkie obiekty)	ul. Konarskiego- 4823,20 m ² (bud+sala+dobu)	0,368
4	Wspólnota Mieszkaniowa- 2875,64 m ²	ul. Nideckiego 23-26	0,188
5	<u>Mediator – Jerzy Urbańczyk 1 bud.- 1274,31m²</u>	<u>ul. Nideckiego 13 c-d</u>	<u>0,080</u>
	<u>Razem</u>		<u>0,826</u>

RAZEM BŁONIE + Arciszewskiego (d. Fika)

0,956 MW

Chelmek- 0,07 MW

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy
1	Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. Chelmek Bud. mieszkalny	ul. Piłsudskiego -786 m ²	0,07

Ogółem Spółdzielnia

1,026 MW

Sezon grzewczy 2022/2023 trwał 235 dni, (2021/2022 - 229 dni) i obejmował okresy:

Od 20.09.2022r.- do 31.12.2022r - 103 dni

Od 01.01.2023r.- do 12.05.2023r. - 132 dni

W sezonie grzewczym konserwatorzy Zakładu Ciepłowniczego wykonywali prace związane z utrzymaniem ciągłości ruchu i sprawnością instalacji grzewczej. Dokonywano bieżących przeglądów urządzeń grzewczych, regulacji parametrów, czyszczenia magneto-odmulaczy. W zasobach mieszkaniowych przeprowadzono regulację węzłów centralnego ogrzewania, pionów i punktów grzewczych. Na bieżąco usuwano usterki niedogrzaniam i przecieków. W

każdym miesiącu dokonywano odczytu 167 sztuk liczników ciepła.

1. Wymiennikownia „Arciszewskiego”

Wymiennikownia ta ogrzewa 4 budynki własne przy ul. Arciszewskiego: 1-5, 4-6, 7-9, 11-13; 3 budynki obce - EURODM-u przy ul. Arciszewskiego 15-17 oraz 2 budynki odbiorców prywatnych. Łączna powierzchnia ogrzewania wynosi 7.627,91 m², (w tym budynki Spółdzielni 5 594,55m²). Sprzedaż energii cieplnej na zewnątrz z tej wymiennikowni za 2023 rok wyniosła 663.10 GJ. Łącznie w tej wymiennikowni zużyto 2 554,10 GJ.

2. Wymiennikownia „Blonie”

Łączna powierzchnia ogrzewana przez wymiennikownię „Blonie” wynosi 48.904,01m², przy czym, poza budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 35.137,81m², Spółdzielnia ogrzewa obiekty własne:

- magazyn wraz z zapleczem biurowo-garażowym (transport, ZBR) – 0,03 MW
- budynek A i B siedziby Spółdzielni (0,0145 MW) wraz ze stolarnią (0,003 MW) i warsztatem konserwatorów c.o. (0,008 MW)

a nadto obiekty handlowo - użytkowe (0,08 MW):

- ul. Nideckiego - lokale użytkowe (były barak) 0,02 MW,
- ul. Nideckiego PSS + Przedszkole - 0,02 MW
- ul. Nideckiego - lokale użytkowe (Pawilon + BAR) - 0,04 MW
- lok. Tyran 0,0035 MW

Zewnętrznymi odbiorcami ciepła są obiekty: Liceum im. Konarskiego, Pawilon „Społem”, oraz budynki mieszkalne: WM, zarządzanych przez Eurodom i Mediator.

Z tej wymiennikowni w 2023 r. sprzedano na zewnątrz 4 219,50.GJ energii cieplnej, a łącznie zużyto 15 464,00 GJ.

3. Osiedle Chelmek

Wymiennikownia przy ul. Wojska Polskiego 4a ogrzewała lokale o powierzchni 6.485,5m² w budynkach Spółdzielni położonych przy ul. Wojska Polskiego 2, 2a, 4a-g. Jesienią 2007r. wybudowano wymiennik lokalny dla budynków przy ul. Piłsudskiego 2, 4, 4a i 6 i zlikwidowano sieć ciepłą łączącą te budynki z węzłem cieplnym przy ul. Wojska Polskiego 4a. Sprzedawana jest z niego energia cieplna również na zewnątrz, do budynku mieszkalnego Urzędu Miasta Chelmek, przy ul. Piłsudskiego 2.

Wspólny wymiennik ciepła podaje ciepło do dwóch budynków przy ulicy Piłsudskiego 12 i 18 o powierzchni 5.906,40m².

Budynki przy ul. Powstańców Śląskich ogrzewane są bezpośrednio przez dostawcę energii cieplnej ENWOS Chelmek Sp z.o.o.

Całkowite zapotrzebowanie mocy dla wszystkich obiektów Spółdzielni w Chelmku wyniosło 2,04 MW, a zakup energii cieplnej ogółem w 2023 r. wyniósł : 10 530,00 GJ, z czego na zewnątrz sprzedano 271,40 GJ.

4. Zator – eksploatacja kotłowni gazowej

Kotłownia gazowa w Zatorze w 2023 r. ogrzewała 3 budynki własne o powierzchni użytkowej 6.324,8 m². Ogółem zużyto gazu o wartości 142.829,66 zł /netto/ i wyprodukowano 1 419,10 GJ energii cieplnej.

Zestawienie sprzedaży oraz zapotrzebowania mocy wg stanu na 31.12.2023r dla poszczególnych grup odbiorców

Grupy Odbiorców	Moc w MW wg stanu na dzień 31.12.2023r.			SPRZEDAŻ W GJ -sezon 2022/2023		Ilość węzłów indywidualnych	
	Zamówiona	Zużycie własne	Sprzedaż na zewnątrz	Ogółem	Na zewnątrz	Własne	Obce
A Zator	0,43	0,43	-	1 419,10	-	4	-
B Chelmek	2,04	1,97	0,07	10 530,00	271,40	7	2
SDE c.w.u.				277,81	-		
C Błonie	2,755	1,929	0,826	15 464,00	4 218,50	20	6
C Arciszew.	0,400	0,270	0,130	2 554,10	663,10	4	7
Razem C Oświęcim	3,155	2,199	0,956	18 018,10	4 881,60	24	13
Ogółem	5,625	4,599	1,026	48.263,11	10.034,60	35	15

5. Oświęcim - grupa A

Dostawa bezpośrednia do budynków osiedla Południe, Północ, Zasole, Stare Stawy o pow. użytkowej 160.646,49 m². W 2023 r. dostarczono do nich energię cieplną w ilości 51 972,575 GJ. Zużycie ciepła do ogrzania całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni za sezon 2022/2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Moc zamówiona w MWh na 31.12.2023r.	Zakupiono- lub wyprodukowano GJ za rok 2023
I	Oświęcim - budynki ogrzewane przez PEC Oświęcim (gr.A) - " " poprzez węzły grupowe w tym: - Błonie*1 (bud. własne-1,929+0,826 sprz.na zewn.) - Arciszewsk. (bud. własne – 0,27 + 0.13 sprz. na zewn.) - SDE (część energii cieplnej na podgrz. ciepłej wody użytkowej)	12,210 8,855 3,155 2,755 0,400 0,200	49 747,27 18 295,91 15 464,00 2554,10 277,81
II	Chelmek (bud. własne 1,97 + 0,05 sprz. na zewn.)	2,04	10 530,00
III	Zator (ogrzewanie własne gazem)	0,43	1 419,10
	Ogółem	14,68	61 696,37

W Zatorze zapotrzebowanie mocy ma charakter ewidencyjny, przy zakupie gazu określa się maksymalne zapotrzebowanie na gaz wysokometanowy (w m³/h).

Zmniejszenie zapotrzebowania mocy dla poszczególnych budynków jest ryzykowne ekonomicznie, ponieważ przekroczenie zamówionej mocy powoduje naliczenie opłat karnych. Dostawcy ciepła (PEC Oświęcim i ENWOS Chelmek) zainstalowali nowe liczniki ciepła ewidencjonujące maksymalną moc w danym okresie czasu i tym samym mają

podstawy do naliczania kar (przy przekroczeniu ilości zamówionej mocy).

Szczegółowe zużycie energii cieplnej w GJ w rozbięciu na poszczególne budynki zostały przedstawione w **załączniku nr 3** do niniejszego sprawozdania. Zestawienie kosztów c.o. w zł/m² w poszczególnych budynkach przedstawia **załącznik nr 4** do sprawozdania.

Firma Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. rozliczyła koszty c.o. za sezon grzewczy 2022/2023 na podstawie wskazań podzielników w 51 budynkach Spółdzielni, obejmujących budynki usytuowane w Oświęcimiu, Zatorze i w Chelmku. Podzielniki kapilarne są zamontowane w budynkach usytuowanych w Zatorze i w Oświęcimiu przy ul. Arciszewskiego (d. Fika) (2 budynki), oraz na osiedlu Stare Stawy (10 budynków). W pozostałych zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zamontowane są podzielniki elektroniczne. W 50 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 124.704,63m² za okres 2022/2023 rozliczenia wg m² p.u. dokonała Spółdzielnia na wniosek mieszkańców. Oba rozliczenia stanowią **załącznik nr 5**.

W ogólnym rozliczeniu wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami c.o. w wysokości 583.592,49 zł, w roku ubiegłym była nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 580.699,33 zł. Średnia miesięcznych kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² p.u. mieszkania wyniosła 2,98 zł/m²/m-c, a w rozliczeniu ubiegłorocznym 2,44 zł/m²/m-c.

Koszty i opłaty c.o. na 1 m² p.u. lokali, w sezonie 2022/2023 przedstawia tabela:

Zasoby	Koszt jednostkowy zł/m ² /m-c 2022/2023	Opłaty jednostkowe zł/m ² /m-c 2022/2023	Średnie zwroty zł/m ² /rok 2022/2023	Koszt jednostkowe zł/m ² /m-c	
				2020/2021	2021/2022
Zator	2,63	3,03	-8,38	2,72	2,21
Chelmek	3,71	4,49	-6,14	2,88	2,57
Oświęcim	2,93	3,13	-2,68	2,47	2,42
Ogółem	3,03	3,55	- 2,46	2,53	2,44

Analiza rozliczeń zaliczek i kosztów za c.o. za okres 01.08.2022r. – 31.07.2023r.

Analiza dopłat i zwrotów w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania, za okres 2022/2023 wykazała następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Nadpłaty - zwroty	Niedobory – dopłaty	Persaldo +, -	Uwagi
Lokale mieszkalne Sp-ni rozliczane wg podzielników-51 budynki, mieszk.	mieszk. 1 741 669.798,90	mieszk. 827 350.905,02	+318.893,88	
W tym : powyżej 500 zł.	381 mieszk., w tym: 19 zwroty > 1 000 zł	282 mieszkań,		
Rozliczenie wg p.u.	2 260	506		Rozl. Sp-nia
budynków, 50 budynków	299.991,06	14.471,00	+270.633,88	
Ogółem Spółdzielnia			+589.527,76	

5334	mieszk. 4 001	I 333		
------	---------------	-------	--	--

Rozliczeniem kosztów i zaliczek centralnego ogrzewania, za okres grzewczy 2022/2023 objętych zostało 101 budynków mieszkalnych, gdyż na os. Stare Stawy w trzech przypadkach jedno przyłącze c.o. zasila po dwa budynki (jeden licznik ewidencjonuje zużycie ciepła w dwóch budynkach). Są to budynki: przy ul. Nad Młynówką 10 i 12-18, przy ul. Zagrodowej 9-13 i 15, oraz przy ul. Zagrodowej 17-21 i 23.

Rozliczenie zaliczek i kosztów centralnego ogrzewania, za sezon grzewczy 2022/2023, było realizowane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów c.o., który został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.04.2015r. W regulaminie tym zawarte są ograniczenia w kosztach zmiennych określające minimalne zużycie na 0,50 i maksymalne na 2-krotne przeciętne zużycie w budynku. Stosunek kosztów stałych i zmiennych przyjęto po 50%. Systemy rozliczeniowe kosztów c.o. za pomocą podzielników nie są objęte żadną regulacją prawną, na której można by się wzorować, dlatego są wciąż zmieniane i dostosowywane do potrzeb przez poszczególne Spółdzielnie, za pomocą wewnętrznych regulaminów.

Na koniec każdego roku / za 5 miesięcy / z reguły odnotowywana jest nadwyżka przychodów nad kosztami ciepła, wg poniższego zestawienia:

- za okres VIII-XII.2023r - +607.756,87 zł netto
- za okres VIII-XII.2022r - +582.201,45 zł netto
- za okres VIII-XII.2021r - -186.750,40 zł netto

Uwagi lokatorów na temat rozliczeń kosztów c.o. za pomocą podzielników dotyczyły:

- rozliczenia kosztów jakby nie został dokonany odczyt, gdy faktycznie odczyty były wykonane,
- sytuacji gdy rozliczenie zostało dokonane według stawek maksymalnych lub minimalnych wynikających z regulaminu,
- prawidłowości funkcjonowania instalacji c.o, w tym funkcjonowania zaworów termostatycznych.

Słuszne uwagi, dotyczące rozliczenia, zostały w ramach reklamacji składanej firmie rozliczeniowej uwzględnione, natomiast pozostałe reklamacje były wyjaśniane na bieżąco i nie powodowały korekty rozliczenia. W przypadku, gdy lokator nie potrafi właściwie obsługiwać zaworów termostatycznych, służby techniczne Spółdzielni dokonują krótkiego instruktażu.

Konserwatorzy c.o. wykonują dodatkowe roboty na rzecz mieszkańców, zlecone przez GZM polegające na przykład na odpowietrzeniu kaloryferów.

9. Sprawozdanie z działalności społeczno-wychowawczej

Odpis na działalność społeczno-wychowawczą wynosił w 2023 roku 0,015 zł na 1 m²p.u. mieszkań, co dało rocznie kwotę 43.060 zł. O podziale tych środków w poszczególnych nieruchomościach decyduje Rada Nadzorcza na wniosek członka z danej nieruchomości.

Wykorzystanie przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedla	Pow. użytkowa lokali mieszkal. w m ²	Ilość mieszkań	% pow. už.	Kwota wg 1,20 gr/m ² plan na 2023 r.	Numery Nieruchomości	Koszty poniesione w 2023r.
1	Północ	24 726,40	511	10,3	4.450	1,3,4,5,6	4.500,00
2	Blonie	35 425,91	896	14,8	6.380	2,16,17,18	7.533,12
3	Centrum	23 885,50	530	10,0	4.300	15	3.000,00
4	Południe	20 850,50	512	8,7	3.750	7,8,9,10,11,12, 13	2.700,00
5	Zasole I	22 387,90	520	9,4	4.030	22,23,24	
6	Zasole II	52 412,16	1126	21,9	9.430	20,21,25, 26	13.427,41
7	Chelmek	30 584,34	679	12,8	5.500	27,28,29	5.485,80
8	Zator	6 324,8	125	2,6	1.150	30	0,00
9	Arciszewskiego	5 594,55	135	2,3	1.000	14	0,00
10	Stare Stawy	17 020,05	300	7,2	3.070	19	3.000,00
	RAZEM	239 212,11	5334	100	43.060		39.646,33

Wydatkowano kwotę 39.646,33 co stanowi 92,07 % planowanych środków.

10. Wyniki ekonomiczne

Kierując się potrzebami członków zrzeszonych w naszej Spółdzielni oraz założeniami określonymi w planach gospodarczych, wyodrębniono następujące rodzaje działalności:

- **działalność inwestycyjna**, polegająca na realizacji spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego
- **działalność eksploatacyjna**, do której zalicza się:
 - a) **działalność podstawową**, obejmującą gospodarkę zasobami mieszkaniowymi; budynki i infrastrukturę towarzyszącą, dźwigi, centralne ogrzewanie, działalność społeczno – wychowawcza,
 - b) **działalność pomocniczą**, prowadzoną w celu obsługi innych typów działalności, takich jak: transport, zaopatrzenie, itp
 - c) **działalność finansowo wyodrębnioną**, polegającą na wykonywaniu zadań, których koszty pokrywane są ze środków specjalnego przeznaczenia (np. remonty),
 - d) **działalność pozostała – gospodarczą** (opodatkowaną pod. dochodowym od osób prawnych – CIT), są to lok. użytkowe, dzierżawy, reklamy itp.

WYNIKI FINANSOWE MSM „BUDOWLANKA” W OŚWIĘCIMIU ZA 2023r.

Poniżej przedstawiamy koszty i dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności pomocniczej Spółdzielni za 2023 rok.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne), zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki +/-
1	Eksploatacja zasob. mieszk.	17.453.405,95	18.720.078,78	-1.266.672,83
2	Zimna woda i odpr. ściek. LM	5.580.899,68	5.495.441,58	85.458,10
3	Centralne ogrzewanie LM	9.544.181,65	9.544.181,65	-
4	Ciepła woda LM	67.085,12	63.177,42	3.907,70
5	Dźwigi osobowe	231.078,50	228.637,09	2.441,41
6	Usługi na potrzeby Sp-ni	802.334,93	802.334,93	-
7	Usługi dla członków	703,24	703,24	-
	Razem dział. podstawowa	33.679.689,07	34.854.554,69	-1.174.865,62
8	Pozostała dział. zwolniona	148.846,49	177.711,59	-28.865,10
I	Ogółem działalność GZM-u zwolniona od podatku	33.828.535,56	35.032.266,29	-1.203.730,72.

Działalność opodatkowana podatkiem od osób prawnych (gospodarka nie mieszkaniowa: lokale użytkowe, sprzedaż energii na zewnątrz, dzierżawa gruntu, itp):

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki +/-
1	Eksploatacja lok. użytkowych i dzierżawa gruntu	1.538.279,21	492.940,73	1.045.338,48
2	Sprzedaż c.o. na zewnątrz + c.o. l. użytkowych.	839.662,44	857.585,70	-17.923,26
I	Suma (1- 2)	2.377.491,65	1.350.526,43	1.027.415,22
3	Koszty i przychody finansowe	460.043,31	87,22	459.956,09
4	Pozost. przych. i koszt operac.	1.018,48	6.928,57	-5.910,09
5	Sprzedaż z magazynu	-	-	-
6	Przych. i koszty z likw. śr.trwał.	17.500,00	-	17.500,00
7	Inne	-	-	-
II	Razem (3-7)	478.561,79	7.015,79	471.546,00
III	OGÓŁEM (I-II)	2.856.503,44	1.357.542,22	1.498.961,22

Łącznie gospodarka zasobami mieszkaniowymi i działalność opodatkowana:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki +/-
I,III	Ogółem Spółdzielnia	36.685.039,00	36.389.808,50	295.230,50

Wynik z działalności gospodarczej za 2023r.	+	1.498.961,22
skł. PFRON KNKPU za 2023r.	+	75.967,00
Odsetki zapłacone	+	87,22
Koszty nie stanowiące k.u.p. 2023r.	+	5.639,47
PPK + skł. ZUS zapł. 01/2024r.	+	7.113,50
PPK dot.2022r + ZUS dot. 2022 r.	-	4.683,45
Razem do opodatkowania:		1.583.084,96

Podatek dochodowy za rok 2023 - /19 % /działalność opodatkowana/ wyniósł 300.786,00 zł.

Wynik netto z działalności opodatkowanej Spółdzielni wyniósł:

$1.498.961,22 - 300.786,00 = +1.198.175,22$ zł, na który składa się :

- zysk netto z działalności mienia Spółdzielni: 1.064.105,89 zł.

- zysk netto z działalności gospodarczej nieruchomości: 134.069,33 zł.

Wynik netto z całokształtu działalności wyniesie: - 5.555,50 zł wg wyliczenia:

$1.498.961,22(\text{dział gosp.}) - 1.203.730,72 (\text{wynik GZM}) - 300.786,00 \text{ zł (podatek CIT-8)} = - 5.555,50 \text{ zł.}$

Jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej opodatkowanej mienia Spółdzielni w kwocie 1.198.175,22 zł wg propozycji zawartej w planie, to podział będzie następujący: 10% - 119.818,00 zł na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni, 134.069,33 zł – pożytków wspólnych nieruchomości na pokrycie niedoborów GZM, 944.287,89 zł pożytków mienia wspólnego Spółdzielni na pokrycie niedoborów GZM. Wówczas wyniki na poszczególnych nieruchomościach z tytułu eksploatacji ulegną poprawie.

Analityka przychodów i kosztów za okres 2023 roku w wybranych rodzajach działalności kształtuje się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik +/-
1	Zimna woda i kanalizacja (lokale mieszkalne),	5.580.899,68	5.495.441,58	85.458,10
2.	Wywóz śmieci	3.494.721,00	3.494.721,00	-
3	C.O – lokale mieszkalne	9.544.181,65	9.544.181,65	-
4	Sprzedaż energii na zewnątrz	839.662,44	857.585,70	-17.923,26
4a	Sprzedaż c.o. lokal. użytkowe	163.109,72	171.370,63	8.260,91
4b	Sprzedaż c.o. na zewnątrz	676.552,72	686.215,07	-9.662,35
4c	Ciepła woda – lok. użytkowe.	-	-	-
5	Ciepła woda lok. mieszkalne	67.085,12	63.177,42	3.907,70
6	Odczyty i rozlicz. podzielnik.	75.218,40	75.676,04	-457,64
7	Eksploatacja węzłów cieplnych	558.725,24	405.135,85	153.589,39
8	Wdrażanie ustawy OSM	800,00	1.100,00	-300,00
11	Opomiarowanie wodomierzy	-	-	-

Wyniki z działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2023 r. i projekt podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej mienia Spółdzielni, stanowi załącznik nr 6 i 7 do sprawozdania.

ANALIZA SYTUACJI GOSPODARCZEJ

Bilans w ujęciu syntetycznym:

AKTYWA

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.
I	Aktywa trwałe	29.414.648,93	30.017.514,51
1	Wartości niematerialne i prawne		13.133,99
2	Rzeczowe aktywa trwałe	29.414.648,93	30.004.380,52
3	Należności długoterminowe	-	-
4	Inwestycje długoterminowe	-	-
II	Aktywa obrotowe	14.369.594,47	14.696.214,56
1	Zapasy	79.736,49	73.975,96
2	Należności krótkoterminowe	1.491.488,72	1.860.605,36
3	Inwestycje krótkoterminowe	12.324.814,46	11.624.043,03
4	Rozliczenia międzyokresowe	473.554,80	1.137.590,21
	AKTYWA RAZEM	43.784.243,40	44.713.729,07

PASYWA

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2023r.
I	Fundusz własny	36.914.371,27	36.373.099,85
II	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6.869.872,13	8.340.629,22
1	Zobowiązania długoterminowe w tym : - kredyt wobec PKO BP	-	-
2	Zobowiązania krótkoterminowe	5.899.967,44	6.859.154,75
3	Pożyczki NFOŚ i GW w BOŚ BP	-	-
4	Rozliczenia międzyokresowe	969.904,69	1.481.474,47
	PASYWA RAZEM	43.784.243,40	44.713.729,07

Z przedstawionego zestawienia wynika, że na koniec 2023 kwota inwestycji krótkoterminowych bilansu wyniosła 11.624.043,03 zł, pozycja ta obejmuje środki pieniężne na rachunkach bankowych (w tym depozyty automatyczne). Środki te wystarczają na pokrycie zobowiązań krótkoterminowych Spółdzielni, które na dzień 31.12.2023r. wynosiły 6.859.154,75 zł. Istniejące środki finansowe w kasie i na rachunkach bankowych w pełni zabezpieczają prawidłową płynność finansową Spółdzielni. Spółdzielnia nie posiadała na dzień 31.12.2023 r. żadnych kredytów, również długoterminowych.

Inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne:

Nazwa	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe (lokaty terminowe)	5.625.082,81	-
Razem środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (kasa i rachunki bankowe)	6.699.731,65	11.624.043,03
Ogółem inwestycje krótkoterminowe	12.324.814,46	11.624.043,03

Należności krótkoterminowe

LP	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.
1	Z tytułu dostaw i usług	1.384.421,92	1.741.009,79
2	Budżetowe	5.490,40	26.121,57
3	Inne należności	101.576,40	93.474,00
z tego:	Dochodzone na drodze sądowej		
	Ogółem należności	1.491.488,72	1.860.605,36

Odpisy aktualizujące należności na koniec 2023 roku wynoszą 95.086,49 Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Kwota
Stan na 01.01.2023r	95.379,75
Odpis za 2023 rok	552,19
Rozwiązania za 2023 r.	845,45
Stan na 31.12.2023r	95.086,49

Zobowiązania krótkoterminowe

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.
1	Z tytułu: dostaw i usług	2.879.894,12	3.658.571,67
2	- wynagrodzeń	327.495,93	386.977,78
3	- budżetowe	283.045,29	382.840,28
4	- pozostałe	884.892,51	1.093.067,00
5	- fundusze specjalne	1.524.639,59	1.216.520,74
	Razem	5.899.967,44	6.859.154,75

Analiza rozliczenia wody za okres od 01.12.2022r. do 31.05.2023r

Rozliczenie w m³ za w/w okres wyłącznie dla lokali mieszkalnych :

L P	Wyszczególnienie	Wskazania licznika głównego	Suma wskazań liczników indywidualnych	Ryczałty i inne bez liczników	Różnica Straty i zyski	Uwagi %
1	Okres XII/22 -V/23 w m3	188.964,00	183.572,00	2.574,44	535,36	0,29
A	Zużycie lokatorów	187.443,54				
B	Dodatkowy pobór	1.520,46				

Na dzień 31.V. 2023r. odnotowano 1 mieszkanie bez wodomierzy.

Rozliczenie kwotowe za w/w okres:

Wyszczególnienie	Zaliczka w zł	Zużycie w zł	Różnica w zł (3-2)	Uwagi nadpłata m3
1	2	3	4	5
Zimna woda i kan.	2.552.043,14	2.639.562,04	-87.518,90	-535,36
Ciepła woda w Olszewskiego 2 B	17.766,71	15.575,66	2.191,05	90,59
RAZEM	2.569.809,85	2.655.137,70	-85.327,75	-444,77

Analiza rozliczenia wody za okres od 01.06.2023r. do 31.10.2023r.

Rozliczenie w m³ za w/w okres wyłącznie dla lokali mieszkalnych :

L P	Wyszczególnienie	Wskaźniki Licznika głównego	Suma wskaźników liczników indywidualnych	Ryczałty i inne bez liczników	Różnica Straty i zyski	Uwagi %
1	Okres VI/23 -X/23 w m ³	157.889,00	152.411,97	1.403,80	-1.070,75	0,69
A	Zużycie lokatorów	155.766,42				
B	Dodatkowy pobór	-2.122,58				

Kwotowe rozliczenie za w/w okres:

Wyszczególnienie	Zaliczka w zł	Zużycie w zł	Różnica w zł (3-2)	Niedopłaty	Nadpłaty – m3
1	2	3	5	6	7
Zimna woda i kanaliz.	2.196.954,53	2.226.671,94	-29.717,41	188.345,80	-1.070,75
Ciepła woda w Olszewskiego 2 B	13.783,20	12.566,56	1.216,64	1.502,26	164,96
RAZEM Korekta :	2.210.737,73	2.239.238,50	-28.500,77	189.848,06	-905,85

Eksplatacja zasobów mieszkaniowych

Opłaty eksploatacyjne za 2022-2023 rok przedstawia poniższa tabela:

LP	Wyszczególnienie	Wykonanie 2022r zł/m ²	Plan na 2023r. (od 01- 04-2023r.) zł/m ²	Wzrost/ spadek - %
1	Opłata podstawowa (a+b)	Min-2,70 Max- 5,70	Min -3,35Max-6,45	Min.+24,07; max +13,16 %
1a	Eksplatacja	Min-1,70 max -3,20	Min - 1,85 , Max-3,45	Min +8,82; max +7,81.%
1b	Remonty –odpis	Min-1,00,Max-2,50	Min - 1,50 Max-3,00	Min+50,00%; max +16,67 %
2	Eksplatacja węzłów 1*	0,20	0,25	+25,00 %.
	Ogółem opłaty (1 + 2)	Min-2,70,Max-5,70	Min 3,55; Max-6,45	Min +31,48%; max+13,16 %
3	Eksplatacja dźwigów	Wg. kalkul. na nieruch. 12,80-15,00 zł/os/m-c	Wg kalkulacji na nieruch. 14,00-16,00zł/os/m-c	Min +9,38 ; max +6,67 %

1* - stawka za eksploatację węzłów (nie występuje w zasobach Spółdzielni w Zatorze) i obejmuje w tym 0,12 zł/m² odpisu na remonty.

Od 01.01.2008r. Spółdzielnia ewidencjonuje koszty eksploatacji na każdą nieruchomość oddzielnie.

Walne Zgromadzenie w 2023 roku odbyło się w dniach od 29 maja do 1 czerwca i obejmowało tematykę rok 2022. Przyjęto sprawozdania finansowe Spółdzielni za rok 2022 oraz zatwierdzono podział nadwyżki bilansowej za ten rok.

Koszty ogólne Spółdzielni za 2023 rok

Koszty ogólne obejmują ogólnozakładowe koszty Spółdzielni (składki PFRON, utrzymanie organów statutowych, opłaty pocztowo-telekomunikacyjne, składki na rzecz Związku Rewizyjnego, KRS, badanie bilansu, itp.), a także koszty utrzymania wydzielonych komórek organizacyjnych, takich jak: księgowość, dział członkowski, kadry, BHP i p.poż, obsługa prawna, obrona cywilna. W 2023 r. koszty ogólne Spółdzielni wyniosły 3.204.578,79 zł, wskaźnik wzrostu w stosunku do roku poprzedniego wynosi 16,35 %. W 2022r. koszty ogólne Spółdzielni wyniosły 2.754.303,81 zł. Zestawienie kosztów ogólnych Zarządu Spółdzielni w układzie rodzajowym za 2023r. przedstawia załącznik nr 8 do niniejszego sprawozdania. Zestawienie kosztów Spółdzielni za rok 2023 - załącznik nr 9.

11. Wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami

Uchwałą ZPCz nr 3/2002 z dnia 11.01.2002r. określono sposób wdrażania ustawy, tzn postanowiono iż:

- udział poszczególnych lokali był wyliczany bez pomiaru mieszkań, wynikający z danych ewidencyjnych działu księgowości,
- piwnice i strychy przyjęto jako pomieszczenia wspólne,
- powstanie 30 nieruchomości mieszkaniowych jedno i wielobudynkowych.

Zbiornicze zestawienie nieruchomości mieszkaniowych w Spółdzielni:

Lp	Rodzaj nieruchomości	Ilość nieruchomości	Numery nieruchomości
1	Jedno-budynkowe	11	1- Chrobrego 7, 2- Nideckiego 13 e-i 3- Kasprowieza10-16, 7- Tysiąclecia 29-33, 8 -Tysiąclecia 55-65, 10 – Budowlanych 37-41, 11 –Czarnieckiego 12-20, 12 - Matejki 1-5, 13 – Olszewskiego 2b, 17 – Nideckiego18, 18 – Nideckiego13a
2	Dwu-budynkowe	4	5 - Szpitalna 96-104; 108-118, 6 - Szpitalna 12-22, Dąbrowsk. 83-97, 9 -Budowlanych13-23, 1-5, 23 – Powstańców W-wy 4 i 6
3	Trzy-budynkowe	6	4 - Staffa 1-5, 1-9, 6-10 21 – Szarych Szeregów 4-20, 24 -Więzn.Ośw13-29, P.W-wy 29-35, 26-Szeregów 22-38, Polna 8-10, 29 –Wojska Polskiego 2,2a,4, 30 – Wojska Polskiego 7,9,11

4	Cztero-budynkowe	2	14 - Arciszewskiego 1-13, 20 – Orłowskiego 1-25
5	Pięcio-budynkowa	1	28 – Piłsudskiego 4,4a,6,12,18
6	Sześć-budynkowe	2	22 - Garbarska, Osiedl. 10-16, Obozowa 4-10, 27 – Powstańców Śląskich 1,3,4,5,6,7
7	Ośmio-budynkowe	2	25-Orłowskiego 2-118 15 – Centrum
8	Dziesięcio-budynkowa	1	19 -Stare Stawy
9	Trzynasto-budynkowa	1	16-Bałandy 2-48, 9-23, Nideckiego 20-22

Zamiana prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych na własność – struktura własności gruntów.

Strukturę własności gruntów będących w zarządzaniu Spółdzielni, wg stanu na 31.12.2023r. w porównaniu do roku 2022 przedstawia poniższe zestawienie:

Lp	wyszczególnienie	31.12.2022r	31.12.2023r
1	Powierzchnia gruntu (w m ²) będących we władaniu Spółdzielni, z tego:	409.495,50	401.527,46
	- do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	409.495,50	401.527,46
	- bez tytułu prawnego	-	
	- z wyodrębnioną własnością na rzecz użytkowników lokali	163.649,65	164.147,03
	Charakterystyka gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię		
	- zabudowane, w tym:	60.892,02	60.892,02
	- budynkami (mieszkaniowymi, pawilonami, garażami)	60.892,02	60.892,02
	- planowane do zabudowy	-	-
	- nie nadające się do zabudowy	348.603,48	340.635,44
2	Rodzaje praw do gruntów stanowiących majątek Spółdzielni		
	- własność	177.017,35	175.353,94
	- wieczyste użytkowanie	64.022,50	61.526,50

W 2016r przekazano do Urzędu Miasta teren (użytkowanie wieczyste) o powierzchni 1522m² pod budowę parkingu przy ul. Powstańców Śląskich w Chełmku – Akt Notarialny z dnia 16.09.2016r Repertorium A Nr 6247/2016, Kancelaria Notarialna mgr Izabela Potejko.

W 2017r przekazano do Urzędu Miasta teren – droga o pow. 1 313 m² (użytkowanie wieczyste) i 76 m² (własność Spółdzielni) przy ul. 3 Maja w Oświęcimiu – Akt notarialny z dnia 06.07.2017r Repertorium A Nr 3371/2017, Kancelaria Notarialna Michał Maciejewski, Oświęcim. W roku 2021 Spółdzielnia przekazała nieodpłatnie do Urzędu Miasta Oświęcim działkę będącą w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 4 806,00 m² /droga ul. Szpitalna/. W roku 2023 Spółdzielnia przekazała nieodpłatnie do Urzędu Miasta Oświęcim działki będące w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 2 296 m² (droga ul Nad Młynówką) nr działek 289/149 pow.1116 m² oraz 289/152 pow.1380 m² – Akt notarialny z dnia 14.11.2023 r Repertorium A numer 6361/2023. Przy ustanowieniu odrębnej własności jej grunty są proporcjonalnie do udziału (wg p.u. mieszkania) wyksięgowane z ewidencji Spółdzielni. Na koniec 2023r. wszystkie grunty Spółdzielni mają uregulowany stan prawny.

12. Analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych za 2023 rok.

Największą pozycję w należnościach Spółdzielni stanowią rozrachunki z członkami z tytułu opłat, a stan zadłużenia przedstawia tabela poniżej:

Wyszczególnienie	Zadłużenia wg stanu 31.12.2021r	Zadłużenia wg stanu 31.12.2022r	Zadłużenia wg stanu 31.12.2023r.	Różnica 4 - 3 2023-2022	%
1	2	3	4	5	6
opłaty eksploatacyjne	1.304.312,40	1.357.616,95	1.566.997,97	209.381,02	15,42
spłata kredytu i odsetek	831,51	-	-	-	-
Ogółem	1.305.143,91	1.357.616,95	1.566.997,97	209.381,02	15,42

W kwocie zaległości opłat eksploatacyjnych mieści się niedobór, powstały z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2022/2023 (spłacany za zgodą Zarządu w ratach) oraz niedobór z tytułu rozliczenia zimnej i ciepłej wody za okres 01.06.2023r. – 31.10.2023r, który mógł być spłacany dopiero w miesiącach styczniu-luty 2024 roku, po otrzymaniu rozliczenia.

W 2023 roku nastąpił wzrost bezwzględnej kwoty zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych o 209.381,02 zł czyli o 15,42 % w stosunku do roku ubiegłego.

Poniżej przedstawiamy strukturę zaległości w opłatach eksploatacyjnych, wg stanu na dzień 31.12.2022, w porównaniu do roku poprzedniego:

Wyszczególnienie	Ilość osób zadłużonych na 31.12.		Kwota zadłużenia na 31.12.	
	2022	2023	2022	2023
Zamiany lokali	1	1	-	0,39
do 1-go miesiąca	1 877	1 896	205.579,43	248.553,14
od 1-go do 3-ch m.-cy	367	405	322.176,24	406.445,69
od 4-ch do 6-ciu m.-cy	78	92	154.721,42	202.239,61
powyżej – 6 m.-ce	62	111	675.133,86	709.759,06
Razem	2 384	2 505	1.357.626,55	1.566.997,97

Członkowie znajdujący się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej, uzyskują pomoc mieszkaniową z Urzędu Miasta, z przeznaczeniem na opłaty za mieszkanie.

W naszych zasobach korzystało z niej wg. stanu na 31.12.2023r 144 osoby , z tego Oświęcim -122 ,Chełmek – 22, Zator – 0 Łączna kwota otrzymanych dodatków mieszkaniowych w 2023r. wyniosła: 382.452,89 zł , (Oświęcim –339.988,21 zł ,Chełmek – 42.464,68 zł , Zator – 0 zł).

Budżet państwa zaostreza kryteria przyznawania dodatków mieszkaniowych, stąd też zarówno ilość korzystających z pomocy jak i jej kwota ulega co rocznie zmniejszeniu. Kwoty otrzymanych dodatków mieszkaniowych w 2023r. stanowiły 1,08 % rocznego wymiaru opłat.

Od 01.01.2007 roku obowiązują nowe zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl tej ustawy gmina jest zobowiązana do dostarczenia osobie z wyrokiem eksmisyjnym lokalu socjalnego, a jeżeli tego nie dokona płaci właścicielowi lokalu (w tym wypadku Spółdzielni), co miesiąc odszkodowanie (gdy lokator z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym nadal mieszka w lokalu spółdzielni, nie wnosząc pełnych miesięcznych opłat).

Spółdzielnia na koniec 2023r. nie posiadała prawomocnych wyroków na lokal socjalny, które byłyby podstawą do pobierania odszkodowań od urzędu miasta. Istotnym jest fakt, że kwota wkładów mieszkaniowych lub budowlanych na zadłużonych lokalach, w chwili obecnej zabezpiecza ewentualne roszczenia finansowe Spółdzielni.

Struktura % zadłużenia na koniec 2023r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie zadłużeń z tytułu:	Zadłużenia wg stanu na 31.12.2022r	Zadłużenia wg stanu na 31.12.2023 r	Uwagi %
Dzierżawa gruntu	37.628,49	37.245,48	-1,02
Garaże	927,09	2.406,64	159,59
Mieszkania	1.205.335,45	1.394.701,14	15,71
w tym:			
- Zator	13.904,64	15.263,62	9,77
- Chełmek	132.183,23	145.902,07	10,38
- Oświęcim	1.059.247,58	1.233.535,45	16,45
Lokale użytkowe	113.725,92	132.644,71	16,64
Rejestr zamian	-	-	-
Razem	1.357.616,95	1.566.997,97	15,42

Stan zadłużenia wg najemców na koniec 2023r. na poszczególnych osiedlach przedstawia poniższa tabela:

Osiedle	Zaległości w zł na 31.12.2023r.	Zaległości na 31.12.2022r.	Wzrost/spadek w %	Różnica 31.12.2023r	Udział osiedli w zadłużeniu lokali mieszkaln. w % na 31.12.2023r
Garaże	2.406,64	927,09	159,59	1.479,55	
Lokale użytkowe	132.644,71	113.725,92	16,64	18.918,79	

Dzierżawy gruntu	37.245,48	37.628,49	-1,02	-383,01	
Lokale mieszkaln.	1.394.701,14	1.205.335,45	15,71	189.365,69	100,00
tym: - Zasole I	151.771,26	120.442,85	26,01	32.328,41	16,54
- Zasole II	298.316,36	226.969,51	31,43	71.346,85	37,68
- Północ	84.605,89	73.017,08	15,87	11.588,81	6,12
- Zator	15.263,62	13.904,64	9,73	1.358,98	0,72
- Błonie	304.120,20	281.783,49	7,93	22.336,71	11,79
- Chełmek	145.902,07	132.183,23	10,38	13.718,84	7,24
- Stare Sawy	58.554,91	63.743,71	-8,14	-5.188,80	-2,74
- Arciszewskiego	36.336,65	29.870,09	21,65	6.466,56	3,41
- Centrum	134.041,44	105.680,59	26,84	28.360,85	14,99
- Południe	165.788,74	153.740,26	7,84	8.048,48	4,25
Rejestr zamian	-	-	-	-	-
Ogółem	1.566.997,97	1.357.616,95	15,42	209.381,92	

Względny wskaźnik zaległości za 2023r. wyrażony w %, jako stosunek kwoty zaległości do kwoty naliczeń za dany rok wyniósł 4,44 %.

Spółdzielnia nie posiada zobowiązań z tyt. spłaty kredytów.

Windykacja należności eksploatacyjnych

Stan zaległości zasądzonych przedstawia się na koniec 2023r. następująco (w zł)

Wyszczególnienie	Ilość	Kwota należna	Koszty sądowe	Ogółem
Stan na 01.01.2023 r	289	542.328,07	166.043,91	708.371,98
w analityce:				
- czynsze	252	522.536,81	145.970,62	668.507,43
- kredyt	-	-	-	-
- usługi	1	463,15	84,50	547,65
- lokale użytkowe	9	19.328,11	11.487,79	30.815,90
- eksmisje	1	-	217,00	217,00
- pozostałe	5	-	244,00	244,00
- hipoteki	21	-	8.040,00	8.040,00
Z tego dochodzone w sądzie				
- czynsze	5	31.293,60	6.193,18	37.486,78
Skierowano w 2023r.	70	203.211,73	63.950,87	267.162,60
Dodatkowe koszty 2023r		-	14.670,17	14.670,17
Rozliczono w 2023r.	61	197.028,83	71.021,81	268.050,64
Stan na 31.12.2023 r.	298	548.510,97	173.643,14	722.154,11
w analityce:				
- czynsze	246	530.131,45	150.687,89	680.819,34
- kredyt	-	-	-	-
- usługi	1	463,15	84,50	547,65

- lokale użytkowe	9	17.916,37	11.487,79	29.404,16
- eksmisje	1	-	217,00	217,00
- pozostałe	10	-	1.125,96	1.125,96
- hipoteki	31	-	10.040,00	10.040,00
Z tego dochodzone w sądzie:	-	-	-	-
- czynsze	-	-	-	-

W 2023 roku wniesiono 70 spraw sądowych w postępowaniu uproszczonym. Nie orzeczono wyroków eksmisyjnych, ustanowiono 21 hipotek.

W omawianym okresie skierowano 53 sprawy do komornika celem przeprowadzania postępowania egzekucyjnego. Zawarto 61 umów o rozłożenie zaległości na raty.

W roku 2023 nie zrealizowano wyroków eksmisyjnych.

W odniesieniu do mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest orzekana przez sąd eksmisja do lokalu socjalnego, lecz przeprowadza się licytację komorniczą mieszkania (sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z zameldowanym dłużnikiem). Cena mieszkań z takich licytacji jest mniejsza, ponieważ musi uwzględniać koszty wyprowadzenia z lokalu dłużnika, nie mówiąc o braku możliwości pełnego korzystania z niego.

Spółdzielnia kieruje do komornika wnioski o egzekucje wyroków, które w wielu wypadkach są zawieszane z uwagi na ich bezskuteczność.

Aktualnie sąd w odniesieniu do mieszkań lokatorskich i z umową najmu, wydaje wyłącznie wyroki eksmisji do lokali socjalnych, ale osoby które wcześniej otrzymały takie wyroki donikąd, też są uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego. Na ich wniosek może być wydane przez sąd stosowne postanowienie. Mieszkańcom lokali spółdzielczych własnościowych i mieszkań odrębnej własności, lokale socjalne nie przysługują.

Zarząd Spółdzielni zawarł w 2023 roku 61 porozumień z członkami, w sprawie spłaty zadłużenia w ustalonych ratach, które są realizowane.

W sprawach biernych (z udziałem Spółdzielni) w 2023r. toczyło się 11 spraw sądowych. Z czego :

- 1 sprawa o odszkodowanie przeciwko Spółdzielni /za złamanie nogi na terenach S-ni/ - w toku
- 3 sprawy o nabycie spadku – w toku
- 1 otwarcie testamentu – w toku
- 1 o eksmisję – wniosek o uzasadnienie, wyrok nieprawomocny - apelacja
- 1 o ustanowienie drogi koniecznej,
- 1 o odszkodowanie za uraz nogi – sprawa przegrana, zapłata ubezpieczyciela
- - 1 uzgodnienie ks. wieczystych ze stanem faktycznym
- - 2 o zapłatę należności – w toku
- 1 spis inwentarza – w toku

Kierunki działania Spółdzielni w zakresie prowadzenia inwestycji

Zadania inwestycyjne na 2023 rok zostały określone w stosownej uchwale Rady Nadzorczej i obejmowały nakłady ze środków zasobowych Spółdzielni na zakup sprzętu i narzędzi niezbędnych do działalności Spółdzielni. W roku 2023 ukończono wymiennikownię ciepłej wody użytkowej w budynku Olszewskiego 2 B.

W zakresie remontów zasobów mieszkaniowych (wymiany dźwigów, malowanie klatek, modernizacja oświetlenia itp.) zadania realizowane są w ramach opłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, stosownie do ich możliwości finansowych.

Strategia działania MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu

MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu ul. Balandy 1 prowadzi działalność poprzez zarządzanie:

- trzydziestoma nieruchomościami mieszkaniowymi, w skład których wchodzi 104 wielorodzinne budynki mieszkalne, z tego; 87 usytuowanych na terenie Oświęcimia, 14 w Chelmku oraz 3 w Zatorze,

- sześcioma nieruchomościami garażowymi, które obejmują łącznie 103 boksy garażowe.

Dodatkowo MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu eksploatuje na potrzeby własne cztery grupowe wymienniki ciepła wraz z sieciami cieplnymi, sprzedając energię ciepłą na zewnątrz. Utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w odpowiedniej czystości, zielenią, drobnymi naprawami, transportem i czuwaniem nad sprawnością techniczną urządzeń centralnego ogrzewania zajmują się etatowi pracownicy Spółdzielni.

Nie zachodzi obawa zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni.

14. Sprawozdanie z realizacji uchwał.

W 2023 roku przeprowadzono w naszej Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków, które obejmowało tematyką rok 2022. Podjęto następujące uchwały za rok 2022 :

- a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok,
- b) przeznaczenia nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2022 rok,
- c) ustalenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć
- d) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok,
- e) udzielenia absolutorium Członkom Zarządu za 2022 rok,

MSM „BUDOWLANKA”
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Paweł Nakoneczny

Zarząd MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu

MSM „BUDOWLANKA”
Z-CZŁONEK ZARZĄDU

Marek Kurek

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Pirny

Wykaz załączników :

- nr 1 – Zestawienie remontów w podziale na budynki za 2023r.
- nr 2 – Koszty rodzajowe remontów wg wykonania prac za 2023r.
- nr 3 – Zużycie energii cieplnej w GJ za sezon grzewczy 2022/2023
- nr 4 – Średnioroczny koszt c.o. w przeliczeniu na m² p.u. za sezon grzewczy 2022/2023
- nr 5 – Rozliczenie c.o. za sezon grzewczy 2022/2023
- nr 6 – Proponowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2023
- nr 7 – Wyniki eksploatacji GZM wg nieruchomości za 2023r.
- nr 8 – Koszty ogólne Zarządu Spółdzielni za 2023r.
- nr 9 – Koszty rodzajowe Spółdzielni za rok 2023r.

✱

38	1-5	169 570,37		297 053,29		-270 786,93	-398 269,85
39	7-15	240 493,28		108 990,12		11 113,33	142 616,49
40	19	53 193,16		36 586,89		74 382,50	90 988,77
41	21	64 308,68		267 053,22		33 985,82	-168 758,72
42	23	64 231,06		44 866,01		42 141,44	61 506,49
43	16 Bałandy		692 228,22		891 552,90	191 402,02	-7 922,66
44	2	37 096,20		30 153,57		-15 997,19	-9 054,56
45	6	37 096,20		84 766,10		-17 135,45	-64 805,35
46	4 a-d	59 629,32		81 969,25		43 338,07	20 998,14
47	8 a-d	69 883,20		107 142,77		-56 388,47	-93 648,04
48	10-16	71 304,60		52 294,44		35 739,06	54 749,22
49	18-24	64 966,20		57 224,59		7 552,07	15 293,68
50	26-32	66 550,80		102 165,77		46 910,21	11 295,24
51	34-40	46 745,70		109 285,81		746,09	-61 794,02
52	9-15	62 433,60		57 751,60		58 708,94	63 390,94
53	17-23	58 717,80		47 632,66		-9 222,57	1 862,57
54	42-48	62 395,20		102 611,61		93 752,68	53 536,27
55	Nideckiego						
56	20	27 704,70		28 048,91		543,70	199,49
57	22	27 704,70		30 505,82		2 854,88	53,76
58	17 Nideckiego 18	36 772,69	36 772,69	48 982,81	48 982,81	-4 080,38	-16 290,50
59	18 Nideckiego 13a	17 766,12	17 766,12	60 895,45	60 895,45	13 140,64	-29 988,69
60	19 Sadowa		458 763,66		326 601,72	52 897,80	185 059,74
61	2-4	32 641,77		47 985,43		13 574,10	-1 769,56
62	6-10	50 070,60		118 018,19		12 370,89	-55 576,70
63	11 Listopada 4-8	49 335,57		14 644,33		-94 177,54	-59 486,30
64	Nad Młynówką						
65							
66	10-18	77 757,72		54 498,34		46 436,38	69 695,76
67	20-24	40 317,30		9 343,76		2 578,96	33 552,50
68	26-28	37 211,70		11 428,65		-16 356,50	9 426,55
69	Zagrodowa						
70	5-7	28 579,20		6 214,08		1 217,40	23 582,52
71	9-15	57 158,40		12 280,19		33 696,22	78 574,43
72							
73	17-23	57 112,20		14 433,88		34 569,52	77 247,84
74							
75	25-27	28 579,20	153 515,85	37 754,87	111 563,54	18 988,37	9 812,70
76	20 Orłowskiego					-24 106,47	17 845,84

77	1-7	37 898,25		32 457,76		-32 343,38	-26 902,89
78	9-11	28 871,25		44 519,61		-21 262,24	-36 910,60
79	15-21	57 873,90		22 987,90		16 224,60	51 110,60
80	23-25	28 872,45		11 598,27		13 274,55	30 548,73
81	21 Szarych Szeregów		433 050,58		521 711,53	-376 240,30	-464 901,25
82	4-6	132 807,00		38 777,36		-205 379,00	-111 349,36
83	8-10	130 963,03		216 110,29		-133 178,12	-218 325,38
84	14-20	169 280,55		266 823,88		-37 683,18	-135 226,51
85	22 Garbarska		390 562,05		230 292,72	-61 434,93	98 834,40
86	17-23	76 437,45		50 307,31		-38 394,71	-12 264,57
87	31-37	62 306,85		76 841,24		29 736,81	15 202,42
88	41-47	62 313,15		27 444,20		-86 584,62	-51 715,67
89	49-55	62 306,85		26 387,61		-9 928,07	25 991,17
90	Osiedlowa 10-16	63 606,30		24 614,92		12 951,21	51 942,59
91	Obozowa 4-10	63 591,45		24 697,44		30 784,45	69 678,46
92	23 Powstańców Warszawy		55 034,61		96 875,06	-68 561,99	-110 402,44
93	4	27 914,10		45 124,80		-51 344,24	-68 554,94
94	6	27 120,51		51 750,26		-17 217,75	-41 847,50
95	24 Więźniów Oświecimia		181 133,40		178 100,94	-28 743,17	-25 710,71
96	13-21	58 600,80		47 667,67		13 177,02	24 110,15
97	25-29	59 098,50		14 162,89		-65 723,19	-20 787,58
98	Powstańców Warszawy						
99	25 Orłowskiego	63 434,10		116 270,38		23 803,00	-29 033,28
100	2-8	50 494,35	725 684,55	92 231,74	630 670,87	-45 494,27	49 519,41
101	12-18	51 012,90		121 146,82		-53 048,06	-94 785,45
102	20-34	101 631,00		75 720,36		-15 767,45	-85 901,37
103	36-42	51 012,90		37 677,78		-163 377,82	-137 467,18
104	46-64	127 137,45		94 841,45		43 095,65	56 430,77
105	66-76	95 601,45		44 141,48		61 913,92	94 209,92
106	80-90	99 451,35		47 104,95		-10 002,71	41 457,26
107	92-98	58 114,80		14 680,24		8 825,95	61 172,35
108	100-118	91 228,35		103 126,05		46 988,60	90 423,16
109	26 Szarych Szeregów		153 492,99		59 993,95	35 877,65	23 979,95
110	22-28	60 377,73		19 328,60		99 265,04	192 764,08
111	32-38	53 208,72		21 078,62		30 206,36	71 255,49
112	Polna 8-14	39 906,54		19 586,73		69 837,91	101 968,01
113	Chelmek					- 779,23	19 540,58
114	27 Powstańców Śląskich		489 378,21		626 772,40	188 453,46	51 059,27

115	1 a-d		66 715,20		29 125,04		-51 400,30	-13 810,14
116	3 a-d		66 715,20		71 233,61		-12 118,48	-16 636,89
117	4		99 265,35		64 975,66		32 018,98	66 308,67
118	5		60 238,20		58 983,74		24 507,19	25 761,65
119	6		99 265,26		297 966,74		135 542,33	-63 159,15
120	7 a-f		97 179,00		104 487,61		59 903,74	52 595,13
121	28 Piłsudskiego			253 838,07		150 992,31	-160 292,13	-57 446,37
122	4		23 803,95		20 447,29		-47 332,64	-43 975,98
123	4A		23 787,18		12 990,25		-71 493,22	-60 696,29
124	6		23 775,99		15 601,63		-29 596,46	-21 422,10
125	12 a-f		121 647,30		64 635,48		-51 558,54	5 453,28
126	18 a-c		60 823,65		37 317,66		39 688,73	63 194,72
127	29 Wojska Polskiego			114 946,35		236 766,34	-20 590,79	-142 410,78
128	2		20 080,95		29 129,07		32 232,56	23 184,44
129	2A		19 733,64		27 198,57		16 250,27	8 785,34
130	4 a-g		75 131,76		180 438,70		-69 073,62	-174 380,56
131	Zator							
132	30 Wojska Polskiego			190 515		77 948,09	2 122,46	114 689,37
133	7 a-c		57 857,55		24 727,66		-3 510,59	29 619,30
134	9 a-b		38 644,20		18 244,52		-11 130,28	9 269,40
135	11 a-e		94 013,25		34 975,91		16 763,33	75 800,67
136	31 Nieruchomości garażowe		0	0	0	0	0	0
137	32 Nakłady do rozliczenia				0	0	0	0
138	Razem		6384 664,05	6384 664,05	6557 348,13	6557 348,13		
139	Razem		6384 664,05		6557 348,13		113 483,59	-59 200,49
140								
141	Fundusz centralny SM		0		16 466,05		1292 187,28	1275 721,23
142								
143	Cały Fundusz		6384 664,05		6573 814,18		1405 670,87	1216 520,74

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Pełnomocnik Zarządu
Bożena Genczyk

MSM „BUDOWLANKA”
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Paweł Nakoneczny

MSM „BUDOWLANKA”
Z-CIA PREZESA ZARZĄDU
Marek Kurek

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Pitry

Zestawienie funduszu remontowego i centralnego za rok 2023 (856/1+856/2)

Kod	Nazwa pozycji kalkulacyjnej	Suma Wn	Suma Mz
F001	Roboty malarskie	544 275,64	
F002	Docieplanie ścian	1 038 476,43	
F003	Rob.dekarskie-rem.wiązów,wym.rynien	93 785,93	
F006	Wym.drzwi wejść,zadasz.wejść,balk,barier	198 732,16	
F008	Rob.bruk.-drogow.plac pod śmietnik+wykon	254 882,60	
F009	Remont elektryczny w budynku	603 583,36	
F010	Roboty instal.wodno-kanalizacyjne	172 101,45	
F011	Remont instalacji gazowej-plombowanie	291 053,94	
F012	Remont dźwigów	270 604,80	
F013	Drobne roboty remontowe	166 389,02	
F014	Remont domofonów	256 927,10	
F015	Remont anten zbiorczych	100 818,00	
F016	Wyk. inst. przeciw-poż., przegląd such.i	9 981,90	
F018	Wymiana stol.okien.wymiana szyb w drzwi	1 125,96	
F019	Dofinansowanie do wymiany okien	3 853,00	
F022	Utrzym. placów zabaw	54 196,33	
F023	Remont balkonów	132 678,69	
F025	Próba szczelności instalacji gazowej	317 654,79	
F029	Konserwacja stała sieci co-Abramowski	150 861,94	
F030	Roboty remontowe konserwatorów ZRB	463 094,29	
F031	Roboty remontowe konserwatorów GZM	207 332,29	
F032	Roboty remont. konserw.co-konserw.sieci	149 641,27	
F033	Ocena techn. badan.urzadz.-nadzór budow.	214 708,44	
F034	Rem. instal. co.	307 232,45	
F035	Remont komin.spalin.i wentylacyjnych	67 513,98	
F036	Oświetlenie ulic	30 237,45	
F038	Legalizacja wodomierzy ,montaż wodomierz	191 667,44	
F039	Wykonanie projektu parkingu,chodników,co	207 501,00	
F043	Bilans otwarcia		1 405 670,8
F047	Montaż elektronicznych podzielników co	56 436,48	
F050	Odpis na remont zasobów mieszkaniowych		5 989 796,6
F055	Odpis z tyt.obsługi dźwigów osobowych		115 530,2
F056	Odpis z tyt.obsługi domofonów		
F057	Odpis z tyt.remontów węzłów ciepłych		279 328
F067	Roboty na funduszu centralnym	16 466,05	
		6 573 814,18	7 790 334,6

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Pełnomocnik Zarządu
Bożena Bzewczyk

MSM „BUDOWLANKA”
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Paweł Nakonieczny

MSM „BUDOWLANKA”
Z-CAT PREZESA ZARZĄDU
Marek Kurek
MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU
inż. Wiesław Pitry

Zużycie energii cieplnej w GJ na budynki w MSM Budowlanka za okres 2017/2018 - 2022/2023

Oświęcim	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Chrobrego 7	511,5	551,67	474,29	506,07	483,31	453,21
Tysiąclecia 29-23	679,7	690,46	657,04	701,06	706,89	691,463
Matejki 1-5	565,91	554,51	543,67	580,10	580,86	554,94
Staffa 6-10	901,5	896,28	906,62	967,36	944,15	907,4
Staffa 7-9	565,05	560,07	544,93	581,44	582,34	562,17
Staffa 1-5	890,09	928,4	893,13	952,97	927,77	897,429
Budowlanych 37-41	509,8	522,8	508,2	542,25	548,16	511,73
Budowlanych 1-5	469,88	493,02	488,74	521,49	505,91	476,507
Budowlanych 13-23	955,42	993,58	1001,15	1068,23	1039,21	955,238
Kasprowicza 10-16	694,47	732,63	741,86	791,56	834,58	753,64
Czernieckiego 12-20	924,76	979,56	995,05	1061,72	1016,17	950,425
Tysiąclecia 55-65	885,35	896,23	881,99	941,08	956,38	979,22
Dąbrowskiego 83-97	1548,86	1637,26	1644,8	1755,00	1659,14	1414,41
Szpitalna 12-22	1018,24	1048,7	1028,36	1097,26	1080,26	971,905
Szpitalna 96-104	637,67	621,34	605,04	645,58	647,98	547,682
Szpitalna 108-118	1131,45	1213,77	1254,26	1338,30	1253,01	1110,915
Olszewskiego 2B	1295,5	1420,6	1356	1446,85	1365,12	1423,087
Fika 1-5	509,1	549,9	502,5	536,17	562,80	528,933
Fika 4-6	393,02	454,1	409,7	437,15	460,30	445,9
Fika 7-9	350,4	380,1	346,9	370,14	370,30	347,6
Fika 11-13	381,8	439,5	404,6	431,71	447,20	407,36
Bałandy 6	415	419,8	395,5	422,00	415,00	389,6
Bałandy 2	367	383,3	405,1	432,24	409,20	360,7
Nideckiego 20	347,5	343,6	386,3	412,18	413,60	385,6
Nideckiego 22	375,9	397	358,7	382,73	389,00	374,5
Nideckiego 18	418,8	410,3	489,8	522,62	551,00	533,8
Bałandy 10-16	808,9	766,8	786,7	839,41	874,60	693,18
Bałandy 18-24	790,2	747,8	770,3	821,91	829,30	723,6
Bałandy 34-40	760,7	757,8	762,2	813,27	771,60	738,67
Bałandy 26-32	710,7	714,3	708,8	756,29	768,50	702,32
Bałandy 9-15	712	903,3	608,2	648,95	714,60	667,03
Bałandy 42-48	676,7	679,3	701,3	748,29	729,90	660,75
Bałandy 17-23	658,5	681,9	641,3	684,27	695,40	626,4
Bałandy 8 a-d	840,8	847,2	804,1	857,97	863,30	783,19
Bałandy 4 a-d	821	812,3	806,4	860,43	854,50	763,19
Nideckiego 13 a, e-i	1278,3	1244,2	1101	1174,77	1161,40	1016,21
3-go Maja 1-5	1633	1663,1	1641,3	1751,27	1763,57	1648,3
3-go Maja 7-15	2762,5	2914,1	2868,4	3060,58	3072,28	2826,42
3-go Maja 19	878,68	914,38	817,72	872,51	944,13	884,54
3-go Maja 21	781,35	832,33	836,86	892,93	903,10	854,13
3-go Maja 23	818,3	715,17	637,06	679,74	685,52	659,34
Nojogo 6	790,8	816,54	809,21	863,43	890,41	818,73
Nojogo 8	771,56	846,54	838,81	895,01	912,36	836,85
Nojogo 10	742,61	784,84	765,48	816,77	843,32	760,85
Powstańców Warszawy 29-35	869,42	906,92	874,49	933,08	926,34	875,22
Powstańców Warszawy 6	374,67	365,85	367,46	392,08	379,77	366,23
Powstańców Warszawy 4	350,19	344,62	351,2	374,73	344,38	348,78
Więźniów Oświęcimia 25-29	697,4	726,28	705,622	752,90	729,51	714,42
Więźniów Oświęcimia 13-21	814,19	814,23	817,11	871,86	858,12	803,79
Orłowskiego 23-25	422,56	435,37	444,76	474,56	465,90	449,13
Orłowskiego 15-21	599,13	589,38	540,33	576,53	510,20	542,04
Orłowskiego 9-11	365,07	421,59	382,42	408,04	424,57	394,97
Orłowskiego 1-7	783,16	805,29	765,42	816,70	790,28	739,09
Orłowskiego 12-18	640,95	687,15	691,61	737,95	779,95	750,51

Orłowskiego 36-42	733,42	744,55	724,25	772,77	790,89	704,54
Orłowskiego 20-34	1526,94	1569,89	1525,75	1627,98	1669,66	1542,34
Orłowskiego 2-8	826,93	871,03	869,05	927,28	897,80	825,31
Orłowskiego 46-64	1898,45	1944,09	1972,35	2104,50	2099,38	1950,16
Orłowskiego 66-76	1151,66	1185	1174,61	1253,31	1249,12	1210,49
Orłowskiego 80-90	986,7	976,92	962,09	1026,55	980,81	873,3
Orłowskiego 100-118	2042,12	2098,4	2076,377	2215,49	2161,80	1995,42
Orłowskiego 92-98	547,25	552,14	521,15	556,07	591,63	561,36
Garbarska 31-37	761,4	826,03	808,79	862,98	821,18	778,15
Garbarska 17-23	794,7	838,25	818,53	873,37	868,28	829,76
Garbarska 41-47	841,34	730,79	667,74	712,48	692,52	665,52
Garbarska 49-55	820,25	904,7	882,04	941,14	895,05	793,41
Osiedlowa 10-16	821,54	883,85	888,95	948,51	931,62	835,42
Obozowa 4-10	851,34	907,14	896,09	956,13	837,21	826,99
Polna 8-14	505,3	543,05	568,18	606,25	600,90	501,89
Szarych Szeregów 22-28	839,43	875,66	844,54	901,12	901,84	797,44
Szarych Szeregów 32-38	601,35	630,17	634,63	677,15	658,99	662,36
Szarych Szeregów 14-20	1556,37	1629,04	1637,52	1747,23	1714,48	1633,9
Szarych Szeregów 8-10	1100,25	953,83	871,45	929,84	902,41	815,97
Szarych Szeregów 4-6	860,28	891,89	869,58	927,84	877,24	828,72
Sadowa 2-4	309,62	306,728	302,04	322,28	291,98	273,06
Sadowa 6-10	419,66	412,504	389,598	415,70	384,24	371,27
11-go Listopada 4-8	431,15	441,423	409,27	436,69	418,37	394,12
Nad Młynówką 20-24	426,15	444,894	392,213	418,49	443,18	398,32
Nad Młynówką 26-28	338,88	394,29	402,73	429,71	409,24	374,67
Nad Młynówką 10-12-18	665,79	672,507	649,057	692,54	636,69	601,22
Zagrodowa 17-21-23	601,91	604,695	553,41	590,49	587,66	537,94
Zagrodowa 25-27	260,84	242,964	219,567	234,28	240,36	226,71
Zagrodowa 9-13-15	617,3	619,705	584,563	623,73	589,09	554,42
Zagrodowa 5-7	286,91	266,47	237,948	253,89	269,85	269,7
Razem Oświęcim	65322,24	67219,66	65423,855	69807,25	69049,92	64217,12
Zmiana procentowa r/r		2,90%	-2,67%	6,70%	-1,08%	-7,00%
Chelmek	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Wojska Polskiego 4	1395,9	1417	1402,9	1504,33	1479,80	1529,04
Wojska Polskiego 2	224,1	236,7	231	247,70	226,90	226,3
Wojska Polskiego 2A	256,5	293,1	283	303,46	276,10	257,5
Piłsudskiego 4A	380,8	378,3	376,5	403,72	380,60	360,4
Piłsudskiego 4	278,5	283,7	265,3	284,48	256,70	247,9
Piłsudskiego 6	273,9	261,4	239,4	256,71	270,80	252,1
Piłsudskiego 18 a-c	773,5	865,4	809,9	868,46	763,80	782,77
Piłsudskiego 12 a-f	1570,8	1705,5	1682,9	1804,57	1549,10	1556,06
Powstańców Śląskich 6	1089	1169	1104	1183,82	1097,00	1092
Powstańców Śląskich 4	1271	1237	1131	1212,77	1247,00	1262
Powstańców Śląskich 1 a-d	689	716	700	750,61	710,00	701
Powstańców Śląskich 5 a-d	652	650	644	690,56	685,00	672
Powstańców Śląskich 3 a-d	678	695	673	721,66	849,00	840
Powstańców Śląskich 7 a-f	1076	1137	963	1032,62	930,00	831
Razem Chelmek	10609	11045,1	10505,9	11265,48	10721,80	10610,07
Zmiana procentowa r/r	#ADR!	4,11%	-4,88%	7,23%	-4,83%	-1,04%
Zator	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Wojska Polskiego 7abc	594,8	588,3	553	585,46	587,60	578,78
Wojska Polskiego 9ab	392,1	391,6	354,4	375,20	379,10	362,6
Wojska Polskiego 11abcde	679,5	642,8	575,4	609,18	607,40	590,922
Razem Zator	1666,4	1622,7	1482,8	1569,84	1574,10	1532,30
Zmiana procentowa r/r	#ADR!	-2,62%	-8,62%	5,87%	0,27%	-2,66%

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

Bożena Szewczyk

mgr Paweł Nakonieczny

Z-CAPREZESA ZARZĄDU

Marek Kurek

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Pitry

Uśredniony koszt c.o. w zł/m ² /m-c w przeliczeniu na jeden miesiąc w podziale na budynki					
Oświęcim	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Chrobrego 7	3,25	2,98	3,31	3,17	3,85
Tysiąclecia 29-33	1,93	1,90	2,25	2,12	2,59
Matejki 1-5	3,26	3,25	3,55	3,54	4,43
Staffa 6-10	2,14	2,19	2,50	2,42	2,88
Staffa 7-9	2,35	2,33	2,66	2,61	3,47
Staffa 1-5	2,20	2,17	2,43	2,40	2,99
Budowlanych 37-41	1,74	1,73	1,97	1,94	2,34
Budowlanych 1-5	1,67	1,69	1,86	1,83	2,22
Budowlanych 13-23	1,65	1,68	1,86	1,83	2,18
Kasprowicza 10-16	1,93	1,97	2,27	2,26	2,69
Czarneckiego 12-20	2,04	2,09	2,33	2,24	2,72
Tysiąclecia 55-65	1,60	1,61	1,83	1,79	2,23
Dąbrowskiego 83-97	2,12	2,16	2,44	2,30	2,60
Szpitalna 12-22	2,36	2,37	2,66	2,55	2,96
Szpitalna 96-104	1,62	1,62	1,80	1,74	1,95
Szpitalna 108-118	2,23	2,32	2,54	2,43	2,81
Olszewskiego 2B	1,80	1,81	2,07	2,00	2,75
Arciszewskiego 1-5	1,86	1,91	2,13	2,08	2,55
Arciszewskiego 4-6	2,24	2,31	2,62	2,51	3,22
Arciszewskiego 7-9	2,07	2,15	2,35	2,23	2,71
Arciszewskiego 11-13	2,35	2,44	2,73	2,59	3,16
Bałandy 6	1,68	1,82	1,85	1,94	2,37
Bałandy 2	1,59	1,85	1,85	1,92	2,23
Nideckiego 20	1,49	1,80	1,80	1,93	2,36
Nideckiego 22	1,62	1,72	1,77	1,86	2,31
Nideckiego 18	1,72	2,14	2,24	2,40	3,10
Bałandy 10-16	1,97	2,23	2,23	2,46	2,73
Bałandy 18-24	1,94	2,20	2,28	2,38	2,81
Bałandy 34-40	1,91	2,15	2,14	2,23	2,77
Bałandy 26-32	1,89	2,10	2,15	2,25	2,76
Bałandy 9-15	2,31	2,20	2,23	2,30	2,85
Bałandy 42-48	1,97	2,23	2,27	2,33	2,84
Bałandy 17-23	1,88	2,04	2,10	2,19	2,59
Bałandy 8 a-d	2,19	2,39	2,46	2,56	3,10
Bałandy 4 a-d	1,92	2,20	2,30	2,43	2,99
Nideckiego 13 a, e-i	1,97	2,08	2,11	2,18	2,51
3-go Maja 1-5	2,36	2,38	2,71	2,65	3,21
3-go Maja 7-15	2,39	2,40	2,73	2,69	3,23
3-go Maja 19	2,85	2,67	3,10	3,14	3,83
3-go Maja 21	2,67	2,72	3,06	3,04	3,72
3-go Maja 23	2,41	2,27	2,52	2,50	3,07
Nojogo 6	2,63	2,66	3,07	3,01	3,60
Nojogo 8	2,65	2,67	3,01	3,01	3,59
Nojogo 10	2,51	2,51	2,86	2,85	3,35
Powstańców W-wy 29-35	2,15	2,13	2,40	2,35	2,86
Powstańców W-wy 6	2,92	2,98	3,32	3,24	4,02
Powstańców W-wy 4	2,80	2,88	3,26	3,16	3,87
Więźniów Ośw. 25-29	2,15	2,14	2,42	2,36	2,96
Więźniów Ośw. 13-21	1,70	1,73	1,92	1,89	2,26
Orłowskiego 23-25	2,81	2,89	3,25	3,12	3,86
Orłowskiego 15-21	2,10	2,03	2,27	2,14	2,61
Orłowskiego 9-11	2,88	2,76	3,09	3,05	3,65
Orłowskiego 1-7	2,41	2,37	2,65	2,56	3,10

Orłowskiego 12-18	2,16	2,20	2,58	2,52	3,11
Orłowskiego 36-42	2,34	2,33	2,66	2,61	3,05
Orłowskiego 20-34	2,46	2,46	2,79	2,75	3,45
Orłowskiego 2-8	2,63	2,66	2,98	2,88	3,45
Orłowskiego 46-64	2,33	2,38	2,69	2,65	3,19
Orłowskiego 66-76	2,46	2,48	2,77	2,73	3,39
Orłowskiego 80-90	2,14	2,15	2,43	2,28	2,65
Orłowskiego 100-118	2,48	2,50	2,81	2,74	3,16
Orłowskiego 92-98	2,07	2,04	2,29	2,27	2,72
Garbarska 31-37	2,46	2,46	2,75	2,63	3,21
Garbarska 17-23	2,68	2,67	2,99	2,92	3,57
Garbarska 41-47	2,39	2,29	2,53	2,46	2,99
Garbarska 49-55	2,75	2,74	2,99	2,93	3,49
Osiedlowa 10-16	2,71	2,75	3,09	3,02	3,52
Obozowa 4-10	2,75	2,77	3,07	2,79	3,50
Polna 8-14	2,90	3,03	3,44	3,32	3,68
Szarych Szeregów 22-28	2,61	2,58	2,86	2,89	3,40
Szarych Szeregów 32-38	2,56	2,61	2,88	2,81	3,58
Szarych Szeregów 14-20	2,58	2,62	2,97	2,85	3,46
Szarych Szeregów 8-10	1,85	1,76	1,99	1,91	2,24
Szarych Szeregów 4-6	1,77	1,76	1,96	1,88	2,26
Sadowa 2-4	1,85	1,85	2,09	1,92	2,30
Sadowa 6-10	1,64	1,60	1,83	1,68	2,06
11-go Listopada 4-8	1,74	1,68	1,88	1,81	2,17
Nad Młynówką 20-24	1,71	1,60	1,86	1,85	2,14
Nad Młynówką 26-28	2,14	2,20	2,53	2,35	2,78
Nad Młynówką 10-18	1,86	1,85	2,04	1,91	2,26
Zagrodowa 17-23	1,89	1,82	2,05	1,99	2,33
Zagrodowa 25-27	1,54	1,47	1,73	1,64	1,95
Zagrodowa 9-15	1,92	1,88	2,04	1,98	2,38
Zagrodowa 5-7	1,85	1,69	1,91	1,86	2,28
średnia Oświęcim	2,17	2,23	2,47	2,42	2,93
Chelmek					
Wojska Polskiego 4	2,43	2,66	3,02	2,78	3,90
Wojska Polskiego 2	2,19	2,37	2,67	2,38	3,09
Wojska Polskiego 2A	2,46	2,66	3,00	2,66	3,37
Piłsudskiego 4A	3,33	3,69	4,29	3,71	4,79
Piłsudskiego 4	2,80	3,01	3,47	3,01	3,77
Piłsudskiego 6	2,68	2,86	3,56	3,09	3,81
Piłsudskiego 18 a-c	2,66	2,69	3,17	2,71	3,77
Piłsudskiego 12 a-f	2,67	2,79	3,25	2,78	3,85
Powstańców Śląskich 6	2,11	2,22	2,33	2,14	3,59
Powstańców Śląskich 4	2,16	2,20	2,52	2,28	3,83
Powstańców Śląskich 1 a-d	2,05	2,20	2,39	2,15	3,59
Powstańców Śląskich 5 a-d	1,93	2,06	2,31	2,09	3,51
Powstańców Śląskich 3 a-d	2,02	2,14	2,35	2,41	4,20
Powstańców Śląskich 7 a-d	1,89	1,85	1,96	1,80	2,82
średnia Chelmek	2,30	2,53	2,88	2,57	3,71
Zator					
Wojska Polskiego 7 abc	2,78	2,87	2,88	2,48	2,99
Wojska Polskiego 9 ab	2,79	2,81	2,89	2,46	2,80
Wojska Polskiego 11 abcde	2,24	2,21	2,38	1,98	2,09
średnia Zator	2,53	2,63	2,72	2,31	2,63
średnia Spółdzielnia	2,19	2,28	2,53	2,44	3,03

GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Pełnomocnik Zarządu
Rozena Szewczyk

Przewodniczący
 mgr Paweł Nakonieczny

Marek Kurek

MSN „BUDOWLANKA”
 Z-CIA PIOTR SA ZARZĄDĄ
 MSN „BUDOWLANKA”
 PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Pitry

Zestawienie kosztów i zaliczek na c.o. - sezon 2022/2023

Budynki bez podzielników 2022/2023

Lp	Adres	Koszty	Zaliczki	Różnice	P.U. w m ²	+ dopłata - zwrot /m ² p.u.
1	Orłowskiego 1-7	79 543,32 zł	82 779,65 zł	-3 236,33 zł	2141,1	-1,51 zł
2	Orłowskiego 2-8	88 226,34 zł	91 931,35 zł	-3 705,01 zł	2130,5	-1,74 zł
3	Orłowskiego 9-11	46 879,22 zł	48 118,80 zł	-1 239,58 zł	1069,3	-1,16 zł
4	Orłowskiego 12-18	80 218,20 zł	80 177,40 zł	40,80 zł	2152,4	0,02 zł
5	Orłowskiego 20-34	177 477,41 zł	177 743,30 zł	-265,89 zł	4288,15	-0,06 zł
6	Orłowskiego 23-25	49 555,43 zł	50 098,95 zł	-543,52 zł	1069,35	-0,51 zł
7	Orłowskiego 36-42	78 693,62 zł	86 526,00 zł	-7 832,38 zł	2152,4	-3,64 zł
8	Orłowskiego 46-64	205 324,58 zł	215 644,45 zł	-10 319,87 zł	5364,35	-1,92 zł
9	Orłowskiego 66-76	130 754,93 zł	130 359,65 zł	395,28 zł	3218,8	0,12 zł
10	Orłowskiego 100-118	195 665,28 zł	213 626,78 zł	-17 961,50 zł	5153,85	-3,49 zł
11	Osiedlowa 10-16	90 377,46 zł	95 087,20 zł	-4 709,74 zł	2141,6	-2,20 zł
12	Obozowa 4-10	89 939,12 zł	95 065,00 zł	-5 125,88 zł	2141,1	-2,39 zł
13	Polna 8-14	57 100,43 zł	64 313,40 zł	-7 212,97 zł	1291,44	-5,59 zł
14	Powst. W-wy 4	36 351,50 zł	37 961,85 zł	-1 610,35 zł	781,9	-2,06 zł
15	Powst. W-wy 6	37 728,55 zł	37 607,12 zł	121,43 zł	781,9	0,16 zł
16	Powst. W-wy 29-35	92 002,14 zł	96 353,50 zł	-4 351,36 zł	2676,5	-1,63 zł
17	Więźniów Ośw. 25-29	70 694,80 zł	72 823,65 zł	-2 128,85 zł	1989,75	-1,07 zł
18	Garbarska 17-23	91 655,10 zł	95 065,00 zł	-3 409,90 zł	2141,1	-1,59 zł
19	Garbarska 31-37	82 602,98 zł	88 748,25 zł	-6 145,27 zł	2141,1	-2,87 zł
21	Garbarska 49-55	89 618,44 zł	95 065,00 zł	-5 446,56 zł	2141,1	-2,54 zł
23	Szar. Szer. 14-20	181 309,18 zł	186 928,93 zł	-5 619,75 zł	4362,45	-1,29 zł
24	Szar. Szer. 22-28	82 943,03 zł	87 718,14 zł	-4 775,11 zł	2032,87	-2,35 zł
25	Kasprowicza 10-16	78 872,35 zł	85 012,32 zł	-6 139,97 zł	2446,36	-2,51 zł
25	Szar. Szer. 32-38	73 991,64 zł	74 300,72 zł	-309,08 zł	1721,92	-0,18 zł
26	Matejki 1-5	55 483,36 zł	54 512,54 zł	970,82 zł	1044,5	0,93 zł
27	Chrobrego 7	49 916,70 zł	52 014,85 zł	-2 098,15 zł	1081,39	-1,94 zł
28	Czarneckiego 12-20	101 522,31 zł	111 764,74 zł	-10 242,43 zł	3111,5	-3,29 zł
29	Dąbrowskiego 83-97	150 110,61 zł	173 232,00 zł	-23 121,39 zł	4812	-4,80 zł
30	Staffa 1-5	88 839,21 zł	92 119,60 zł	-3 280,39 zł	2473	-1,33 zł
31	Staffa 6-10	85 515,56 zł	92 108,30 zł	-6 592,74 zł	2472,7	-2,67 zł
32	Staffa 7-9	60 648,85 zł	58 526,70 zł	2 122,15 zł	1455,9	1,46 zł
33	Arciszewskiego 4-6	48 088,95 zł	47 899,50 zł	189,45 zł	1244,15	0,15 zł
34	Arciszewskiego 11-13	47 168,73 zł	50 044,90 zł	-2 876,17 zł	1244,9	-2,31 zł
35	Szpitalna 12-22	114 498,80 zł	129 546,30 zł	-15 047,50 zł	3222,6	-4,67 zł
36	Szpitalna 108-118	125 910,26 zł	143 505,45 zł	-17 595,19 zł	3727,4	-4,72 zł
37	3 Maja 1-5	172 371,28 zł	179 712,72 zł	-7 341,44 zł	4470,4	-1,64 zł
38	3 Maja 7-15	288 692,21 zł	308 289,19 zł	-19 596,98 zł	7443,7	-2,63 zł
39	3 Maja 19	91 019,65 zł	90 492,05 zł	527,60 zł	1982,3	0,27 zł
40	3 Maja 21	88 552,66 zł	88 014,12 zł	538,54 zł	1982,3	0,27 zł
42	Nojogo 6	85 567,46 zł	88 014,12 zł	-2 446,66 zł	1982,3	-1,23 zł
43	Nojogo 8	87 038,51 zł	87 210,52 zł	-172,01 zł	2021,1	-0,09 zł
44	Nideckiego 18	58 374,21 zł	54 286,01 zł	4 088,20 zł	1567,2	2,61 zł
45	Powst. Śl. 3	104 198,85 zł	90 678,00 zł	13 520,85 zł	2159	6,26 zł
44	Nojogo 10	81 129,90 zł	83 775,09 zł	-2 645,19 zł	2021,1	-1,31 zł
45	Wojska Polskiego 4	198 393,83 zł	213 280,47 zł	-14 886,64 zł	4244,41	-3,51 zł
46	Piłsudskiego 4A	45 153,28 zł	55 577,76 zł	-10 424,48 zł	785	-13,28 zł
47	Piłsudskiego 12	181 845,77 zł	215 538,00 zł	-33 692,23 zł	3936,8	-8,56 zł
48	Piłsudskiego 18 a-c	89 021,85 zł	105 408,60 zł	-16 386,75 zł	1968,4	-8,32 zł
49	Powst. Śl. 4	147 794,48 zł	145 522,95 zł	2 271,53 zł	3212,45	0,71 zł
50	Mad Młynówką 26-28	41 785,33 zł	46 670,65 zł	-4 885,32 zł	1252,9	-3,90 zł
	Razem:	4 976 167,66 zł	5 246 801,54 zł	-270 633,88 zł	124450,69	-2,17 zł

Budynki rozliczane wg podzielników 2022/2023

1	Wojska Pol. 2	31 423,24 zł	38 382,60 zł	-6 959,36 zł	847,30	-8,21 zł
2	Piłsudskiego 4	35 547,40 zł	45 600,90 zł	-10 053,50 zł	785,55	-12,80 zł
3	Piłsudskiego 6	35 882,97 zł	46 842,39 zł	-10 959,42 zł	784,63	-13,97 zł
4	Powst.Śl. 6	138 463,86 zł	134 922,03 zł	3 541,83 zł	3212,45	1,10 zł
5	Powst.Śl.1 a-d	93 135,42 zł	90 678,00 zł	2 457,42 zł	2159,00	1,14 zł
6	Pows.Śl. 5 a-d	90 888,77 zł	87 116,40 zł	3 772,37 zł	2159,00	1,75 zł
7	Wojska Polskiego 2A	34 294,73 zł	42 576,60 zł	-8 281,87 zł	847,30	-9,77 zł
8	Arciszewskiego 1-5	59 035,71 zł	65 704,19 zł	-6 668,48 zł	1927,21	-3,46 zł
9	Arciszewskiego 7-9	40 427,52 zł	43 260,70 zł	-2 833,18 zł	1244,90	-2,28 zł
10	Sadowa 2-4	30 375,03 zł	34 948,90 zł	-4 573,87 zł	1099,03	-4,16 zł
11	Sadowa 6-10	41 648,14 zł	49 480,35 zł	-7 832,21 zł	1685,85	-4,65 zł
12	11-go List. 4-8	43 336,94 zł	48 754,17 zł	-5 417,23 zł	1661,13	-3,26 zł
13	Nad Młyn. 20-24	43 713,97 zł	49 929,45 zł	-6 215,48 zł	1701,15	-3,65 zł
14	Nad Młyn10,12-18	76 804,53 zł	89 589,18 zł	-12 784,65 zł	2829,24	-4,52 zł
15	Zagrod. 17,21-23	63 388,44 zł	69 237,60 zł	-5 849,16 zł	2266,35	-2,58 zł
16	Zagrod.25-27	26 571,61 zł	31 357,60 zł	-4 785,99 zł	1134,10	-4,22 zł
17	Zagrod.9-15	64 652,17 zł	69 293,00 zł	-4 640,83 zł	2268,20	-2,05 zł
18	Zagrod 5-7	30 995,88 zł	34 646,50 zł	-3 650,62 zł	1134,10	-3,22 zł
19	Woj.Pol. 7abc	70 588,47 zł	82 454,75 zł	-11 866,28 zł	1967,90	-6,03 zł
20	Woj.Pol. 9 ab	44 143,10 zł	55 073,10 zł	-10 930,00 zł	1314,40	-8,32 zł
21	Woj.Pol 11abcde	76 388,02 zł	109 225,75 zł	-32 837,73 zł	3042,50	-10,79 zł
22	Olszewsk. 2B	98 603,24 zł	92 210,49 zł	6 392,75 zł	2984,27	2,14 zł
23	Więż.Ośw.13-21	89 857,92 zł	101 137,40 zł	-11 279,48 zł	3310,55	-3,41 zł
24	Orłowsk. 15-21	67 190,41 zł	74 487,40 zł	-7 296,99 zł	2143,50	-3,40 zł
25	Orłowsk.80-90	102 331,95 zł	119 885,50 zł	-17 553,55 zł	3218,40	-5,45 zł
26	Orłowsk.92-98	70 273,58 zł	77 486,20 zł	-7 212,62 zł	2152,40	-3,35 zł
27	Szar.Szer. 4-6	91 579,01 zł	103 089,69 zł	-11 510,68 zł	3374,49	-3,41 zł
28	Bałandy 6	44 608,32 zł	45 940,40 zł	-1 332,08 zł	1565,30	-0,85 zł
29	Bałandy 2	41 924,60 zł	45 940,40 zł	-4 015,80 zł	1565,30	-2,57 zł
30	Nideckiego 20	44 335,25 zł	43 358,90 zł	976,35 zł	1565,30	0,62 zł
31	Nideckiego 22	43 406,52 zł	43 358,90 zł	47,62 zł	1565,30	0,03 zł
32	Bałandy 10-16	86 500,07 zł	91 767,10 zł	-5 267,03 zł	2640,80	-1,99 zł
33	Bałandy 18-24	89 042,08 zł	91 767,10 zł	-2 725,02 zł	2640,80	-1,03 zł
34	Bałandy 34-40	87 929,47 zł	83 978,30 zł	3 951,17 zł	2640,80	1,50 zł
35	Bałandy 26-32	87 366,57 zł	87 279,70 zł	86,87 zł	2640,80	0,03 zł
36	Bałandy 9-15	84 714,16 zł	86 089,40 zł	-1 375,24 zł	2477,40	-0,56 zł
37	Bałandy 42-48	84 294,22 zł	81 829,40 zł	2 464,82 zł	2475,90	1,00 zł
38	Bałandy 17-23	77 081,12 zł	78 782,60 zł	-1 701,48 zł	2477,40	-0,69 zł
39	Bałandy 4 a-d	90 437,29 zł	87 528,91 zł	2 908,38 zł	2518,81	1,15 zł
40	Nideck. 13 a,e-i	134 171,65 zł	141 563,79 zł	-7 392,14 zł	4449,20	-1,66 zł
41	Bałandy 8	98 315,73 zł	98 602,50 zł	-286,77 zł	2647,00	-0,11 zł
42	Szpitalna 96-104	71 046,70 zł	83 920,30 zł	-12 873,60 zł	3035,05	-4,24 zł
43	Tysiąclecia 29-33	72 851,98 zł	77 336,00 zł	-4 484,02 zł	2339,95	-1,92 zł
44	Budowl. 37-41	54 550,48 zł	59 496,60 zł	-4 946,12 zł	1944,30	-2,54 zł
45	Budowl.1-5	51 734,66 zł	57 065,70 zł	-5 331,04 zł	1944,30	-2,74 zł
46	Budowl. 13-23	101 857,66 zł	114 131,40 zł	-12 273,74 zł	3888,60	-3,16 zł
47	Tysiąclecia 55-65	100 112,17 zł	109 594,80 zł	-9 482,63 zł	3733,95	-2,54 zł
48	Garbarska 41-47	76 929,61 zł	88 756,60 zł	-11 826,99 zł	2141,30	-5,52 zł
49	Powst. Śl. 7 a-f	117 893,03 zł	140 542,50 zł	-22 649,47 zł	3483,05	-6,50 zł
50	Szar.Szer. 8-10	90 795,01 zł	107 309,68 zł	-16 514,67 zł	3374,49	-4,89 zł
51	3-go Maja 23	73 144,78 zł	82 166,83 zł	-9 022,05 zł	1982,30	-4,55 zł
	RAZEM:	3 596 585,16 zł	3 915 478,65 zł	-318 893,49 zł	114992,30	-2,77 zł
	Budynki bez podzieln.	4 976 167,66 zł	5 246 801,54 zł	-270 633,88 zł	124450,69	-2,17 zł
	Budynki z podzieln.	3 596 585,16 zł	3 915 478,65 zł	-318 893,49 zł	114992,3	-2,77 zł
	Ogółem	8 572 752,82 zł	9 162 280,19 zł	-589 527,37 zł	239442,99	-2,46 zł

Proponowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2023 zgodnie z założeniami planu gospodarczo-finansowego.

Nadwyżka netto ogółem = **1.198.175,22zł**

1. Na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni: $10\% \times 1.198.175,22 = 119.818 \text{ zł}$.
2. Na pokrycie niedoboru na GZM – pożyczki nieruchomości wspólnych w kwocie-
134.069,33 zł wg zestawienia:

Lp	Nieruchomości (adresy)	Zysk ogółem 2023r	Pod.doch.CIT-8 -19%	Zysk netto od pożytków za 2023 rok
1	Polna 8-14 ryby	1050,00	199,50	850,50
2	Olszewskiego 2b Anteny internet. tablice reklamowe	4600,00	874,00	2430,00
3	Nojogo, 3-go Maja Anteny internetowe, tablice reklamowe	2400,00	456,00	921,62
4	Balandy, Nideckiego 20,22	550,00	104,50	324,00
5	Sadowa 2-4,6-10,11 Listopada 4-8, Nad Młynówką 20-24,26-28,10,12-18 Stacje trafo Zagrodowa 5-7,13-15,23,17-21,25-27	11195,34	2127,11	9068,23
6	Sz.Szeregów (wież) Anteny internetowe 4-6, 10 CHEŁMEK	62600,75	11894,14	50706,61
7	Powst.Śląskich Maszty internetowe	2400,00	456,00	1944,00
8	Wojska Pol.2A Maszty internetowe ZATOR	1200,00	228,00	972,00
9	Woj..Polskiego 7a-c,9a-b,11a-e Anteny internetowe	1200,00	228,00	972,00
10	Arciszewskiego 1 paczkomaty	5400,00	1026,00	4374,00
11	Kasprowicza 10-16 paczkomaty	5400,00	1026,00	4374,00
12	Tysiąclecia 65 paczkomaty	5400,00	1026,00	4374,00
13	Garbarska 41 paczkomaty	5400,00	1026,00	4374,00
14	Orłowskiego 66 paczkomaty	5400,00	1026,00	4374,00
15	Staffa 6-10 paczkomaty	5400,00	1026,00	4374,00
16	Zagrodowa 5A paczkomaty	5400,00	1026,00	4374,00
17	Olszewskiego 2B paczkomaty	5400,00	1026,00	4374,00
18	Tysiąclecia 33 paczkomaty	5853,60	1112,18	4741,42
19	11-go Listopada paczkomaty	5853,60	1112,18	4741,42
20	Orłowskiego 46 paczkomaty	5853,60	1112,18	4741,42
21	Powstańców W-wy 6 paczkomaty	5853,60	1112,18	4741,42
22	Szpitalna 108 paczkomaty	5853,60	1112,18	4741,42
23	Piłsudskiego 18 paczkomaty	5853,60	1112,18	4741,42
	Razem Spółdzielnia	165.517,69	31.448,36	134.069,33

3. Pożyczki mienia wspólnego Spółdzielni na pokrycie niedoboru GZM wg m² p.u. nieruchomości mieszkalnych – **944.287,89zł**.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Pełnomocnik Zarządu

mgr Paweł Nawrocki

MSM „BUDOWLANKA”
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Paweł Nakoneczny

MSM „BUDOWLANKA”
Z-CIA PRZEWODNIK ZARZĄDU

Marek Kurek

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Pitry

Wycenik m.d. 4

Zestawienie wyniku na nieruchomości (eksploatacja3)

1			Od miesiąca:		0,00	Do miesiąca:		12,00	2 023,00	Wynik narastająco
2	LP.	Nieruchomość	Naliczenie czynszu	Poniesione koszty	Wynik	Saldo z BO	Pożytki nieruchomości	Pożytki Mienia Wsp.		
3	1	Chrobrego 7	86 351,91	90 205,62	-3 853,71	-3 751,69	0,00	2 108,64	-5 496,76	
4	2	Nideckiego 13 e-i	259 637,28	281 478,58	-21 841,30	6 294,54	0,00	7 278,72	-8 268,04	
5	3	Kasprowicza 10-16	137 144,27	158 050,14	-20 905,87	-5 904,84	4 374,00	4 770,24	-17 666,47	
6	4	Staffa	359 403,86	405 655,51	-46 251,65	-32 790,58	4 374,00	12 482,71	-62 185,52	
7	5	Szpitalna 96-108	485 773,95	515 502,95	-29 729,00	-17 574,05	4 009,50	13 186,34	-30 107,21	
8	6	Dąbrowskiego, Szpitalna 12-22	525 575,52	588 526,38	-62 950,86	-27 874,86	0,00	15 666,95	-75 158,77	
9	7	Tysiąclecia 29-33	139 855,81	150 817,03	-10 961,22	-14 751,67	4 009,50	4 562,75	-17 140,64	
10	8	Tysiąclecia 55-65	213 699,22	261 453,76	-47 754,54	5 910,75	4 374,00	7 280,96	-30 188,83	
11	9	Budowlanych 1-23	318 384,46	358 978,29	-40 593,83	3 659,35	0,00	11 373,78	-25 560,70	
12	10	Budowlanych 37-41	111 661,92	122 866,14	-11 204,22	-4 242,61	0,00	3 791,26	-11 655,57	
13	11	Czarnieckiego	179 678,92	204 497,98	-24 819,06	4 200,41	0,00	6 067,22	-14 551,43	
14	12	Matejki	57 184,07	67 598,76	-10 414,69	5 482,96	0,00	2 036,71	-2 895,02	
15	13	Olśzewskiego 2B	252 514,34	280 875,64	-28 361,30	54 378,51	5 722,26	5 544,45	37 283,92	
16	14	Arciszewskiego 1-13	390 384,65	400 652,33	-10 267,68	-7 675,69	4 374,00	10 909,01	-2 660,36	
17	15	Centrum	1 909 644,29	2 116 146,76	-206 502,47	46 231,75	921,62	46 575,18	-112 773,92	
18	16	Balandy	2 272 709,16	2 296 215,25	-23 506,09	-81 230,25	324,00	57 368,87	-47 043,47	
19	17	Nideckiego 18	116 853,16	119 164,91	-2 311,75	-5 524,57	0,00	3 055,94	-4 780,38	
20	18	Nideckiego 13 a	58 401,22	59 721,31	-1 320,09	-5 513,23	0,00	1 374,70	-5 458,62	
21	19	Stare Stawy	1 355 579,16	1 348 485,93	7 093,23	92 222,09	16 327,53	33 188,00	148 830,85	
22	20	Orłowskiego 1-25	439 070,42	475 261,23	-36 190,81	-5 986,68	0,00	12 524,92	-29 652,57	
23	21	Szarych Szerogów 4-20	914 676,08	1 040 338,27	-125 662,19	-32 424,99	44 612,71	21 666,57	-91 807,90	
24	22	Garbarska, Osiedłowa, Obozowa	967 089,17	1 037 380,77	-70 291,60	3 094,08	4 374,00	25 051,40	-37 772,12	
25	23	Powstańców Warszawy 4,6	120 015,25	137 228,56	-17 213,31	-7 899,21	4 009,50	3 049,31	-18 053,71	
26	24	Więźn. Ośw. 13-29, Powst W-wy 29-35.	525 098,48	596 108,96	-71 010,48	-4 602,65	0,00	15 554,24	-60 058,89	
27	25	Orłowskiego 2-118	2 170 723,66	2 278 447,54	-107 723,88	29 018,17	8 383,50	58 169,00	-12 153,21	
28	26	Szarych Szer. 22-38, Polna	370 989,97	407 530,87	-36 540,90	154,49	121,50	9 839,82	-26 425,09	
29	30	Zator Wojska Polskiego	562 085,94	571 707,22	-9 621,28	-122 351,40	162,00	12 332,95	-119 477,73	
30	27	Powst. Śląskich	1 330 650,71	1 369 094,66	-38 443,95	-32 613,42	243,00	31 949,59	-38 864,78	
31	28	Piśsudskiego	633 888,73	693 716,85	-59 828,12	16 937,97	3 645,00	16 107,21	-23 137,94	
32	29	Wojska Polskiego	397 990,51	432 393,98	-34 403,47	36 803,67	121,50	11 580,68	14 102,38	
33		SUMA Nieruch LM	17 662 716,09	18 866 102,18	-1 203 386,09	-108 323,65	114 483,12	466 448,12	-730 778,50	
34	31	Garaże Nideckiego	7 988,04	7 716,32	271,72	23 753,28	0,00	0,00	24 025,00	

Zestawienie wyniku na nieruchomości (eksploatacja3)

35	32	Garaże Staffa	1 463,76	1 501,08	-37,32	-206,37	0,00	0,00	-243,69
36	33	Garaże Czarnieckiego	1 799,76	1 980,59	-180,83	-1 175,35	0,00	0,00	-1 356,18
37	34	Garaże Bałandy	7 645,92	8 051,97	-406,05	-9 296,66	0,00	0,00	-9 702,71
38	35	Garaże Dąbrowskiego	1 807,44	2 231,01	-423,57	-3 139,43	0,00	0,00	-3 563,00
39	36	Garaże Legionów	1 063,44	632,02	431,42	4 699,90	0,00	0,00	5 131,32
40		SUMA Garaży	21 768,36	22 112,99	-344,63	14 635,37	0,00	0,00	14 290,74

GŁÓWNY Księgowy
Felnipracownik Zarządu
Bogdan Szełczyński

MSM „BUDOWLANKA”
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Paweł Nakoneczny

MSM „BUDOWLANKA”
Z-CIA PRZEDSIĄDZALNICTWA

Mark Kurek

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Pitry

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Budowlanka"

"555" Koszty Zarządu

Kod	Nazwa pozycji kalkulacyjnej	Suma Wn	Suma M
001	Amortyzacja miesięczna, planowana	37 789,07	
111	Materiały eksploatacji podstawowej	22 018,22	
113	materiały biurowe, prasa, biuletyny	22 849,03	
114	Środki czystości i higieny	4 531,39	
191	energia elektryczna	32 351,16	
192	Centralne ogrzewanie	17 830,40	
194	Woda i kanalizacja	937,42	
201	Usługi remontowo-konserwacyjne	3 832,62	
205	Usługi pocztowo-telekomunikacyjne	28 059,02	
206	Prowizje i opłaty bankowe	4 384,32	
207	Usługi informatyczno-komputerowe	68 597,97	
209	Pozostałe usługi obce-materialne	26 652,28	
311	Wynagrodzenia prac.nieproduk.	1 801 877,73	
312	Wynagrodzenia prac.produkcyjnych	107 830,44	
314	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	262 194,75	
451	Narzuty skl.ZUS prac.nieprod.	355 060,65	
452	Narzuty skl.ZUS prac.prod.	11 362,59	
501	PPK	7 474,19	
502	Odzież ochronna i robocza	22 849,50	
503	Kursy, szkolenia	16 968,06	
504	Pozostałe świadczenia dla pracown.	45 033,00	
51	Odpis na ZFŚS	39 358,55	
60	VAT nieodliczony obciążający koszty	27 279,55	
61	Podatek od gruntu i nieruchomości	4 882,80	
621	Wieczyste użytkowanie gruntu	1 864,51	
624	Składki na PFRON	75 967,00	
627	Pozostałe podatki i opłaty	180,98	
683	Ogłoszenia w prasie i RTV	119,90	
684	Inne usługi niematerialne	2 059,12	
691	Podróże służbowe	8 102,49	
693	Składki członkowskie-ZRSM,KRS	6 550,00	
694	Inne koszty niematerialne	127 938,01	
COW	Koszty rozliczone włas wymien.i kotłow.	1 126,64	
KCO	Koszty rozliczone konserwat.co	4 788,00	
KGZM	Koszty rozliczone konserwat.GZM	768,24	
KTR	Koszty rozliczone transportu własnego	730,34	
KZ	Koszty rozliczone zakupu i zaopatrzenia	1 702,83	
KZRB	Koszty rozliczone konserwat.ZRB	676,02	
		3 204 578,79	

GLÓWNY KSIĘGOWY
Przedstawiciel Zarządu
Bożena Szewczyk

MSM „BUDOWLANKA”
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Paweł Nakonieczny

MSM „BUDOWLANKA”
Z-CIA PREZESA ZARZĄDU
Marek Marek

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU
inż. Wiesław Pirry

Dotyczy nr. 9

16 lutego 2024 r.

Syntetyczne zestawienie obrotów i sald: grudzień 2023 r.
BO wyłączone z obrotów narastających

Konto	Nazwa konta	BO Wn		BO Ma	Miesiąc Wn		Miesiąc Ma	Narastająco Wn		Narastająco Ma	Saldo Wn	Saldo Ma
400	Amortyzacja	0,00		0,00	36 164,73	262 510,52	262 510,52	262 510,52		262 510,52	0,00	0,00
411	Zużycie materiałów podstawowych	0,00		0,00	28 989,13	421 722,67	421 722,67	421 722,67		421 722,67	0,00	0,00
419	Energia	0,00		0,00	2 354 906,29	15 977 909,07	15 977 909,07	15 977 909,07		15 977 909,07	0,00	0,00
420	Usługi obce	0,00		0,00	74 505,99	1 136 255,80	1 136 255,80	1 136 255,80		1 136 255,80	0,00	0,00
431	Wynagrodzenia	0,00		0,00	675 456,42	6 011 719,39	6 011 719,39	6 011 719,39		6 011 719,39	0,00	0,00
445	Składki ZUS	0,00		0,00	117 732,20	1 023 703,25	1 023 703,25	1 023 703,25		1 023 703,25	0,00	0,00
450	Świadczenia dla pracowników	0,00		0,00	55 244,21	270 973,85	270 973,85	270 973,85		270 973,85	0,00	0,00
451	Odpisy na f-sze dla pracowników	0,00		0,00	9 983,53	152 852,56	152 852,56	152 852,56		152 852,56	0,00	0,00
452	Odpis na f-sz remontowy	0,00		0,00	553 386,25	6 384 664,05	6 384 664,05	6 384 664,05		6 384 664,05	0,00	0,00
460	Podatek VAT nie podlegający odliczeniu	0,00		0,00	2 666,91	131 316,77	131 316,77	131 316,77		131 316,77	0,00	0,00
461	Podatek od gruntu i nieruchomości	0,00		0,00	37 260,46	453 654,00	453 654,00	453 654,00		453 654,00	0,00	0,00
462	Inne opłaty i podatki	0,00		0,00	333 388,66	3 822 143,46	3 822 143,46	3 822 143,46		3 822 143,46	0,00	0,00
468	Usługi niematerialne	0,00		0,00	209,99	11 052,04	11 052,04	11 052,04		11 052,04	0,00	0,00
469	Pozostałe koszty niematerialne	0,00		0,00	11 566,21	144 603,69	144 603,69	144 603,69		144 603,69	0,00	0,00
490	Rozliczenie kosztów	0,00		0,00	36 205 081,12	4 291 440,98	36 205 081,12	36 205 081,12		36 205 081,12	0,00	0,00
Suma strony:		0,00		0,00	40 496 522,10	40 496 522,10	40 496 522,10	40 496 522,10		40 496 522,10	0,00	0,00
Suma ogólna:		0,00		0,00	40 496 522,10	40 496 522,10	40 496 522,10	40 496 522,10		40 496 522,10	0,00	0,00

Sporządził(a): Szewczyk Bożena

Koniec wydruku

GŁÓWNY Księgowy
Pelnym
Bożena Szewczyk

MSM „BUDOWLANKA”
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Paweł Nakoneczny

MSM „BUDOWLANKA”
Z-CIA PRACOWNIA ZARZĄDU
Marek Kuch

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Piły

