SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

Spółdzielni Mieszkaniowej
„GĄDÓW" we Wrocławiu

I. WSTĘP

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku.
W okresie sprawozdawczym tj. w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów" we Wrocławiu pracował w składzie:

- Prezes Zarządu - Robert Sosnowski
- Zastępca Prezesa - Marek Klimek

II. ZASOBY I CZŁONKOWIE S. M. „GĄDÓW"

Na początek roku sprawozdawczego tj. na dzień 01.01.2022r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów" we Wrocławiu była współwłaścicielem 37 nieruchomości gruntowo-budynkowych, w których zlokalizowanych było:

- 2.651 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 132.646,36 m^2 (łącznie z powierzchnią pomieszczeń przynależnych przy ul. Kłodnickiej 27-45), z czego własnością S. M. „Gądów" było 1879 lokali o łącznej powierzchni 92 376,96m^2 , natomiast 772 lokali o łącznej powierzchni 40 269,40 m^2 stanowiło odrębne nieruchomości mieszkaniowe nie będące własnością Spółdzielni,
- 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 475,78 m^2, z których 6 o pow. 457,07 m^2 wynajmowanych było na podstawie umów najmu, natomiast jeden lokal o powierzchni 18,71 m^2 zajmowany był na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W wyniku kontynuowanego w 2022 roku procesu przenoszenia odrębnej własności lokali na wnioskodawców posiadających spółdzielcze tytuły prawne do lokali, na koniec okresu sprawozdawczego tj. na 31.12.2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów" była współwłaścicielem 37 nieruchomości gruntowo-obiektowych i właścicielem 1863 lokali o łącznej powierzchni 91 651,46 m^2 zlokalizowanych w tych nieruchomościach, natomiast 788 lokale mieszkalne stanowiło odrębne nieruchomości lokalowe.
Wyżej wymienione nieruchomości budynkowe zlokalizowane są na działkach gruntowych o łącznej powierzchni 10,9590 ha, które stanowią współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów" oraz właścicieli lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

Dla każdej z tych nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi odrębną księgę wieczystą.

Poniższa tabela zawiera wykaz poszczególnych nieruchomości gruntowo-budynkowych (zabudowanych budynkami mieszkalnymi) wraz z powierzchnią działek oraz numerami ksiąg wieczystych.

Adres	Numer działki	Nr. ark. mapy	Pow. działki ha	Nr księgi wieczystej
Legnicka 74-100	6/17	14	0,4710	WR1K/00223680/9
Legnicka 118-128	3/34	14	0,3427	WR1K/00223679/9
Legnicka 130-140	3/32	14	0,8023	WR1K/00223651/7
Legnicka 142-156	3/30	14	0,3862	WR1K/00223649/0
Małopanewska 1-3	6/14	14	0,1953	WR1K/00223691/9
Małopanewska 5-7	6/19	14	0,1773	WR1K/00223682/3
Kwiska 2-8	6/25	14	0,1692	WR1K/00223687/8
Kwiska 2A-8A	6/24	14	0,2355	WR1K/00223686/1
Kwiska 10-16	6/26	14	0,2937	WR1K/00223688/5
Kwiska 10A-16A	6/27 i 7/2	14	0,2214	WR1K/00223689/2
Kwiska 11-13	11/61	15	0,1910	WR1K/00246480/4
Kwiska 15-21	11/59	15	0,2806	WR1K/00246482/8
Kwiska 23-33	11/58	15	0,3561	WR1K/00246479/4
Kwiska 35-39	11/56	15	0,1698	WR1K/00246483/5
Kwiska 41-43	11/54	15	0,2520	WR1K/00246789/0
Kwiska 45-51	11/55	15	0,2188	WR1K/00246755/3
Kwiska 53-63	11/50	15	0,3984	WR1K/00246812/1
Bystrzycka 57-63	11/48	15	0,2250	WR1K/00244973/3
Bystrzycka 65-67	11/47	15	0,2296	WR1K/00244957/5
Bystrzycka 69-69A	11/46	15	0,2161	WR1K/00244965/4
Bystrzycka 71-71A	11/44	15	0,2093	WR1K/00244962/3
Bystrzycka 73-83	11/42	15	0,4230	WR1K/00244963/0
Na Ostatnim Groszu 10-12	11/20	15	0,2055	WR1K/00247961/7
Na Ostatnim Groszu 14-16	11/21	15	0,2313	WR1K/00248036/1
Na Ostatnim Groszu 28-34	11/32	15	0,2391	WR1K/00248562/7
Na Ostatnim Groszu 36-46	11/31	15	0,3620	WR1K/00248203/3
Na Ostatnim Groszu 48-52	11/33	15	0,2269	WR1K/00248212/9
Na Ostatnim Groszu 54-56	11/34	15	0,2065	WR1K/00248564/1
Na Ostatnim Groszu 58-64	11/35	15	0,1999	WR1K/00248209/5
Na Ostatnim Groszu 66-76	11/36	15	0,3523	WR1K/00248216/7
Na Ostatnim Groszu 78-82	11/37	15	0,2235	WR1K/00252693/5
Na Ostatnim Groszu 84-86	11/38	15	0,2125	WR1K/00249643/6
Na Ostatnim Groszu 88-94	11/40	15	0,1974	WR1K/00249640/5
Na Ostatnim Groszu 96-106	11/41	15	0,3721	WR1K/00248211/2
Kłodnicka 3-5	6/21	14	0,2059	WR1K/00223683/0
Kłodnicka 7-9	6/22	14	0,2357	WR1K/00223684/7
Kłodnicka 27-45	11/26	15	1,0241	WR1K/00280534/8
RAZEM			**10,9590**	

Spółdzielnia Mieszkaniowa ,,Gądów" jest również użytkownikiem wieczystym 34 działek gruntowych o łącznej powierzchni 13,6031 ha. Na działkach tych zlokalizowane są między innymi tereny zielone, drogi wewnętrzne, chodniki i parkingi służące wszystkim mieszkańcom.

Część gruntów będących współwłasnością S. M. ,,Gądów" oraz zajmowanych na zasadzie wieczystego użytkowania o łącznej powierzchni 5 191,03 m^2 (według stanu na 31.12.2022 r.) wynajmowana była 28 podmiotom gospodarczym, na podstawie zawartych umów dzierżawy terenu. Osiągnięte z tego tytułu przychody wyniosły w 2022 roku 233 865,90 zł.

Oprócz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia Mieszkaniowa ,,Gądów" posiada również lokale użytkowe zlokalizowane w 4 wolno stojących pawilonach, z których dwa wykorzystywane są częściowo na potrzeby własne Spółdzielni (siedziba S. M. ,,Gądów" przy ul. Na Ostatnim Groszu 24 oraz magazyny i archiwum – w pawilonie przy ul. Na Ostatnim Groszu 24A).
Lokale te oraz lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych wynajmowane były przez S. M. ,,Gądów" na podstawie zawartych umów najmu 31 podmiotom gospodarczym.
Osiągnięte z tego tytułu przychody (łącznie z przychodami z tytułu wynajęcia pomieszczeń wykonawcom na czas wykonywania robót remontowych oraz mieszkańcom pomieszczeń dodatkowych) wyniosły w 2022 roku 1 426 101,39 zł.
Zatem przychody ogółem z dzierżaw terenów oraz najmu lokali użytkowych w 2022 roku wyniosły **1 659 967,29 zł.**

Na dzień 31.12.2022r. Spółdzielnia Mieszkaniowa ,,Gądów" zrzeszała 3162 członków.
Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące złożonych i zrealizowanych wniosków w poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2022r.

Adres	Liczba złożonych wniosków	Liczba podpisanych umów
Legnicka 74-100	**34**	**31**
Legnicka 118-128	**38**	**38**
Legnicka 130-140	**37**	**37**
Legnicka 142-156	**30**	**29**
Małopanewska 1-3	**27**	**21**

Małopanewska 5-7	**27**	**17**
Kwiska 2-8	**9**	**8**
Kwiska 2A-8A	**14**	**12**
Kwiska 10-16	**19**	**14**
Kwiska 10A-16A	**23**	**21**
Kwiska 11-13	**19**	**11**
Kwiska 15-21	**18**	**14**
Kwiska 23-33	**36**	**30**
Kwiska 35-39	**15**	**10**
Kwiska 41-43	**13**	**13**
Kwiska 45-51	**16**	**14**
Kwiska 53-63	**36**	**28**
Bystrzycka 57-63	**11**	**8**
Bystrzycka 65-67	**16**	**14**
Bystrzycka 69-69A	**24**	**21**
Bystrzycka 71-71A	**12**	**11**
Bystrzycka 73-83	**17**	**17**
Na Ostatnim Groszu 10-12	**16**	**14**
Na Ostatnim Groszu 14-16	**19**	**16**
Na Ostatnim Groszu 28-34	**16**	**13**
Na Ostatnim Groszu 36-46	**41**	**37**
Na Ostatnim Groszu 48-52	**7**	**7**
Na Ostatnim Groszu 54-56	**12**	**11**
Na Ostatnim Groszu 58-64	**15**	**15**
Na Ostatnim Groszu 66-76	**48**	**40**
Na Ostatnim Groszu 78-82	**9**	**9**
Na Ostatnim Groszu 84-86	**18**	**18**
Na Ostatnim Groszu 88-94	**13**	**11**
Na Ostatnim Groszu 96-106	**44**	**41**
Kłodnicka 3-5	**18**	**15**
Kłodnicka 7-9	**17**	**14**

Kłodnicka 27-45	132	108
RAZEM	**914**	**788**

III. SYTUACJA FINANSOWO-EKONOMICZNA SPÓŁDZIELNI

1. WYNIKI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARKI ZASOBAMI S. M. „GĄDÓW".

W 2022 roku poniesione przez Spółdzielnię koszty ogółem wyniosły 18.068.873,39 zł. natomiast uzyskane przez Spółdzielnię przychody ogółem stanowiły kwotę 20.168.487,64 zł.

W poszczególnych obszarach działalności koszty, przychody i wyniki zostały przedstawione w poniższym zestawieniu.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1	Eksploatacja -Lokale mieszkalne	17.525.016,67	18.547.848,45	**1 022 831,78**
2	Eksploatacja -Lokale użytkowe	537 276,38	159 6404,57	**1 059 128,19**
3	Pozostałe usługi	6 580,34	24 234,62	**17 654,28**
4	**RAZEM GOSPODARKA GZM**	**18 068 873,39**	**20 168 487,64**	**2 099 614,25**
5	**Koszty finansowe**	0,00		**0,00**
6	**Pozostałe koszty operacyjne**	220 811,07	-	**-220 811,07**
7	**Straty nadzwyczajne**	0,00	-	**0,00**
8	**Przychody finansowe, w tym:**	-	89 232,93	**89 232,93**
	-odsetki od opłat czynszowych	-	21 889,25	
	-odsetki od kontrahentów, lokat i środków na r-ch bankowych	-	67 343,68	
9	**Pozostałe przychody operacyjne**	-	234 639,72	**234 639,72**
10	**Zyski nadzwyczajne**	-	0,00	**0,00**
11	**OGÓŁEM WYNIK FINANSOWY BRUTTO**	**18 289 684,46**	**20 492 360,29**	**2 202 675,83**
12	GZM -Ogółem nadwyżka przychodów nad kosztami {-}		-1 061 372,66	**-1 061 372,66**
13	GZM -Ogółem nadwyżka kosztów nad przychodami {+}		102 103,60	**102 103,60**
14	Podatek dochodowy	-	-	**-206 430,00**
15	**OGÓŁEM WYNIK FINANSOWY NETTO**	-	-	**1 036 976,77**

Rok sprawozdawczy z działalności Spółdzielni zamknął się dodatnim wynikiem finansowym netto w wysokości 1 036 976,77 zł.

Wynik finansowy brutto w wysokości 2 202 675,83 zł. z działalności gospodarczej SM „Gądów" w roku 2022 składa się z efektów działalności operacyjnej na lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych oraz pozostałych usługach w kwocie 2 099 614,25 zł, następnie z wyniku na przychodach i kosztach finansowych w kwocie 89 232,93 zł oraz wyniku na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w kwocie 13 828,65 zł.

W załączonej do sprawozdania tabeli nr 3, zaprezentowane zostały koszty działalności Spółdzielni w układzie rodzajowym, poniesione w latach 2021-2022 ze wskazaniem dynamiki wzrostu poszczególnych rodzajów kosztów. Tabela nr 4 obrazuje w takim samym układzie przychody w latach 2021-2022.

Tabela nr 9 przedstawia podział kosztów na zależne i niezależne za lata 2020-2022 poniesionych na eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych w S.M. „Gądów" wraz z ich strukturą procentową.

Rozliczenie nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2022 rok przedstawiają tabele stanowiące załączniki do sprawozdania finansowego.

2. KOSZTY OGÓLNE

Udział kosztów ogólnych w całkowitych kosztach operacyjnych Spółdzielni w 2022 roku ukształtował się na poziomie porównywalnym do jego wielkości w roku poprzednim i wyniósł 10,37 %. Udział kosztów ogólnych w kosztach związanych z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniósł 10,82 %.

Wielkość kosztów ogólnych oraz ich udział w poszczególnych rodzajach działalności przedstawia poniższe zestawienie. Analityczne zestawienie kosztów ogólnych w układzie rodzajowym ilustruje tabela nr 5 stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2022 r.	Wykonanie 2022 r.	Wykonanie w %	Struktura wyk. %
1.	Koszty ogólne, w tym:	1 942 796,24	1 896 508,11	97,62	
	- koszty osobowe (płace + ZUS)	1 555 018,44	1 536 043,79	98,78	
2.	Rozliczenie kosztów na działalności:	-	-	-	-
	1. lokale mieszkalne	1 670 804,77	1 630 996,97	97,62	86,00
	2. lokale użytkowe	194 279,62	189 650,82	97,62	10,00
	3. dźwigi	19 427,96	18 965,08	97,62	1,00
	4. konserwatorzy	58 283,89	56 895,24	97,62	3,00
	Razem	**1 942 796,24**	**1 896 508,11**	97,62	**100,00**

3. ANALIZA STANU ROZRACHUNKÓW Z TYTUŁU OPŁAT ZA MIESZKANIA I LOKALE UŻYTKOWE.

Na dzień 31.12.2022 r. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniosły ogółem 604 423,36 zł a po uwzględnieniu tzw. środków pieniężnych w drodze w kwocie 280 376,26 zł, które wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni po dniu 31.12.2022 roku, zaległości te wynoszą 324 047,10 zł.

Wskaźnik zadłużenia stanowiący stosunek kwoty zadłużenia do wielkości rocznych naliczeń opłat mieszkaniowych w 2022 roku wyniósł 1,72 %.

Natomiast zaległości kontrahentów prowadzących działalność gospodarczą na dzień 31.12.2022 roku wyniosły ogółem 57 562,58 zł a po uwzględnieniu tzw. środków pieniężnych w drodze w kwocie 35 109,26 zł, które wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni po dniu 31.12.2022 roku, zaległości te wynoszą 22 453,32 zł.

Z przedstawionej poniżej analizy wynika, że wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych w odniesieniu do rocznych naliczeń opłat za najem w 2022 roku wyniósł tylko 1,22%.

Zestawienie zadłużenia w lokalach mieszkalnych i w lokalach użytkowych w latach 2018 - 2022 przedstawiają poniższe tabele.

Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych w latach 2018 - 2022 z uwzględnieniem tzw. środków pieniężnych w drodze

Rok	Naliczenie opłat mieszkaniowych ogółem	Zadłużenie mieszkańców	Wskaźnik zadłużenia
2018	15.933.363,72	268.809,03	1,69%
2019	15.726.030,82	262.147,14	1,67%
2020	16.622.574,33	290.812,94	1,7%
2021	17.390.818,70	277.071,42	1,6%
2022	18 890 997,85	324 047,10	1,72%

Wskaźniki zadłużenia lokali użytkowych w latach 2018 - 2022 z uwzględnieniem tzw. środków pieniężnych w drodze

Rok	Naliczenie opłat za lokale użytkowe ogółem	Zadłużenie najemców	Wskaźnik zadłużenia
2018	1.616.537,18	102.519,27	6,3%
2019	1.749.525,07	43.246,89	2,5%
2020	1.698.058,37	23.493,07	1,4%
2021	1.750.276,99	19.576,82	1,1%
2022	1 850 403,49	22 453,32	1,22%

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych w 2022 roku Zarząd SM „ Gądów ":

- wysłał 186 wezwań do zapłaty,
- wyraził zgodę 7 członkom Spółdzielni na zapłatę zadłużenia w ratach,
- skierował 18 pozwów do sądu,
- skierował 9 wniosków do egzekucji komorniczej,
- otrzymał 12 sądowych nakazów zapłaty,
- skierował 3 wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

Na dzień 31.12.2022 r. toczyły się postępowania przeciwko 32 osobom o zapłatę zaległych należności. 41 spraw znajduje się w egzekucji komorniczej. Przeciwko 26 osobom została zawieszona egzekucja komornicza wobec stwierdzenia jej bezskuteczności.

4. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ.

Fundusz wynagrodzeń w 2022 roku wraz ze składką ZUS płaconą przez pracodawcę wyniósł 2 851 438,46zł. i był wyższy od porównywalnych wielkości w 2021 roku o 3 %.

Wykonanie w grupie pozostałych wynagrodzeń obejmuje umowy zlecenia oraz wynagrodzenia za posiedzenia dla członków Rady Nadzorczej. Kwota zrealizowanych wypłat z tego tytułu wraz ze składkami ZUS w roku sprawozdawczym wyniosła 245 814,64 zł.

Analiza stanu zatrudnienia oraz wysokości funduszu wynagrodzeń (ze składką ZUS) w porównaniu w poszczególnych grupach zawodowych za 2022 rok została przedstawiona

w poniższym zestawieniu. W załączonej do niniejszego sprawozdania tabeli nr 6 przedstawiono wykonanie osobowego funduszu wynagrodzeń brutto w latach 2021 i 2022.

Wyszczególnienie	Zatrudnienie w 2022 roku		Fundusz wynagrodzeń w 2022 r.		
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	wsk %
1. Zarząd	2,00	2,00	334 601,08	330 901,30	98,89
2. Administracja	12,00	10,92	958 940,44	940 304,05	98,06
3. Konserwatorzy	10,00	8,36	616 277,99	513 180,71	83,27
4. Gospodarze domów	15,00	12,66	819 393,84	821 237,76	100,23
6. Razem (poz.1-5)	**39,00**	**33,94**	**2 729 213,35**	**2 605 623,82**	**95,47**
7. Umowy zlecenia, pozost. płace			54 500,00	51 407,08	94,32
8. Wynagrodzenie RN			192 526,56	194 407,56	100,98
Ogółem	**39,00**	**33,94**	**2 976 239,91**	**2 851 438,46**	**95,81**

Plan funduszu wynagrodzeń w 2022 roku został wykonany w 95,81%.

IV. OCENA SYTUACJI EKONOMICZNO-FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

1. Na podstawie wielkości zawartych w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni oraz pozostałych zestawieniach zawierających analizę istotnych zdarzeń gospodarczych, które wystąpiły w roku obrotowym, w odniesieniu do wielkości zawartych w sprawozdaniu z poprzedniego roku obrachunkowego, wybrane wielkości ekonomiczne przedstawiały się następująco:

- koszty na podstawowej działalności Spółdzielni w 2022 roku były niższe od kosztów poniesionych w 2021 roku o 1 068 678,96 zł tj. o - 6,09 %,
- koszty ogółem poniesione w 2022 roku były niższe od kosztów poniesionych w 2021 roku o 1 032 195,77 zł. tj. o – 5,71 %,
- osiągnięty dodatni wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni w roku obrotowym 2022 był niższy od wyniku finansowego w roku 2021 o kwotę 254 672,45 zł.

2. Analizując poziom wskaźników ekonomicznych jakie Spółdzielnia uzyskała w 2022 roku należy stwierdzić, że większość wskaźników utrzymuje się na poziomie stabilnym, nie wykazującym istotnych odchyleń w porównaniu do lat ubiegłych.
Tabela nr 1 prezentuje uzyskane przez Spółdzielnię wskaźniki za lata 2020-2022, gdzie m.in. przedstawiony jest :

- wskaźnik rotacji należności - około 12 dni,
- wskaźnik regulowania zobowiązań - około 56 dni,
- wskaźnik płynności ogólnej kształtuje się na poziomie 1,52
- wskaźnik płynności szybkiej wynosi 1,52
- wskaźnik trwałości struktury finansowania wynosi 71,52 %.

Na podstawie wskaźników zaprezentowanych w załączonym zestawieniu, należy stwierdzić, że sytuacja gospodarczo-finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia dla dalszej kontynuacji jej działalności oraz utraty płynności finansowej.

3. Wskaźnik wysokości zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań w ostatnim roku wyniósł 1,72%, natomiast wskaźnik rozliczeń z najemcami lokali użytkowych kształtuje się na poziomie 1,22%. Szczegółowe zestawienie liczby zadłużonych lokali w poszczególnych przedziałach miesięcznych na koniec każdego kwartału przedstawione zostało w zestawieniach oddzielnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (tabela nr 7 i nr 8).
Na dzień bilansowy zalegających z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych było ogółem 707 mieszkań. Najliczniejszą grupę, bo 459 lokali stanowiły lokale, które zalegały z zapłatą do jednego miesiąca, a drugą grupę w liczbie 199 lokali stanowią lokale zalegające z zapłatą za okres od jednego do dwóch miesięcy.
Poważne problemy z płatnościami dotyczą użytkowników 6 lokali, których zaległości przekraczają 12 miesięcy. Kwota należności ogółem wynosi 144 451,84 zł, w tym największe zadłużenie w kwocie 42.640,62 zł dotyczy jednego lokalu, w sprawie którego od 10 lat toczy się postępowanie spadkowe. Organy Spółdzielni realizują określone procedury i dyscyplinę w stosunku do dłużników w celu likwidacji zadłużenia.

W przypadku lokali użytkowych, ogółem zalegających z opłatami na dzień bilansowy było 33 najemców, z tego najliczniejszą grupę, bo 18 stanowili zalegający z opłatami do jednego miesiąca. Natomiast zalegających w opłatach powyżej 12 miesięcy stanowi 1 najemca, którego zobowiązania objęte prawomocnymi nakazami zapłaty są przekazane do egzekucji komorniczej.

4. Spółdzielnia na bieżąco reguluje swoje zobowiązania, nie posiada zadłużeń przeterminowanych ani nie korzysta z kredytów.

V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarka remontowa Spółdzielni Mieszkaniowej "Gadów" w 2022 r. była prowadzona zgodnie z rzeczowym planem remontów, przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 8/2021 z dnia 23.11.2021 r. dla poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców Spółdzielni.

Zakres prac ujętych w planie rzeczowym na rok 2022 określony został w oparciu o:

- zalecenia wynikające z rocznych przeglądów technicznych przeprowadzanych zgodnie z Art. 62 Prawa Budowlanego,
- propozycje i wnioski Rady Nadzorczej oraz mieszkańców,
- warunki techniczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).

Prace konserwacyjne i naprawy realizowane były na bieżąco siłami własnymi Spółdzielni, przez ekipę konserwatorów.
Natomiast wykonawcy robót remontowych i pozostałych prac, wyłonieni zostali w drodze przetargów lub zleceń udzielanych w trybie bezprzetargowym (zgodnie z Regulaminem wyboru wykonawców robót, dostawców usług na terenie SM „Gądów").

W roku 2022 w zakresie remontów i przeglądów budynków odbyło się 12 postępowań przetargowych, obejmujących swoim zakresem następujące zadania zaplanowane do wykonania w 2022 roku:

- remont dźwigów osobowych w 4 budynkach mieszkalnych,
- remont klatek schodowych ul. Legnicka 74-84 i ul. Kłodnicka 43,
- wymiana nieczynnych i uszkodzonych zasuw,
- wymiana zewnętrznych parapetów okiennych oraz przebudowa ekranów międzyokiennych w mieszkaniach,
- remont dróg, i chodników osiedlowych,
- dostawa wraz z montażem osłon śmietnikowych szt. 5,
- rozbiórka starych osłon śmietnikowych oraz wykonanie płyt pod nowe szt. 5,
- remont dojazdu do budynku ul. Na Ostatnim groszu 54-56,
- wykonanie remontu dachu ul. Na Ostatnim Groszu 96-106,
- demontaż starego docieplenia oraz montaż nowego ścian szczytowych budynku ul. Małopanewska 5-7

Do prac zrealizowanych zgodnie z przyjętym planem remontowym na rok 2022 zaliczyć należy między innymi nw. roboty remontowe, których koszty realizacji wykazane poniżej, wynikają z faktur opłaconych wykonawcom.

Zestawienie rzeczowe zrealizowanych robót remontowych, finansowanych z funduszu remontowego planowanego w 2022 roku, przedstawia się następująco:

1. **Naprawy balkonów:**

   - Bystrzycka 69-69a – 557,13 zł

   - Bystrzycka 73-83 – 2.202,45 zł

- Kwiska 23-33 – 991,27 zł

- Kwiska 45-51 – 1.216,24 zł

- Legnicka 74-100 – 7.375,59 zł

- Legnicka 142-156 – 3.713,71 zł

- NOG 36-46 – 9.084,39 zł

- NOG 48-52 – 559,35 zł

- NOG 88-94 – 11.933,74 zł

W SUMIE: 37.633,87 zł

2. **Parapety zewnętrzne i ekrany międzyokienne:**

- Kłodnicka 3-5 – 1.990,43 zł

- Kwiska 23-33 – 1.107,17 zł

- Legnicka 142-156 – 2.357,11 zł

- Małopanewska 1-3 – 2.964,25 zł

- NOG 36-46 – 2.215,75 zł

- NOG 54-56 – 3.570,02 zł

- NOG 84-86 – 8.848,93 zł

W SUMIE: 23.053,66 zł

3. **Remonty klatek schodowych:**

- Kłodnicka 27-45 (klatka nr 43) – 162.386,89 zł

- Legnicka 74-100 (klatki nr 74-84) – 265.866,49 zł

W SUMIE: 428.253,38 zł

4. **Wymiana i naprawa uszkodzonych zasuw, przyłączy wodnych oraz sieci deszczowych i drenażowych:**

- Kwiska-Bystrzycka (podwórko) – 29.565,13 zł (wymiana odcinka sieci drenażowej)

- NOG 58-64 – 14.318,04 zł (wymiana przyłącza wodociągowego brama nr 60)

- NOG 54-56 – 18.105,50 zł (wymiana przyłącza wodociągowego)

- Kwiska 23-33 – 1.640,46 zł (naprawa przyłącza wodociągowego)

- Kwiska 45-51 – 659,54 zł (naprawa przyłącza wodociągowego)

W SUMIE: 64.288,67 zł

5. **Remonty dróg, chodników i placów:**

- Kłodnicka 27-45 – 2.091,00 zł (podjazd do bramy nr 37)
- Części wspólne – 1.599,00 zł (montaż krawężników przy serwisie rower.)
- Części wspólne – 861,00 zł (montaż krawężników ul. Kwiska 23-25)
- Części wspólne – 1.845,00 zł (montaż krawężników przy sklepie „Na Grochu")
- Części wspólne – 2.460,00 zł (częściowa naprawa wjazdu do NOG 84-86)
- NOG 48-52 – 49.310,02 zł (dojazd do budynku NOG 54-56)
- NOG 54-56 – 15.725,00 zł (dojazd do budynku NOG 54-56)
- NOG 58-64 – 21.056,00 zł (dojazd do budynku NOG 54-56)
- Części wspólne – 180.454,21 zł (dojazd do budynku NOG 54-56)
- Naprawa nawierzchni asfaltowych w częściach wspólnych – 7.195,50 zł
- Wykonanie chodników szutrowych w częściach wspólnych oraz roboty brukarskie przy osłonach śmietnikowych – 65.407,56 zł (Kwiska – Bystrzycka – za budynkiem ul. Kwiska 41-43 oraz przy osłonach śmietnikowych ul. Kwiska 21 oraz ul. NOG 34, 66, 76 i 96)

W SUMIE: 348.004,29 zł.

6. **Remont dźwigów osobowych:**

- Kłodnicka 43 – 162.939,60 zł.
- Kwiska 31 – 162.939,60 zł.
- Bystrzycka 65 - 162.939,60 zł.
- Na Ostatnim Groszu 14 - 162.939,60 zł.

W SUMIE: 651.758,40 zł.

7. **Remonty dachów:**

- NOG 96-106 – 297.682,51 zł.

W SUMIE: 297.682,51 zł.

8. **Ocieplenia elewacji:**

- Małopanewska 5-7 – 199.826,18 zł.

W SUMIE: 199.826,18 zł.

9. **Remont osłon śmietnikowych:**

- Kwiska 21, NOG 34, 66, 76, 96 – 216.565,37 zł.

W SUMIE: 216.565,37 zł.

10. **Wymiana wodomierzy:**

- Wymiana wodomierzy wraz z robotami towarzyszącymi – 470.493,35 zł.

W SUMIE: 470.493,35 zł.

11. **Naprawa i doszczelnienie instalacji gazowych:**

- Bystrzycka 57-63 – 321,52 zł
- Bystrzycka 65-67 – 607,37 zł
- Bystrzycka 69-69a – 1.042,82 zł
- Bystrzycka 71-71a – 6.524,59 zł
- Bystrzycka 73-83 – 560,17 zł
- Kłodnicka 3-5 – 313,45 zł
- Kłodnicka 7-9 – 194,77 zł
- Kłodnicka 27-45 – 1.699,97 zł
- Kwiska 2a-8a – 541,91 zł
- Kwiska 10-16 – 241,10 zł
- Kwiska 11-13 – 665,32 zł
- Kwiska 15-21 – 911,92 zł
- Kwiska 23-33 – 32.994,79 zł
- Kwiska 35-39 – 303,12 zł
- Kwiska 41-43 – 100,00 zł
- Kwiska 53-63 – 827,16 zł
- Legnicka 74-100 – 8.735,05 zł
- Legnicka 142-156 – 321,52 zł
- Małopanewska 1-3 – 677,14 zł

- Małopanewska 5-7 – 922,48 zł
- NOG 10-12 – 2.234,79 zł
- NOG 14-16 – 472,83 zł
- NOG 36-46 – 3.317,52 zł
- NOG 48-52 – 564,23 zł
- NOG 58-64 – 13.783,18 zł
- NOG 66-76 – 1.137,12 zł
- NOG 88-94 – 1.738,54 zł
- NOG 96-106 – 1.870,82 zł

W SUMIE: 83.625,20 zł.

12. Prace awaryjne i budowlane:

- Kłodnicka 7-9 – 12.235,40 zł (wymiana SZR)
- Kłodnicka 27-45 – 12.235,40 zł (wymiana SZR w segmencie 27-29)
- Kłodnicka 27-45 – 12.235,40 zł (wymiana SZR w segmencie 35-37)
- Kłodnicka 7-9 – 1.458,00 zł (zabudowa pionu po awarii Kłodnicka 9/3)
- Kwiska 10a-16a – 2.167,16 zł (naprawa dachu)
- Kwiska 10a-16a – 1.000,00 zł (naprawa poziomu wodociągowego)
- Bystrzycka 71-71a – 970,46 zł (naprawa ścianki w piwnicy)
- Kwiska 45-51 – 2.800,00 zł (orzeczenie o stanie techn. balkonu Kwiska 49/4)
- NOG 10-12 – 976,63 zł (naprawa ścianki w piwnicy)
- Bystrzycka 73-83 – 500,00 zł (naprawa podestu przed klatką nr 79)

W SUMIE: 46.578,45 zł.

13. Usługi geodezyjne:

- Kwiska 2a-8a – 1.200,00 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy przyłącza wodociągowego)
- Legnicka 74-100 – 337,50 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy przyłącza gazowego)
- Kwiska 10-16 – 1.414,50 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy przyłącza wodociągowego)
- Kwiska 10a-16a – 1.414,50 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy przyłącza

wodociągowego)

- Przebudowa osłon śmietnikowych – 4.612,50 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy powykonawczej)
- Remont dojazdu do budynku NOG 54-56 – 4.059,00 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy powykonawczej)

W SUMIE: 13.038,00 zł

RAZEM : 2.880.801,33 zł.

Realizacja wniosków polustracyjnych

1. Opracowano i uchwalono nowy regulamin organizacyjny oraz strukturę organizacyjną dostosowaną do faktycznych potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem stanu zatrudnienia pracowników.
2. Zaktualizowano instrukcję obiegu dokumentów.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości są ewidencjonowane na rzecz każdej nieruchomości w kwocie faktycznie przez nie uzyskanej.
4. Przeprowadzono aktualizację postanowień polityki rachunkowości i regulaminu gospodarki finansowej i dostosowano je do przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z dnia 8 maja 2018 r. poz. 845) oraz Komunikatu nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszów własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. Min. Fin. Z dnia 1 grudnia 2015 r. poz. 81).

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„GĄDÓW"
we Wrocławiu

Zastępca Prezesa Zarządu
Marek Kuna

Prezes Zarządu
Dyrektor
Robert Sosnowski

ZAŁĄCZNIKI DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU

Tabela 1

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE w SM „GĄDÓW" za lata 2020 – 2022

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa ustalenia wskaźnika	Jedn. miary	2020	2021	2022
1.	Szybkość obrotu należnościami	należności z tyt. dostaw i usług * 365 / przychody ze sprzedaży	dni	32,04	13,71	11,74
2.	Szybkość spłaty zobowiązań	zobowiązania z tyt. dostaw i usług * 365 / wartość zakupu towarów usług	dni	36,46	23,48	55,75
3.	Stopa zadłużenia	zobowiązania / wartość pasywów bilansu	%	22,14	23,82	28,48
4.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitały własne / majątek trwały	%	112,23	114,40	113,75
5.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne / wartość pasywów bilansu	%	77,86	76,18	71,52
6.	Wskaźnik unieruchomienia środków	majątek trwały / wartość aktywów bilansu	%	69,37	66,59	62,87
7.	Samofinansowanie majątku obrotowego	zobowiązania bieżące / majątek obrotowy	%	66,60	63,78	65,64
8.	Wskaźnik płynności bieżącej - I	aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące	wsk.	1,50	1,57	1,52
9.	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania bieżące	wsk.	1,50	1,56	1,52
10.	Wskaźnik płynności III	środki pieniężne / zobowiązania bieżące	wsk.	1,00	1,00	1,02

Tabela 2

BILANS
(wersja uproszczona)
na dzień 31.12.2022 roku

	Stan na dzień	
	31.12.2021 r.	**31.12.2022 r.**
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	**18.633.794,55**	**18 281 501,15**
I. Wartości niematerialne i prawne	4.947,51	3 032,34
II. Rzeczowe aktywa trwałe	18.678.847,04	18 278 468,81
III. Należności długoterminowe	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. Aktywa obrotowe	**9.372.848,44**	**10 794 971,38**
I. Zapasy	20.613,77	6 432,78
II. Należności krótkoterminowe	771.015,02	648 625,82
III. Inwestycje krótkoterminowe	5.984.322,22	7 250 885,17
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.596.897,41	2 889 027,61
SUMA AKTYWÓW	**28.056.642,99**	**29 076 472,53**
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	**21.373.844,86**	**20 795 945,70**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	15.503.869,76	14 855 575,05
II. Kapitał zapasowy	4.709.503,81	4 903 062,44
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	331,44	331,44
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	1.160.139,85	1 036 976,77
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**6.682.798,13**	**8 280 526,83**
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	5.977.537,12	7 086 265,04
IV. Rozliczenia międzyokresowe	705.261,01	1 194 261,79
SUMA PASYWÓW	**28.056.642,99**	**29 076 472,53**

Tabela 3

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI W GOSPODARCE ZASOBAMI w SM „GĄDÓW" w 2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2021	Koszty 2022	Dynamika w %
A.	**KOSZTY DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ**	**19.101.069,16**	**18 068 873,39**	**94,60**
	w tym:			
I.	Zużycie materiałów i energii	10.306.009,13	9 153 647,26	88,82
II.	Usługi obce	995.927,50	1 010 541,33	101,47
III.	Podatki i opłaty	2.454.334,54	2 411 734,07	98,26
IV.	Wynagrodzenia	2.353.237,53	2 419 831,38	102,83
V.	Świadczenia na rzecz pracowników	464.561,20	470 562,15	101,29
VI.	Amortyzacja	16.536,91	20 437,66	123,59
VII.	Pozostałe koszty	2.501.772,35	2 570 615,52	102,75
B.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**53.260,84**	**220 811,07**	**414,58**
C.	**Koszty finansowe**	**1,00**	**0,00**	**0,00**
D.	**Straty nadzwyczajne**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	RAZEM (A+B+C+D)	**19.154.331,00**	**18 289 684,46**	**95,49**

Tabela 4

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI W GOSPODARCE ZASOBAMI w SM „GĄDÓW" w 2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody 2021	Przychody 2022	Dynamika w %
A.	**Przychody ze sprzedaży**	**20.519.389,99**	**20 168 487,64**	98,29
B.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**386.799,38**	**234 639,72**	60,66
C.	**Przychody finansowe**	**24.195,57**	**89 232,93**	368,80
	w tym :			
	-odsetki od lokali mieszkalnych	21.513,44	18 601,70	86,47
	-odsetki od lokali użytkowych	2.178,87	3 287,55	150,88
	-odsetki od kontrahentów, lokat i środków na rachunku bankowym	503,26	67 343,68	1 338,15
D.	**Zyski nadzwyczajne**	**0,00**	**0,00**	0,00
E.	**RAZEM PRZYCHODY (A+B+C+D)**	**20.930.384,94**	**20 492 360,29**	97,91
F.	**Dodatni wynik finansowy netto**	**1.160.139,85**	**1 036 976,77**	89,38
G.	**PRZYCHODY – WYNIK FINANSOWY (E – F)**	**19.770.245,09**	**19 455 383,52**	98,41

Tabela 5

Koszty Ogólne - wykonanie za 2022 rok -S.M. "Gądów"

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2022 r.	Wykonanie za 2022 r.
1	2	3	4
1	Amortyzacja środków trwałych	15 300,00	12 269,77
2	Amortyzacja wnip	1 600,00	1 915,17
3	Materiały biurowe, czasopisma itp.	11 000,00	11 686,46
4	Wyposażenie, przyrządy, narzędzia itp.	5 000,00	13 423,48
5	Pozostałe materiały	5 000,00	5 669,14
6	Energia elektryczna	5 000,00	8 861,08
7	CO -Centralne ogrzewanie -biuro	38 000,00	25 972,42
8	CW -Ciepła woda -biuro	1 125,00	0,00
9	WZ -woda i ścieki -biuro	3 000,00	1 681,51
10	Usługi -eksploatacyjno-konserwacyjne -budynki	3 000,00	2 748,66
11	Usługi -naprawy wyposażenia, przyrządów, narzędzi itp.	10 000,00	6 608,54
12	Usługi -remontowe -budynki	5 000,00	8 483,50
13	Usługi -pocztowe	6 000,00	2 995,06
14	Usługi -telekomunikacyjne	3 000,00	3 083,99
15	Usługi -bankowe	23 000,00	11 582,50
16	Usługi -informatyczne	40 000,00	54 184,24
17	Usługi -prawne	63 852,00	64 111,80
18	Usługi -rachunkowo-księgowe	13 000,00	0,00
19	Usługi -pozostałe	3 500,00	1 420,75
20	Usługi -ochrony zdrowia	6 000,00	5 591,89
21	Usługi -dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji	25,00	0,00
22	Podatek vat nieodliczony	16 000,00	676,76
23	Podatek od nieruchomości	4 300,00	4 339,28
24	Opłata za odpady komunalne	1 000,00	941,71
25	Opłata wieczystego użytkowania gruntu	41 575,00	41 574,81
26	Opłaty administracyjne i notarialne	600,00	610,80
27	Opłaty skarbowe i sądowe	500,00	40,00
28	Wpłaty na PFRON	53 000,00	60 387,00
29	Wynagrodzenia -Zarząd -f.os.	279 883,80	282 991,00
30	Wynagrodzenia -Administracja -f.os.	802 125,00	795 574,90
31	Wynagrodzenia -Um.zlecenia, wynagr.pozostałe	50 500,00	0,00
32	Wynagrodzenia -Rada Nadzorcza -f.bezos.	165 600,00	166 152,00
33	Wynagrodzenia pozostałe -f.os.		49 050,00
34	Składki ZUS -Zarząd -f.os.	54 718,00	47 910,30
35	Składki ZUS -Administracja -f.os.	156 815,44	144 729,15
36	Składka ZUS -Rada Nadzorcza -f.bezos.	26 927,00	28 255,56
37	Składki ZUS - Um.zlecenia, wynagr.pozostałe	4 000,00	7 805,64
38	Świadczenia urlopowe Zarząd	1 400,00	1 400,00
39	Świadczenia bhp i p.poż. -Zarząd	650,00	514,20
40	Świadczenia bhp i p.poż. -Administracja	4 000,00	4 066,04
41	Świadczenia urlopowe -Administracja	8 400,00	7 595,00
42	Koszty reprezentacji	2 000,00	286,98
43	Pozostałe koszty	500,00	2 392,48
44	Koszty z tytułu kursów i szkoleń	3 000,00	2 389,51
45	Koszty ubezpieczeń majątkowych	1 600,00	2 009,04
46	Pozostałe świadczenia (PPK adm+PPKRN)	300,00	725,27
47	Ryczałty samochodowe	2 000,00	1 800,72
.	**Razem**	**1 942 796,24**	**1 896 508,11**

Tabela 6

FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ - S.M. "GĄDÓW" -WYKONANIE ZA 2022 ROK

Lp.	Wyszczególnienie		Wykonanie -Płace 2021 r.	Wykonanie -Zatrudnienie 2021 r.	Wykonanie -Średnia płaca 2021 r.	**Plan -Płace 2022 r.**	**Plan -Zatrudnienie 2022 r.**	**Plan -Średnia płaca 2022 r.**	**Wykonanie -Płace 2022 r.**	**Wykonanie -Zatrudnienie 2022 r.**	**Wykonanie -Średnia płaca 2022 r.**	Dynamika % - PłaceWyk/ PłacePlan	Dynamika % - ZatrudWyk/ ZatrudPlan	Dynamika % - Śr.PłacaWyk/ Śr.PłacaPlan
-x-	-x-	-x-	zł, gr.	etaty	zł, gr.	zł, gr.	etaty	zł, gr.	zł, gr.	etaty	zł, gr.	%	%	%
1.	**Zarząd**	Płaca	257 651,40	2,00	10 735,48	279 883,80	2,00	11 661,83	282 991,00	2,00	11 791,29	101,11	100,00	101,11
		ZUS	42 406,00			54 717,28			47 910,30			87,56		
		Ogółem	**300 057,40**	**2,00**	**12 502,39**	**334 601,08**	**2,00**	**13 941,71**	**330 901,30**	**2,00**	**13 787,55**	**98,89**	**100,00**	**98,89**
2.	**Administracja**	Płaca	785 401,20	10,93	5 988,12	802 125,00	12,00	5 570,31	795 574,90	10,92	6 071,24	99,18	91,00	108,99
		ZUS	143 373,41			156 815,44			144 729,15			92,29		
		Ogółem	**928 774,61**	**10,93**	**7 081,23**	**958 940,44**	**12,00**	**6 659,31**	**940 304,05**	**10,92**	**7 175,70**	**98,06**	**91,00**	**107,75**
3.	**Konserwatorzy**	Płaca	446 469,39	8,99	4 138,57	515 942,76	10,00	4 299,52	436 527,05	8,36	4 351,35	84,61	83,60	101,21
		ZUS	79 285,92			100 335,23			76 653,66			76,40		
		Ogółem	**525 755,31**	**8,99**	**4 873,52**	**616 277,99**	**10,00**	**5 135,65**	**513 180,71**	**8,36**	**5 115,44**	**83,27**	**83,60**	**99,61**
4.	**Gospodarze domów**	Płaca	664 355,63	12,82	4 318,48	685 800,00	15,00	3 810,00	689 536,42	12,66	4 538,81	100,54	84,40	119,13
		ZUS	121 940,30			133 593,84			131 701,34			98,58		
		Ogółem	**786 295,93**	**12,82**	**5 111,13**	**819 393,84**	**15,00**	**4 552,19**	**821 237,76**	**12,66**	**5 405,73**	**100,23**	**84,40**	**118,75**
5.	**Razem (poz.1-4)**	**Płaca**	**2 153 877,62**	**34,74**	**5 166,66**	**2 283 751,56**	**39,00**	**4 879,81**	**2 204 629,37**	**33,94**	**5 413,06**	**96,54**	**87,03**	**110,93**
		ZUS	**387 005,63**			**445 461,79**			**400 994,45**			**90,02**		
		Ogółem	**2 540 883,25**	**34,74**	**6 095,00**	**2 729 213,35**	**39,00**	**5 831,65**	**2 605 623,82**	**33,94**	**6 397,62**	**95,47**	**87,03**	**109,71**
6.	Umowy zlecenia, poz.płace	.	47 600,00			50 500,00			49 050,00			94,32		
7.	ZUS - um.zlecenia, poz.płace	.	2 375,01			4 000,00			2 357,08					
8.	Wynagrodzenia RN	.	151 760,00			165 600,00			166 152,00			100,98		
9.	ZUS RN	.	25 801,24			26 926,56			28 255,56					
10.	**OGÓŁEM**	**Płaca**	**2 353 237,62**			**2 499 851,56**			**2 419 831,37**			**96,80**		
		ZUS	**415 181,88**			**476 388,35**			**431 607,09**			**90,60**		
		Ogółem	**2 768 419,50**			**2 976 239,91**			**2 851 438,46**			**95,81**		

Tabela 7

Zadłużenie w opłatach za lokale mieszkalne w SM „Gądów" w 2022 r.

Przedział W m-cach	31.03.2022		30.06.2022		30.09.2022		31.12.2022	
	Ilość lokali.	Kwota	Ilość lokali	Kwota	Ilość lokali	Kwota	Ilość lokali	Kwota
0-01	423	124 477,67	455	134 860,66	449	158 784,62	459	134 207,92
01-02	222	208 378,06	247	212 630,02	238	217 154,35	199	177 934,26
3-05	38	100 800,58	37	99 215,04	42	96 187,18	29	73 662,34
06-11	10	44 709,51	12	68 138,98	10	54 005,58	14	74 167,00
>= 12	10	171 311,07	11	148 379,43	8	152 587,34	6	144 451,84
Razem na 31.12.2022r.	703	649 676,89	762	663 224,13	747	687 719,07	707	604 423,36
Środki w drodze								280 376,26
Zadłużenie za 2022r. [*]								324 047,10
Naliczenie opłat ogółem za 2022r.								**18 890 997,85**
Wskaźnik zadłużenia w %								1,72%

Tabela 8

Zadłużenie w opłatach za lokale użytkowe w SM „Gądów" w 2022 r.

Przedział W m-cach	31.03.2022		30.06.2022		30.09.2022		31.12.2022	
	Ilość lokali.	Kwota	Ilość lokali	Kwota	Ilość lokali	Kwota	Ilość lokali	Kwota
0-01	20	14 957,08	22	17 441,79	18	16 857,06	18	15 910,35
01-02	8	30 964,01	12	34 899,41	13	33 936,46	13	38 320,84
03-05	1	324,01	2	9 365,24	3	3 556,02	1	324,01
06-11	0	0	0	0	0	0	0	0
>= 12	2	4 242,90	1	3 007,38	1	3 007,38	1	3 007,38
Razem na 31.12.2022r.	31	50 488,00	37	64 713,82	35	57 356,92	33	**57 562,58**
Środki w drodze								35 109,26
Zadłużenie za 2022r.								**22 453,32**
Naliczenie opłat ogółem za 2022r.								**1 850 403,49**
Wskaźnik zadłużenia w %								**1,22%**

Tabela 9

Lokale mieszkalne - Koszty zależne i niezależne oraz ich struktura procentowa za lata 2020-2022 – S.M. „Gądów"

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty – 2020 r.	Struktura - %	Koszty – 2021 r.	Struktura - %	Koszty – 2022 r.	Struktura - %
1.	Podatek od nieruchomości	195.127,57	1,13 %	201.729,10	1,08 %	213 722,19	1,22 %
2.	Wieczyste użytkowanie gruntu	617.578,13	3,58 %	618.591,76	3,33 %	605 482,02	3,45 %
3.	Energia elektryczna	141.769,11	0,82 %	211.737,06	1,14 %	243 442,77	1,39 %
4.	Gaz	302.414,35	1,75 %	285.193,85	1,53 %	342 014,39	1,95 %
5.	Wywóz odpadów komunalnych	1.150.398,65	6,22 %	1.384.708,47	7,45 %	1 367 032,88	7,80 %
6.	Woda i kanalizacja	2.494.265,60	14,44 %	2.412.146,58	12,97 %	2 414 533,58	13,77 %
7.	CO/CW	6.123.038,30	35,46 %	7.047.753,29	37,90 %	5 738 108,40	32,74 %
8.	Opłata za ścieki opadowe	77.595,19	0,45 %	92.691,09	0,51 %	108 156,39	0,62 %
.	**Razem – koszty niezależne**	**11.102.186,90**	**64,30 %**	**12.254.551,20**	**65,91 %**	**11 032 492,62**	**62,95 %**
9.	Domofony	36.965.76	0,21 %	43.350.84	0,23 %	45 348,71	0,26 %
10.	Dźwigi	360.458,14	2,09 %	361.856,77	1,95 %	419 425,51	2,39 %
11.	Konserwacja oświetlenia	76.706,49	0,44 %	80.670,36	0,43 %	85 473,85	0,49 %
12.	Odpis na fundusz remontowy	2.337.529,40	13,54 %	2.337.457,56	12,57 %	2 337 710,08	13,34 %
13.	Koszty eksploatacji	3.353.584,06	19,42 %	3.515.808,90	18,91 %	3 604 565,90	20,57 %
.	**Razem – koszty zależne**	**6.165.243,85**	**35,70 %**	**6.339.144,43**	**34,09 %**	**6 492 524,05**	**37,05 %**
.	**Ogółem**	**17.267.430,75**	**100,00%**	**18.593.695,63**	**100,00%**	**17 525 016,67**	**100,00%**