

S P R A W O Z D A N I E

Zarządu z działalności Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile za 2023 rok

I. Organizacja Spółdzielni, zakres działania

Pilska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Pile swą działalność rozpoczęła w 1957 r. i jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000059107.

W 2023 r. Spółdzielnia była kierowana przez Zarząd w następującym składzie:

- Lucjan Szutkowski - Prezes Zarządu – Dyrektor Spółdzielni,
- Henryk Kądziała - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Technicznych – Z-ca Dyrektora ds. Technicznych,
- Mirosława Tycner - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Ekonomicznych – Główny Księgowy.

Spółdzielnia prowadziła działalność w zakresie eksploatacji i remontów istniejących zasobów oraz działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i powierzchni reklamowych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Szczegółowe zasady funkcjonowania Spółdzielni określa statut, zgodnie z którym podstawową działalnością jest zarządzanie nieruchomościami.

W 2023 r. działalność Zarządu skierowana była na wykonywanie obowiązków statutowych, realizację uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zadań określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Zarząd w codziennej działalności realizował wcześniej przyjęte zadania oraz podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb zgodnie z obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem w 2023 r. Zarząd odbył 63 protokołowane posiedzenia, na których zapadały kolegialne decyzje i podjęto 73 uchwał dotyczących spraw gospodarki zasobami spółdzielczymi, członkowsko-mieszkaniowych, ekonomicznych i finansowych oraz organizacyjnych.

II. Majątek Spółdzielni

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 84 466 861,38 zł. W stosunku do 2022 r. suma bilansowa zwiększyła się o kwotę 3 549 103,00 zł, tj. o 4,39%. Głównym powodem zwiększenia się majątku jest budowa budynku mieszkalnego przy ulicy Mickiewicza.

W strukturze aktywów 71 300 516,50 zł, tj. 84,41% stanowią aktywa trwałe, natomiast 13 166 344,88 zł, tj. 15,59% stanowią aktywa obrotowe.

Aktywa trwałe obejmują wartości niematerialne i prawne w kwocie 47 851,58 zł, rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 71 252 614,92 zł oraz inwestycje długoterminowe w kwocie 50,00 zł. Przewagę w strukturze aktywów trwałych – zgodnie ze specyfiką Spółdzielni – stanowią rzeczowe aktywa trwałe, a w tym budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne a nadto pawilony wolnostojące, garaże i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci itd.). Wzrosła wartość środków trwałych w budowie z uwagi na budowę budynku mieszkalnego przy ulicy Mickiewicza. Pozostałe składniki mają tendencję malejącą w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków. W 2023 r. wyodrębniono 17 lokali mieszkalnych.

Aktywa obrotowe obejmują zapasy w kwocie 87 435,80 zł, należności krótkoterminowe w kwocie 1 485 710,16 zł, inwestycje krótkoterminowe w kwocie 10 507 936,19 zł i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1 085 262,73 zł.

Zmiany majątku powodują zmiany w źródłach finansowania tego majątku czyli w pasywach bilansu. W strukturze pasywów 64 327 354,04 zł, tj. 76,16% stanowią fundusze własne, natomiast 20 139 507,34 zł, tj. 23,84% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. **Fundusze własne** obejmują fundusz podstawowy w kwocie 59 504 242,15 zł, fundusz zapasowy w kwocie 4 441 280,78 zł, fundusz z aktualizacji wyceny w kwocie 121 080,83 zł, stratę lat ubiegłych 1 895 965,00 zł, wynikającą z założenia rezerwy na świadczenia pracownicze oraz zysk netto za rok 2023 w kwocie 2 156 715,28 zł. Przewagę w strukturze funduszy własnych stanowią fundusze podstawowe (udziałowy, wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych), które podobnie jak majątek trwały ulegają zmniejszeniu o wyodrębnienia lokali na własność oraz umorzenie. **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** obejmują rezerwy na zobowiązania w kwocie 2 355 429,48 zł, zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 15 628 189,36 zł oraz rozliczenia międzyokresowe w kwocie 2 155 888,50 zł.

III. Gospodarka zasobami spółdzielczymi

Podstawowe dane o zasobach spółdzielczych w poszczególnych administracjach osiedlowych według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	w tym:				
			OG-1	OG-2	OG-3	Sikorskiego 33	Młodych 78
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Powierzchnia użytkowa terenu zarządzanego przez Spółdzielnię w m ² w tym:	580 725,00	120 936,00	266 200,00	174 812,00	3 030,00	15 747,0
	- wieczyste użytkowanie	95 813,00	10 163,00	46 270,00	20 603,00	3 030,00	15 747,0
	- własność	484 912,00	110 773,00	219 930,00	154 209,00	-	-
2.	Liczba budynków w tym mieszkalnych	186 151	51 47	73 61	54 43	2 -	6 -
3.	Liczba mieszkań	6 970	2 172	3 050	1 748	-	-
4.	Liczba klatek schodowych	481	115	211	155	-	-
5.	Powierzchnia użytkowa zasobów w m ² w tym:	369 612,47	105 366,68	164 422,79	94 912,94	2 715,32	2 194,74
	- lokale mieszkalne	334 144,22	94 832,35	151 641,23	87 670,64	-	-
	- lokale użyt. w najmie	16 830,70	5 695,20	5 153,85	2 710,13	1 248,28	2 023,24
	- lokale użyt. własn.	8 443,82	3 752,57	4 136,33	435,98	118,94	-
	- garaże	7 779,38	786,95	2 840,94	3 979,99	-	171,50
	- lokale na potrzeby S-ni	2 414,35	299,61	650,44	116,20	1 348,10	-
6.	Liczba dźwigów	73	12	38	21	2	-
7.	Liczba lokali mieszk. z opom. zużyciem wody	6 965	2 168	3 050	1 747	-	-
8.	Liczba osób zamieszkałych w zasobach S-ni	12 088	3 343	5 485	3 260	-	-
9.	Liczba członków	8 365	2 486	3 760	2 118	1	-

Na koniec 2023 r. Spółdzielnia posiadała 6 970 lokali mieszkalnych, z tego 2 886 lokali o ustanowionej odrębnej własności (41,41% ogółu mieszkań). Z tego w zasobach Administracji Osiedla Nr 1 wyodrębniono 38,40% lokali mieszkalnych, w zasobach Administracji Osiedla Nr 2 – 40,16%, a w zasobach Administracji Osiedla Nr 3 – 47,31%.

Na dzień 31.12.2023 r. powierzchnia użytkowa terenów wynosiła 580 725,00 m², z tego 365 702,35 m² to tereny Spółdzielni, a 215 022,65 m² to udział właścicieli lokali wyodrębnionych.

Dane porównawcze w zakresie usług komunalnych i opłat lokalnych w latach 2021-2024:

Wyszczególnienie	Data obowiązywania	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	% wzrostu				
						2022	2023	2024	2024	
						2021	2022	2023	2021	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1. Woda i kanalizacja dla gospodarstw domowych w zł/m ³ brutto	22.06.2020 03.08.2021 03.08.2022 03.08.2023	10,11 10,36	10,36 10,81	10,81 11,11	11,11					
Średniorocznie		10,21	10,55	10,93	11,11	103,33	103,60	101,65	108,81	
2. Opłata za wywóz odpadów komunalnych selektywnych zł/osobę	01.04.2020 01.03.2022	30,00	30,00 33,00	33,00	33,00					
Średniorocznie		30,00	32,50	33,00	33,00	108,33	101,54	100,00	110,00	
3. Podatek od nieruchomości od budynków mieszk. w zł/m ² rocznie	01.01.2020 01.01.2022 01.01.2023 01.01.2024	0,68	0,73	0,82	0,90					
Średniorocznie		0,68	0,73	0,82	0,90	107,35	112,33	109,76	132,35	
4. Podatek od gruntu zł/m ² rocznie	01.01.2020 01.01.2022 01.01.2023 01.01.2024	0,41	0,44	0,50	0,56					
Średniorocznie		0,41	0,44	0,50	0,56	107,32	113,64	112,00	136,59	
5. Cena ciepła i stawka opłaty zmiennej za usługę przesyłową za 1 GJ brutto (PIL-1-AI)	23.04.2020 24.04.2021 13.08.2021	68,52 72,13 76,08								
obniżenie VAT z 23% na 8%	01.01.2022		66,80							
obniżenie VAT z 23% na 5%	01.02.2022		64,94							
obniżenie VAT z 23% na 5%	25.02.2022		71,79							
obniżenie VAT z 23% na 5%	23.07.2022		87,80							
01.01.2023				102,85						
max wzrost ceny ciepła o 40%	01.08.2023			142,34	142,34					
Średniorocznie		72,54	78,02	119,30	142,34	107,55	131,83	152,91	196,22	
6. Koszt 1 GJ energii cieplnej uwzględniający opłatę stałą i zmienną										
Średniorocznie		101,74	107,78	160,45	191,79	105,93	148,87	119,53	188,51	
7. Koszt ogrzewania 1m ² pow. ogrzewanej										
Średniorocznie		2,52	2,34	3,32	3,96	92,86	141,88	119,28	157,14	

IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Zmiany w liczbie członków Spółdzielni oraz zmiany w strukturze własnościowej mieszkań wg stanu na dzień 31.12.2023 r. przedstawiają się następująco:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1) członków ogółem | 8 365 |
| 2) przyjęto nowych członków | 323 |
| 3) skreślono z rejestru członków | 444 |
| 4) odzyskano mieszkań | 2 |
| 5) przeprowadzono przetargi mieszkań wolnych w sensie prawnym
1 przetarg w sierpniu 2023 r. oraz 1 przetarg w styczniu 2024 r. | 2 |
| 6) złożono wnioski o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali | |

- mieszkalnych w prawo własności 17
 7) przygotowano wnioski do rozpatrzenia przez Zarząd 765

V. Koszty i przychody gospodarki zasobami Spółdzielni

Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o trzy wyodrębnione organizacyjnie administracje osiedlowe.

Koszty utrzymania zasobów spółdzielczych za 2023 rok (mieszkania, lokale użytkowe, garaże)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Koszty eksploatacji ogółem	12 200 596,81	12 031 967,43	98,62
	z tego:			
	- energia elektryczna	559 609,00	411 703,90	73,57
	- koszty ogólne Spółdzielni	4 727 436,00	4 693 454,23	99,28
	- koszty adm. osiedlowych	2 165 637,00	2 173 678,73	100,37
	- koszty sprzątania osiedla	2 181 131,00	2 146 419,18	98,41
	- koszty ubezpieczeń	498 742,00	509 866,75	102,23
	- pozostałe koszty	1 627 339,81	1 606 044,91	98,69
	- koszty rozliczeń ciepła i wody	440 702,00	490 799,73	111,37
2.	Odpis na fundusz remontowy	9 125 143,00	9 140 102,57	100,16
3.	Konserwacja i przeglądy	2 399 791,00	2 565 872,81	106,92
4.	Koszty sprzątania klatek schodowych	1 129 643,00	1 175 669,06	104,07
5.	Pozostałe koszty	36 534 072,00	31 249 652,41	85,54
	z tego:			
	- podatek od nieruchomości	929 528,00	976 294,98	105,03
	- opłata za wieczyste użytkowanie	97 850,00	100 543,24	102,75
	- woda i ścieki	5 312 710,00	4 991 415,41	93,95
	- centralne ogrzewanie	18 464 161,00	13 808 910,98	74,79
	- ciepła woda	5 846 732,00	5 692 623,46	97,36
	- wywóz odpadów komunalnych	5 072 564,00	4 928 280,90	97,16
	- gaz ul. Trentowskiego	35 921,00	20 143,00	56,08
	- domofony	174 997,00	178 063,56	101,75
	- dzwigi osobowe	599 609,00	553 376,88	92,29
	Ogółem koszty	61 389 245,81	56 163 264,28	91,49

Koszty ogólne Spółdzielni za 2023 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Płace z narzutami	3 572 100,00	3 592 039,95	100,56
2.	Bezosobowy fundusz płac z narzutami	458 436,00	472 913,16	103,16
3.	Wydatki na podróże służbowe	20 518,00	29 426,42	143,42
4.	Wydatki samorządowe z lustracją	63 604,00	38 838,74	61,06
5.	Wydatki gospodarcze	94 261,00	91 250,29	96,81
6.	Koszty utrzymania mienia	292 594,00	252 300,55	86,23
7.	Pozostałe wydatki	341 886,00	319 064,72	93,32
	razem koszty	4 843 399,00	4 795 833,83	99,02

Łączne koszty na wszystkich rodzajach działalności Spółdzielni za 2023 r. wynosiły 58 042 224,37 zł natomiast przychody 60 004 430,04 zł, w tym:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi koszty za 2023 r. wynosiły 54 167 545,16 zł, natomiast przychody 53 390 439,55 zł, co oznacza nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie w kwocie 777 105,61 zł,

- na pozostałej działalności koszty za 2023 r. wynosiły 3 874 679,21 zł, natomiast przychody 6 613 990,49 zł, a zatem osiągnięto wynik finansowy w kwocie brutto 2 739 311,28 zł, co po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 582 596,00 zł daje nadwyżkę bilansową netto 2 156 715,28 zł.

VI. Zatrudnienie i fundusz płac

Zatrudnienie za 2023 rok zostało wykonane w 95,92%. Na wynagrodzenia wykorzystano 9 597 981,13 zł, co stanowiło 100,06% zaplanowanego funduszu płac.

Wykonanie zatrudnienia i funduszu płac w 2023 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Przeciętne zatrudnienie w etatach ogółem	123,63	118,59	95,92
2.	Fundusz płac ogółem w zł	9 592 243,00	9 597 981,13	100,06
	a) osobowy	9 156 862,00	9 152 885,33	99,96
	b) bezosobowy	385 381,00	427 862,60	111,02
	c) wypłaty za zastępstwa procesowe	50 000,00	17 233,20	34,47
3.	Średnia płaca w zł	6 172,22	6 431,74	104,20

W 2023 r. w koszty poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni odniesiono rezerwy na świadczenia pracownicze w kwocie 327 288,00 zł.

VII. Działalność społeczno, oświatowo-kulturalna

Koszty Działu Animacji Kulturalno-Rekreacyjnej za 2023 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Zatrudnienie	2,13	1,87	87,79
2.	Powierzchnia użytkowa w m ²	498,20	498,20	100,00
	a) Klub ul. Komuny Paryskiej 3	104,40	104,40	100,00
	b) Klub ul. Sikorskiego 33	253,88	253,88	100,00
	c) Klub ul. Witosa 6	139,92	139,92	100,00
3.	Koszty ogółem w zł	417 020,00	439 817,30	105,47
	w tym: - płace, narzuty, odpisy	231 839,00	246 086,69	106,15
	- koszty utrzymania klubów	109 760,00	107 310,79	97,77
	- koszty imprez	28 620,00	37 668,68	131,62
	- pozostałe koszty	12 279,00	11 694,59	95,24
	- koszty ogólne spółdzielni	34 522,00	37 056,55	107,34
4.	Wpływy	417 020,00	450 699,80	93,84
5.	Wynik na działalności	-	10 882,50	-

Spółdzielnia realizowała statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną w oparciu o własną bazę lokalową w trzech placówkach:

- Klub „Labirynt” - ul. Sikorskiego 33,
- Klub TKKF „Piast” - ul. Komuny Paryskiej 3,
- Klub Modelarnia - ul. Witosa 6.

W 2023 r. organizowano konkursy plastyczne, wernisaże malarstwa, fotografii i rzeźby, rajd rowerowy, spotkania autorskie oraz koncerty. Niektóre wydarzenia organizowano on-line i udostępniano na różnych kanałach komunikacji, co spotkało się z pozytywnym odbiorem mieszkańców.

VIII. Działalność Spółdzielni w zakresie remontowo - inwestycyjnym

W 2023 r. roboty remontowe na rzecz Spółdzielni wykonywane były przez Sekcję Konserwatorów i wykonawców obcych. Wydatki na roboty remontowe w ujęciu szczegółowym przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	roboty dekarско-blacharskie	793 890,00	731 063,99	92,09
2.	roboty murarsko-ślusarsko-stolarskie	997 760,00	994 800,41	99,70
3.	roboty malarskie	594 600,00	594 314,61	99,95
4.	wymiana stolarki	352 000,00	305 069,85	86,67
5.	roboty instalacyjne	3 419 020,00	3 432 361,19	100,39
6.	remonty dźwigów i wymiana dźwigów	1 204 600,00	1 038 597,72	86,22
7.	docieplenia ścian, stropów, remonty elewacji	638 400,00	638 218,39	99,97
8.	remonty małej architektury	1 816 400,00	1 760 572,48	96,93
9.	roboty doraźne	636 445,00	595 327,29	93,54
10.	remonty mienia Spółdzielni	45 700,00	33 176,91	72,60
	Razem	10 498 815,00	10 123 502,84	96,43

W ramach planu wykonano następujący zakres prac remontowych:

- Roboty dekarско-blacharskie zostały zrealizowane na kwotę 731 063,99 zł. W ramach tych prac wykonano krycie hydronylonem dachów przy Staromiejskiej 36-38, Trentowskiego 13-19, Mickiewicza 99 a-c, d-e oraz krycie papą termozgrzewalną dachu pawilonu przy Wawelskiej 20 a-d, naprawiono dachy przy Śniadeckich 15 a, Ludowej 11, Bydgoskiej 1a, 61 b, Łowieckiej 16 a-b, a także wymieniono orywnowanie przy Wawelskiej 3 a-d oraz rynny przy Żeromskiego 19-23, 25-27.
- Roboty murarsko-stolarsko-ślusarskie zostały zrealizowane na kwotę 994 800,41 zł. W tej grupie robót między innymi wymieniono drzwi do dwóch lokali w pawilonach przy ulicy Bydgoskiej 1 a oraz Ludowej 11, wyremontowano balkony przy Roosevelta 13-19 i Alei Wojska Polskiego 41 a-f, naprawiono podest wejściowy przy Alei Piastów 4, wykonano zadaszenie balkonu przy Asnyka 19, założono najazdy składane dla osób niepełnosprawnych na biegu klatki schodowej przy Towarowej 4 oraz Towarowej 8, zamontowano balustradę na klatce schodowej przy Salezjańskiej 15, zlikwidowano kotłownię przy Ludowej 46 a-b, przerobiono instalację centralnego ogrzewania w mieszkaniach przy Ludowej 7 a-d, w których planowane jest dostawienie balkonów.
- Roboty malarskie zostały zrealizowane na kwotę 594 314,61 zł. W ramach tych prac pomalowano 12 klatek schodowych i piwnic w budynkach niskich przy Witaszka 12-18, Staromiejskiej 36-38 oraz Mickiewicza 107 a-f.
- Wymiana stolarki okiennej na kwotę 305 069,85 zł. W 2023 r. wymieniono 172 okna w mieszkaniach, 37 okien na klatkach schodowych oraz 55 okien w piwnicach, w tym:
 - Administracja Nr 1 - 33 szt. w mieszkaniach,
 - Administracja Nr 2 - 73 szt. w mieszkaniach, - 37 szt. na klatkach schodowych, - 55 szt. w piwnicach,
 - Administracja Nr 3 - 66 szt. w mieszkaniach.
- Roboty instalacyjne zostały zrealizowane na kwotę 3 432 361,19 zł. W ramach tej grupy robót między innymi wykonano instalację ciepłej wody użytkowej przy Spacerowej 8, 12, 14, 18, 20, 27, 29, Niemcewicza 4 a-d, 6 a-d, 8 a-e, 10 a-d, 12 a-d, O.M. Kolbe 23, 28, Okrzei 37-43, Chojnickiej 15 a-c, wymieniono piony elektryczne przy Alei Wojska Polskiego 5, Mickiewicza 103 a-f, Witosa 22-40 oraz instalację gazową przy Łowieckiej 12 a-b, zamontowano fotowoltaikę na dachu wieżowców przy Roosevelta 20-26, 3-9, 13-19

oraz zestaw hydroforowy przy Towarowej 4-6, przeprowadzono renowację metodą natryskową pionów kanalizacji sanitarnej przy Śródmiejskiej 6-10, wymieniono lampy zewnętrzne przy Salezjańskiej 7-13, Złotej 2, naprawiono studnie kanalizacyjne przy Śniadeckich 17 a-b, Roosevelta 20-26, Słowackiego 36, Tetmajera 6, 28, usunięto awarie kanalizacji sanitarnej przy Alei Piastów 12-18 i sieci wodociągowej przy Towarowej 8-10, zamontowano system ADAPTERM przy węzłach cieplnych i system TSS umożliwiający zdalny odczyt radiowy podzielników oraz kontynuowano wymianę opraw oświetleniowych na energooszczędne z czujnikiem ruchu.

- Docieplenie ścian zewnętrznych, stropów i remonty elewacji budynków zostały zrealizowane na kwotę 638 218,39 zł. Docieplono stropy piwnic przy 11 Listopada 15-17, 19-21, Bydgoskiej 9-13, stropodachy przy Staromiejskiej 36-38, Alei Powstańców Wlkp. 3 a-d, 5 a-c, Trentowskiego 13-19, Mickiewicza 99 a-c, d-e oraz wykonano kompleksowy remont elewacji zachodniej wraz z balkonami przy Dąbrowskiego 5.
- Remonty małej architektury zostały zrealizowane na kwotę 1 760 572,48 zł. W ramach tych prac wykonano remont drogi wewnętrznej wraz z kanalizacją sanitarną i deszczową przy Śródmiejskiej 7-13, remont drogi przy Śniadeckich 15 a-b, 17 a-b, 19 a-b, Ludowej 41 a-b, remont chodników przy Mickiewicza 101 a-f, 103 a-f, Salezjańskiej 7-13, Złotej 2 oraz dokończono remont chodników przy Żeromskiego 19-33, wykonano stanowiska na rowery przy Spacerowej 12, Dąbrowskiego 7, Mickiewicza 101 a-f, Tczewskiej 14-18, 20 a-c, odmalowano miejsca postojowe przy Słowackiego 24-30, 32-38, 40-42, a także naprawiano bramy wjazdowe i szlabany.
- Naprawy i wymiana dźwigów zostały zrealizowane na kwotę 1 038 597,72 zł. Wymieniono 4 dźwigi osobowe na dźwigi o napędzie elektrycznym OTIS z monitoringiem w budynkach przy Śniadeckich 19 a-b, 13 a-b i 1 dźwig w budynku administracyjnym przy Sikorskiego 33 oraz wykonano doraźne naprawy pozostałych dźwigów osobowych.
- Prace doraźne zostały zrealizowane na kwotę 595 327,29 zł. W ramach tych robót usuwano zacieki, awarie instalacyjne, naprawiano balkony, tynki wewnętrzne w mieszkaniach i zewnętrzne na elewacjach budynków, w zależności od potrzeb wymieniano i montowano na budynkach deflektory, naprawiano doraźnie ławki, ogrodzenia, chodniki, drogi, stojaki na rowery oraz malowano znaki poziome na parkingach.
- Remonty budynków i pomieszczeń zajmowanych na potrzeby własne zostały zrealizowane na kwotę 33 176,91 zł.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego za 2023 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
I	Bilans otwarcia na 1.01.2023 r.	-142 850,29	-142 850,29	-
II	Zwiększenie funduszu	10 641 715,76	10 656 719,08	100,14
1.	Odpis od lokali mieszkalnych	8 493 547,00	8 493 040,43	99,99
2.	Odpis od lokali użyt. własnościowych	211 384,00	211 385,88	100,00
3.	Odpis od lokali użytkowych w najmie	290 000,00	305 462,10	105,33
4.	Odpis od garaży	130 212,00	130 214,16	100,00
5.	Odpis na remonty pomieszczeń S-ni	54 462,00	54 505,75	100,08
6.	Odpis na remont dróg i parkingów	95 286,99	95 286,99	100,00
7.	Odpis z tytułu nadwyżki bilansowej	1 366 823,77	1 366 823,77	100,00
III	Ogółem fundusz remontowy I + II	10 498 865,47	10 513 868,79	100,14
IV	Wydatki ogółem	10 498 815,00	10 123 502,84	96,43
V	Stan na koniec okresu	50,47	390 367,95	-

W 2023 r. Spółdzielnia dokonała zakupów inwestycyjnych na łączną kwotę 62 635,79 zł oraz kontynuowała budowę budynku wielorodzinnego przy Mickiewicza –Wyspiańskiego. Koszt tej inwestycji na dzień 31.12.2023 zamknął się kwotą 7 755 702,13 zł (w tym wydatki z lat poprzednich 729 951,79 zł + wydatki z 2023 r. 7 025 750,34 zł).

VIII. Wykonawstwo własne

Zaplanowane zadania konserwacyjne zasobów spółdzielczych prowadzone były głównie przez Sekcję Konserwatorów, która zrealizowała w 2023 r. 15 798 zleceń. Zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiło 19,50 etatów, w tym 16 etatów konserwatorów. Działalność prowadzona była z podziałem na dwie grupy działające w poszczególnych administracjach osiedlowych na podstawie zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni harmonogramu robót. Koszty sekcji konserwatorów składają się z następujących pozycji:

- płace, narzuty i odpisy pracowników	1 959 945,92 zł
- materiały i koszty zakupu, VAT	380 242,65 zł
- koszty utrzymania transportu własnego	56 488,28 zł
- koszty ogólne Spółdzielni	3 211,73 zł
- koszty utrzymania pomieszczeń	65 580,14 zł
- pozostałe koszty	53 602,95 zł
- roboty wykonane na rzecz innych działów Spółdzielni	- 2 043 639,94 zł
razem	475 431,73 zł

Wykonane przez konserwatorów zadania obciążały:

- fundusz remontowy	436 369,05 zł
- usługi na zewnątrz	39 062,68 zł

X. Uwagi końcowe

W 2023 r. Spółdzielnia zrealizowała ujęte w planie podstawowe zadania i cele w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych, remontów i inwestycji. Na wystąpienie odchyłeń od założeń planowych wpływ miały przede wszystkim uwarunkowania rynkowe, w tym bardzo wysoka inflacja. Wszystkie wskaźniki ekonomiczne w trakcie roku były przez Zarząd na bieżąco szczegółowo analizowane, co umożliwiło wprowadzanie niezbędnych korekt do obowiązującego planu. Przekroczenia w niektórych pozycjach kosztowych były skompensowane z oszczędności w innych wydatkach. Wykonanie planu było również okresowo omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji.

Najważniejsze zadania zawarte w planie zostały zrealizowane w minionym roku następująco:

– zatrudnienie	95,92%
– fundusz płac	100,06%
– koszty ogólne	99,02%
– koszty administracji	100,05%
– koszty sprzątnia	100,33%
– zakupy ciepła (centralne ogrzewanie i ciepła woda)	80,22%
– zakupy wody i odbiór ścieków	93,95%
– wpływy na fundusz remontowy	100,14%
– wydatki na remonty	96,43%.

Udział kosztów niezależnych od Spółdzielni, tj. centralnego ogrzewania i ciepłej wody, opłaty za wodę i ścieki, opłaty za wywóz odpadów komunalnych, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie, opłaty za dźwigi, domofony i gaz wzrósł z 52,37% w 2022 r. na 55,64% w 2023 r. Opłaty te zmieniały się następująco:

- opłata za wodę i ścieki wzrosła od 03.08.2023 r. z kwoty brutto 10,81 zł na 11,11 zł/m³, tj. o 2,76%,
- cena ciepła i stawka opłaty zmiennej za usługę przesyłową dla taryfy PIL-1-AI wzrosła od 01.01.2023 r. po zmianie VAT z 5% na 23% z kwoty brutto 87,80 zł na 102,85 zł/GJ, natomiast MEC zwiększył cenę od 01.08.2023 zł na kwotę brutto na 142,34 zł/GJ (w tym max wzrost ceny ciepła o 40%); co daje łączny wzrost ceny brutto o 62,12% w stosunku do grudnia 2022 r.,
- podatek od nieruchomości od budynków mieszkalnych wzrósł od 01.01.2023 r. z kwoty 0,73 zł na 0,82 zł/m² rocznie, tj. o 12,33%, natomiast podatek od pozostałych gruntów wzrósł z kwoty 0,44 zł na 0,50 zł/m² rocznie, tj. o 13,64%,
- koszt wywozu odpadów komunalnych zbieranych w sposób selektywny pozostał na niezmiennym poziomie i wynosi od 01.03.2022 r. 33,00 zł/osobę miesięcznie.

W 2023 r. zostały zlikwidowane gazowe podgrzewacze wody oraz zainstalowana została instalacja ciepłej wody użytkowej z MEC w 496 lokalach mieszkalnych (w 16 budynkach niskich). Łącznie na dzień 31.12.2023 r. ciepła woda dostarczana była centralnie do 5 547 lokali (tj. 79,58% ogółu mieszkań). Powyższe działania spowodowały, że zużycie ciepła do podgrzania wody wzrosło z 29 366,07 GJ w 2022 r. na 33 238,77 GJ w 2023 r., tj. o 13,19% (o 3 872,70 GJ).

Z uwagi na sprzyjające warunki atmosferyczne zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania zmniejszyło się z 95 708,19 GJ w 2022 r. na 90 673,65 GJ w 2023 r., tj. o 5,26% (o 5 034,54 GJ).

Z kolei zużycie wody zmniejszyło się z 471 711 m³ w 2022 r. na 456 003 m³ w 2023 r., tj. o 3,33% (o 15 708 m³). Niedobory w rozliczeniach wody dotyczą wszystkich zarządców nieruchomości. W ubiegłym roku średnia różnica pomiędzy wskazaniem wodomierzy budynkowych a wodomierzy lokalowych w skali całej Spółdzielni zwiększyła się o 0,84 punkty procentowe, tj. z 2,03% na 2,87%.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest korzystna między innymi dzięki dobremu płaceniu czynszu przez mieszkańców, z których część korzysta z dopłat w postaci dodatku mieszkaniowego. W grudniu 2023 r. Spółdzielnia otrzymywała dopłatę do czynszu w postaci dodatku do 132 lokali mieszkalnych, co stanowi 1,89% ogółu mieszkań. Poziom zadłużenia spadł o 0,45 punktu procentowego i na koniec 2023 r. wynosił 2,21% w stosunku do naliczeń rocznych (w 2022 r. wskaźnik ten wynosił 2,66%). W przypadku lokali użytkowych poziom zadłużenia w stosunku do naliczeń rocznych wzrósł o 0,01 punktu procentowego i na koniec 2023 r. wynosił 3,92% (w 2022 r. wskaźnik ten wynosił 3,91%).

Z uwagi na znaczną inflację i wzrost kosztów wszystkich usług świadczonych na rzecz Spółdzielni wzrosły koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w 2023 r. zamknęły się kwotą 51 912,5 tys. zł i w porównaniu do 2022 r. były wyższe o 8 127,9 tys. zł, tj. o 18,56% natomiast przychody zamknęły się kwotą 50 874,4 tys. zł i były wyższe o 8 609,7 tys. zł, tj. o 20,37%. Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie w 2023 r. wyniosły 2 869,4 tys. zł i w porównaniu do 2022 r. były wyższe o 367,8 tys. zł tj. o 14,70%, natomiast przychody zamknęły się kwotą 4 912,7 tys. zł i były wyższe o 560,3 tys. zł, tj. 12,87%. Wynik finansowy brutto na lokalach w najmie w 2023 r. wyniósł 2 043,4 tys. zł.

Łącznie z prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia wypracowała w 2023 r. nadwyżkę bilansową w wysokości 2 156,7 tys. zł (zysk netto po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych), wyższą o 426,5 tys. zł niż w 2022 r. Poziom środków finansowych na dzień 31.12.2023 r. wynosił 10 507,9 tys. zł.

Podstawowym celem działalności Spółdzielni jest poprawa standardu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych, co realizujemy między innymi odnawiając klatki schodowe i montując energooszczędne oprawy oświetleniowe z czujnikami ruchu i zmierzchu, remontując dachy, likwidując gazowe podgrzewacze wody i instalując centralną ciepłą wodę użytkową, wymieniając w wieżowcach dźwigi osobowe na dźwigi o napędzie elektrycznym

OTIS z monitoringiem, naprawiając ściany zewnętrzne i balkony, docieplając stropy piwnic, stropodachy, wymieniając stolarkę okienną, remontując małą architekturę osiedlową, instalując szlabany wjazdowe na osiedla i monitoring. W ubiegłym roku zamontowaliśmy na kolejnych budynkach spółdzielczych przy Roosevelta 3-9, 13-19, 20-26 panele fotowoltaiczne. Tak szeroki zakres prac remontowych mógł zostać zrealizowany z miesięcznych odpisów na fundusz remontowy oraz z części nadwyżki bilansowej za lata 2019-2022, która w kwocie 1 366,8 tys. zł zasilila fundusz remontowy.

Wyznacznikiem oceny naszej działalności jest także podstawowa działalność eksploatacyjna, tj. zarządzanie całością zasobów lokalowych, obejmujące między innymi:

- obowiązkowe coroczne przeglądy techniczne budynków oraz instalacji lokalowych,
- usuwanie przez konserwatorów licznych awarii w budynkach i lokalach, także w godzinach popołudniowych i nocnych oraz w dni wolne od pracy,
- utrzymanie czystości na klatkach schodowych oraz terenach przyległych do budynków obejmujące przede wszystkim: sprzątanie, opiekowanie się zielenią oraz bezpieczeństwo mieszkańców podczas miesięcy zimowych.

W 2023 r. zrealizowaliśmy wszystkie podstawowe wskaźniki ekonomiczne. Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra, a w 2024 r. będziemy kontynuować dotychczasowe trendy, co powinno przynieść pomyślną realizację uchwalonych planów finansowych i remontowych.

Przedstawiając Sprawozdanie z działalności za 2023 rok, Zarząd Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile wnosi o obiektywną ocenę, składając równocześnie podziękowanie Radzie Nadzorczej i pracownikom Spółdzielni za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej oraz wszystkim Członkom, którzy aktywnie włączają się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie.

ZARZĄD