

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka”  
w Cieszynie  
z działalności za rok 2023**

**Cieszyn, 2024r.**

**WYKAZ ZAGADNIENÍ OBJĘTYCH SPRAWOZDANIEM****I. Stan organizacyjny.**

1. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące Spółdzielnię.
2. Organy Spółdzielni.
3. Przynależność do organizacji spółdzielczych.

**II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.****III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.**

1. Administracje Osiedli.
2. Wynik finansowy.
3. Wykonane remonty w osiedlach spółdzielczych.
4. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, garaże i najem lokali użytkowych.

**IV. Działalność społeczno-wychowawcza.****V. Sprawozdanie finansowe za rok 2023 w wersji skróconej.****VI. Informacje dodatkowe o stanie majątkowym i sytuacji finansowej Spółdzielni zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.****VII. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność oraz sytuację finansową Spółdzielni, a także prognozowaną sytuację finansową.****VIII. Podsumowanie wyników działalności za 2023 r.****I. Stan organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie.**

## 1. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące Spółdzielnię.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.
1.	Liczba członków Spółdzielni	3 734
2.	Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych – m <sup>2</sup>	185 367
3.	Budynki mieszkalne	105 (+ lokal mieszkalny w budynku Hajduka 17)
4.	Ilość mieszkań:	3 685
	w tym: - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	42
	w tym: umowa najmu	3
	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	1 790
	- odrębna własność	1 852
	w tym: odrębna własność Spółdzielni	1
	w tym: umowa najmu	1
5.	Remonty zasobów mieszkaniowych - bilans otwarcia	<b>4 277 803,36</b>
	w tym: - fundusz mienia Spółdzielni	3 016 067,51
	- pozostałe remonty	1 261 735,85
5.1	Koszt wykonanych remontów ogółem (w zł):	<b>3 431 211,43</b>
5.2.	Wysokość odpisów na prace remontowe ogółem:	<b>4 519 735,22</b>
5.3.	Wynik roku 2023	5 366 327,15
	w tym: - prace remontowe	2 350 259,64
	- fundusz mienia Spółdzielni	3 016 067,51
6.	Zatrudnienie ogółem	28
	- pracownicy administracyjno-biurowi	25
	- pracownicy obsługi	3
7.	Zadłużenie ogółem	511 611,78
	Nadpłaty ogółem	571 448,63

2. Zarząd w 2023 r. pracował w 3-osobowym składzie (2 pracowników etatowych, 1 członek pełnił funkcję nieetatowo). W skład Zarządu wchodziły następujące osoby: Prezes Zarządu Beata Lorek, Z-ca Prezesa Elżbieta Popek oraz Bożena Nowakowska – Członek Zarządu.

Zarząd zorganizował 12 czerwca 2023 r. Walne Zgromadzenie w sali konferencyjnej Uniwersytetu Śląskiego w Cieszynie przy ul. Bielskiej 62. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni dokonali wyboru Rady Nadzorczej na kolejną 3 – letnią kadencję tj. na lata 2023 – 2026. Organ ten składa się obecnie z 9 członków.

W związku z wprowadzonymi zmianami do Statutu Spółdzielni, po raz pierwszy wybory do Rad Osiedli odbyły się w trybie głosowania jawnego. W trakcie posiedzenia Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni podjęli uchwały w sprawach: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r. i podziału nadwyżki bilansowej, udzielenia absolutorium członkom Zarządu oraz zatwierdzenia sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu, a także w sprawie zbycia części terenu przy ul. Z. Kossak – Szatkowskiej 16 na rzecz Gminy Cieszyn. Obecni na zebraniu z uwagi na brak jednomyślności w temacie przedstawionej przez Zarząd propozycji zbycia przez Spółdzielnię części terenu inwestycyjnego na os. Bobrek – Wschód na rzecz dewelopera nie podjęli uchwały w powyższej sprawie i zdecydowali, że teren ten pozostanie we władaniu Spółdzielni.

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Cieszynianka” od 1995 r. należy do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Z tego tytułu w roku 2023 przekazano składkę członkowską w wysokości 6 697,00 zł. Poza tym Spółdzielnia przekazuje również składkę do Krajowej Rady Spółdzielczej, która w 2023 r. wynosiła 550,00 zł.

## **II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.**

W 2023 roku zostało przyjętych **9** wniosków o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności. Spisano **9** umów notarialnych przeniesienia prawa do lokali spółdzielczych w prawo odrębnej własności. Zasiedlono **1** lokal mieszkalny z tzw. „odzysku”.

## **III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.**

### **1. Administracje osiedli:**

W 2023 r. Spółdzielnia nadal zarządzała zasobami mieszkaniowymi poprzez trzy Administracje:

- **Administrację nr 1** – obejmującą swym zakresem działania budynki rozproszone w centrum miasta (19 budynków) oraz 6 budynków na Osiedlu Bobrek o łącznej pow. użytkowej 34 683 m<sup>2</sup>,
- **Administrację nr 2** – na Osiedlu Liburnia (28 budynków) i Piastowskim (4 budynki) o łącznej pow. użytkowej 76 222 m<sup>2</sup>,
- **Administrację nr 3** dla Osiedli Podgórze I (42 budynki) i Podgórze II (6 budynków) o łącznej pow. użytkowej 74 462 m<sup>2</sup>.

Na dzień 31.12.2023 r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 6 384 osób.

### **2. Wynik finansowy.**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia na dzień 31.12.2023 r. ustaliła:

- a) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości budynkowych, który został ustalony w oparciu o art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości: - 7 155,27 zł,
- b) wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni w kwocie 444 849,64 zł, pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 87 585,00 zł, jako zysk netto w wysokości 357 264,64 zł. Wynik z działalności gospodarczej tworzą pożytki, które powstają z czynszów najmu lokali użytkowych Spółdzielni, z oprocentowania wolnych środków na lokatach bankowych itp. i służą między innymi obniżeniu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne członków spółdzielni czy finansowaniu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Zarząd Spółdzielni proponuje następujący podział zysku:

- a) kwotę 42 778,77 zł stanowiącą pożytki danej nieruchomości, przeznaczyć na zwiększenie przychodów nieruchomości, w której powstały,
- b) kwotę 259 988,42 zł stanowiącą pożytki Spółdzielni przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości w części dotyczącej jej członków,
- c) kwotę 34 497,45 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w części dotyczącej jej członków,
- d) kwotę 20 000,00 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie zatwierdzając sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023 podejmie uchwałę w sprawie podziału zysku.

### **3. Remonty zasobów Spółdzielni.**

W 2023 roku remonty były realizowane na podstawie planu remontów zatwierzonego Uchwałą nr 20/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie z dnia 28 listopada 2022 roku w sprawie zatwierdzenia Planu remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie na 2023 rok.

Działalność remontowa w 2023 roku, jak i w latach poprzednich, była skoncentrowana na zapewnieniu naszym Mieszkańcom jak najlepszych i bezpiecznych warunków zamieszkiwania, sprawnego działania sieci, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków. Gospodarka remontowa służyła utrzymaniu budynków w prawidłowym stanie technicznym, a prowadzone prace ukierunkowane były, w swoim zakresie, na podnoszenie standardów i poprawę komfortu zamieszkiwania, w ramach przewidzianych na ten cel środków finansowych.

Pomimo utrzymującej się trudnej sytuacji na rynku gospodarczym, nadal rosnącej inflacji i znacznego wzrostu cen w dziedzinie budowlano-remontowej oraz problemami kadrowymi firm budowlanych, Spółdzielnia starała się wykonać jak najszerszy zakres remontów przewidzianych na 2023 rok.

Plan remontów, uwzględniający podział na Osiedla, został, jak co roku, opracowany przez poszczególne administracje. Podstawą tworzenia zakresu rzeczowego planu remontów były protokoły rocznych przeglądów stanu technicznego budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą, wykonanych zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane. Przy jego tworzeniu wykorzystano również propozycje składane przez Mieszkańców oraz Rady Osiedlowe, które także opiniują projekty planów remontowych.

Obok prac ujętych w planie remontów koniecznością jest bieżące usuwanie skutków awarii w poszczególnych nieruchomościach i wykonanie różnych drobnych robót remontowych, jak np. uzupełnienie ubytków tynków, wymiany załamanych odcinków kanalizacji w piwnicach, usuwanie skutków dewastacji, uszczelnianie przewodów wentylacyjnych, wymiany ciekących grzejników itp., na co przeznaczono część funduszu remontowego. Pozostałe środki funduszu remontowego przeznaczono na wykonanie remontów indywidualnych poszczególnych nieruchomości ujętych w planie remontów oraz na remonty osiedlowe. W 2023 roku zdecydowany akcent położyliśmy na wymianę mocno wyeksploatowanych poziomów instalacji kanalizacyjnych na poziomie piwnic łącznie z wymianą odcinka kanalizacji do pierwszej studzienki w terenie. Prace te wykonano w 23 budynkach, łącznie na wszystkich osiedlach. Kontynuowane są również remonty instalacji gazowych, elektrycznych, a także modernizacja oświetlenia przed budynkami z wymianą lamp na ledowe, w celu minimalizowania kosztów energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości.

Wartość wydatkowanych środków finansowych na realizację planu remontów oraz szczegółowy zakres w podziale na branżę i nieruchomości przedstawiliśmy poniżej niniejszego wstępu. Plan remontów obejmuje również prace wykonywane w ramach tzw. robót osiedlowych, takich jak: budowa miejsc postojowych, remonty i wykonanie chodników, budowa i konserwacja obiektów rekreacyjno-sportowych, placów zabaw, modernizacja i wymiana podwórek i wiat gospodarczych itp.

W ramach tych prac oddaliśmy do użytku naszych Mieszkańców, wykonaną przez Spółdzielnię, pierwszą w Cieszynie tężnię solankową, która znajduje się w przestrzeni rekreacyjnej na os. Podgórze I.

Z uwagi na wiek naszych zasobów wyzwań remontowych nie brakuje. Jednak, aby sprostać planom i oczekiwaniom w zakresie remontów i inwestycji realizowanych ze środków funduszu remontowego, którym dysponuje Spółdzielnia, konieczne jest rozkładanie prac w czasie.

Koszt wykonanych remontów w Spółdzielni ogółem w 2023 roku wyniósł 3 431 211,43 zł.

W celu wykonania prac remontowych Spółdzielnia zawiera umowy z wykonawcami wyłonionymi w drodze konkursów ofert, stawiając im określone wymagania – m.in. zatrudniania wykwalifikowanych pracowników, przynależności do izby samorządu zawodowego, posiadania ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonych prac, wykazania się odpowiednimi referencjami. W pracach komisji przetargowej uczestniczą również jako obserwatorzy z głosem doradczym przedstawiciele Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych.

W ramach realizacji planu remontowego w 2023 roku wykonano następujące prace:

### **Osiedle Centrum**

Wartość robót remontowych:	17 607,06
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty:	29 806,78
Wartość robót remontowych indywidualnych:	312 326,17
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty indywidualne:	616 947,35

### **Roboty dekarskie:**

- naprawa fragmentu pokrycia dachowego nad mieszkaniem w budynku przy ul. Górnej 29 kl. B,
- naprawa części pokrycia dachowego w budynkach przy ul. Korfantego 6, ul. Hallera 2

### **Roboty instalacyjne:**

- remont instalacji monitoringu nieruchomości ul. Korfantego 4, 6, 8,
- remont instalacji elektrycznej w sali konferencyjnej i jej zaplecza w budynku przy ul. Hajduka 17,
- wymiana poziomej kanalizacji sanitarnej w piwnicach i na zewnątrz do przykanalika w budynkach przy ul. Korfantego 4 – klatki A, B, C oraz ul. Hallera 2,
- wymiana zaworów podpionowych instalacji C.O. w lokalu użytkowym w budynku przy ul. Hajduka 17,
- remont instalacji elektrycznej zasilania mieszkań w budynku przy ul. Bobreckiej 26,
- wykonanie nowego przyłącza i odcinka zewnętrznej kanalizacji deszczowej w chodniku do budynku przy ul. Bielskiej 39.

### **Roboty murarskie:**

- naprawa belek nośnych sufitu w tunelu budynku przy ul. Chrobrego 6,
- montaż kratki wentylacyjnych stropodachu w budynkach przy ul. Hallera 2, 4, 6,
- wykonanie odgolnienia oraz nowej wyprawy tynkarskiej cienkowarstwowej jednej ściany budynku przy ul. Hajduka 17,
- naprawa posadzek i płyty balkonowej w budynkach przy ul. Cienciąty 1 – kl. C, ul. Korfantego 6, ul. Chrobrego 6 – kl. B, C,
- remont cokołów na budynkach przy ul. Korfantego 6 i 8,
- naprawa otworów w elewacji budynku przy ul. Korfantego 4,6.

### **Roboty brukarskie:**

- remont schodów terenowych przy budynkach na ul. Kraszewskiego 1 i 1 A,
- przełożenie fragmentu opasek wokół budynków przy ul. Korfantego 6 i 8.

**Roboty ślusarskie:**

- wymiana mocowania daszku nad balkonem mieszkania czwartego piętra kl. B i C w budynku przy ul. Chrobrego 6,
- zabezpieczenie kratkami otworów kominowych na dachu budynku przy ul. Hallera 4,
- przeróbka części balustrad balkonowych w budynku przy ul. Chrobrego 6 kl. B i C wraz z ich malowaniem.

**Roboty izolacyjne:**

- izolacja pionowa oraz wykonanie odwodnienia ściany fundamentowej od strony podwórza budynku przy ul. Chrobrego 6, kl. D.

**Roboty inne:**

- wymiana zadaszeń wykonanych z poliwęglanu nad balkonami ostatnich kondygnacji w budynkach przy ul. Hallera 6 i ul. Kraszewskiego 1A kl. A, B,
- rewitalizacja zieleni na osiedlu Centrum przy ul. Hallera 2, 4, 6 i ul. Korfantego 4, 6, 8,
- roboty związane z oczyszczeniem i odglonieniem oraz impregnacją elewacji wejściowej oraz ściany szczytowej budynku przy ul. Bielska 39.

**Osiedle Bobrek-Wschód**

Wartość robót remontowych:	16 056,34
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty:	70 382,16
Wartość robót remontowych indywidualnych:	194 265,42
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty indywidualne:	95 808,52

**Roboty instalacyjne:**

- wymiana „gałzek” do grzejnika wraz z zaworami odcinającymi w lokalu mieszkalnym w budynku Skrzypka 1, kl. B,
- wymiana poziomej kanalizacji sanitarnej w piwnicach i na zewnątrz do przykanalika w budynkach przy ul. Barteczka 27, klatka A, B, C oraz ul. Skrzypka 1, klatka A, B, C, D.

**Roboty dekarские:**

- uszczelnienie pokrycia dachowego w budynku przy ulicy Barteczka 29 klatka C.

**Roboty stolarskie:**

- wymiana okien połaciowych na PCV w budynku przy ul. Barteczka 23 kl. B.

**Osiedle Liburnia**

Wartość robót remontowych:	330 040,95
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty:	372 143,29
Wartość robót remontowych indywidualnych:	955 768,19
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty indywidualne:	1 175 521,27

**Roboty instalacyjne:**

- wymiana kanalizacji sanitarnej (odcinek między budynkiem a pierwszą studzienką oraz w piwnicy) w budynkach przy ul. Moniuszki 22, klatka A, ul. Szymanowskiego 10 kl. A i B, ul. Karłowicza 3 kl. A, B, C, ul. Szymanowskiego 2 kl. A, B, ul. Filasiewicza 9 kl. A, B, C, ul. Filasiewicza 11 kl. A, B,
- likwidacja przyłącza wody do byłych pralni w piwnicach budynków osiedla „Liburnia”,
- wymiana instalacji domofonowej w budynku przy ul. Filasiewicza 11 kl. B,

- wymiana odcinka pionu łazienkowego C.O. w budynku przy ul. Karłowicza 5 kl. B,
- naprawa sterownika instalacji hydrantowej p. poż w budynkach przy ul. Moniuszki 18,24,
- remont instalacji domofonowej w budynku ul. Moniuszki 15 kl. C,
- udrożnienie odpowietrzenia kanalizacji w budynku przy ul. Moniuszki 15, kl. A,
- wymiana lampy z czujnikiem ruchu/zmierzchu z żarówkami energooszczędnymi przed wyjściem do budynków przy ul. Karłowicza 3 kl. A, B, C, ul. Karłowicza 5 kl. A, B, C, ul. Szymanowskiego 6 kl. A, B, ul. Szymanowskiego 8 kl. A, B, ul. Macierzy Szkolnej 1 i 5 kl. A, B, ul. Filasiewicza 9 kl. A, B, C, Walasiewicza 11 kl. A, B,
- remont instalacji elektrycznej w piwnicy budynku przy ul. Chopina 24 kl. A, B, C, D,
- remont wewnętrznej instalacji gazowej w budynku przy ul. Szymanowskiego 14 kl. A, B,
- remont instalacji elektrycznej klatek schodowych w budynku przy ul. Moniuszki 15.

#### **Roboty izolacyjne:**

- wykonanie fragmentu nowej izolacji pionowej ściany fundamentowej od strony wyjścia ewakuacyjnego budynku przy ulicy Moniuszki 18.

#### **Roboty dekarские:**

- uszczelnienie pokrycia dachowego w budynku przy ul. Św. Jerzego 11, kl. D,
- uszczelnienie pokrycia dachowego wokół odpowietrzenia instalacji sanitarnej w budynku przy ul. Chopina 18 kl. D.

#### **Roboty malarskie:**

- odnowienie kolorystyki klatek schodowych (wykonanie tapety natryskowej, malowanie cokoliczków, boków biegów schodowych i balustrad), malowanie pomieszczeń wspólnego użytku w budynku przy ul. Moniuszki 15 kl. A, B, C, D.

#### **Roboty murarskie:**

- naprawa stopni schodowych klatek schodowych w budynkach przy ul. Filasiewicza 9 kl. A, B, ul. Filasiewicza 11 kl. B i ul. Macierzy Szkolnej 1 kl. B,
- wymiana krętek wentylacyjnych zewnętrznych stropodachu w budynkach przy ul. Szymanowskiego 3, 10, 12, 14, ul. Chopina 18, 22, 24, ul. Św. Jerzego 5 i 7, ul. Filasiewicza 9, 11, ul. Karłowicza 3 i 5, ul. Moniuszki 22, ul. Szymanowskiego 2, ul. Macierzy Szkolnej 1,5,
- wykonanie uszczelnienia sufitu płyt balkonowych w budynku przy ul. Szymanowskiego 10 kl. A,
- uzupełnienie ubytków w elewacji w budynkach przy ul. Szymanowskiego 8, 10, 12,14 i ul. Karłowicza 5,
- remont posadzek i płyt balkonowych budynku przy ul. Szymanowskiego 2, kl. A i B,
- uszczelnienie oraz nadbudowa przewodów wentylacyjnych na trzonie kominowym budynku przy ul. Szymanowskiego 1.

#### **Roboty ślusarskie:**

- wykonanie balustrad ze stali nierdzewnej przed wejściami do budynku przy ul. Moniuszki 15 kl. C i D,
- naprawa drzwi wejściowych do piwnicy w budynku przy ul. Moniuszki 26.

#### **Roboty brukarskie:**

- wykonanie nawierzchni i montaż stacji naprawy rowerów przy torze rowerowym „Pumptruck”,
- wykonanie podłoża z kostki brukowej pod paczkomaty przy ul. Moniuszki 26,
- wymiana odcinka odwodnienia liniowego za budynkiem, ul. Szymanowskiego 14 A,

- uzupełnienie żwiru pobocza toru rowerowego „Pumtruck”,
- remont parkingu z wymianą nawierzchni asfaltowej, budowa chodnika pomiędzy budynkami ul. Szymanowskiego 2 i ul. Karłowicza 5.

#### **Roboty kominarskie:**

- montaż nasad kominowych w budynkach przy ul. Szymanowskiego 10, 12, 14, ul. Moniuszki 22 kl. A, F,
- uszczelnienie przewodu kominowego wentylacyjnego w budynkach przy ul. Moniuszki 18 i ul. Moniuszki 22 kl. G.

#### **Roboty stolarskie:**

- wymiana stolarki drzwiowej, aluminiowej dwuskrzydłowej w wyjściu awaryjnym budynków przy ul. Moniuszki 24 i 26,
- wymiana drzwi piwnicznych na drzwi p. poż w budynku przy ul. Chopina 24 kl. A, B, C, D.

#### **Roboty inne:**

- roboty związane z oczyszczeniem i odglonieniem oraz impregnacją elewacji frontowych oraz ścian szczytowych budynków przy ul. Szymanowskiego 3 i 7, ul. Macierzy Szkolnej 5, ul. Moniuszki 22, ul. Filasiewicza 9,
- rewitalizacja terenu wokół budynków przy ul. Moniuszki 16 i Moniuszki 24,
- montaż zbiorników do retencji wody deszczowej przy budynkach na ul. Szymanowskiego 1, 2, 5, 7, 12, ul. Macierzy Szkolnej 5, ul. Filasiewicza 9, ul. Chopina 18, ul. Jerzego 7,
- malowanie pasów miejsc parkingowych i stanowisk dla osób niepełnosprawnych na osiedlu,
- montaż nowego zestawu zabawowego oraz bezpiecznej nawierzchni na placu zabaw przy ul. Filasiewicza 9.

#### **Osiedle Piastowskie**

Wartość robót remontowych:	204 179,77
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty:	51 075,72
Wartość robót remontowych indywidualnych:	316 292,69
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty indywidualne:	315 200,04

#### **Roboty instalacyjne:**

- wymiana odcinka pionu C.O. w dwóch mieszkaniach w budynku przy ul. Kamiennej 1,
- remont wewnętrznej instalacji gazowej w budynku przy ul. Kamiennej 3 kl. D - H, oraz przy ul. Węgielnej kl. A - G,
- naprawa sterownika instalacji hydrantowej p. poż w budynku przy ul. Kamiennej 1.

#### **Roboty murarskie:**

- remont podestu i schodów do budynku przy ul. Kamiennej 3C.

#### **Roboty brukarskie:**

- naprawa schodów terenowych przed wejściem do budynku przy ul. Polnej 3 B oraz Węgielnej 3 przed kłatkami D-G,
- naprawa krawężnika najazdowego na parkingu przed budynkiem przy ul. Kamiennej 3, klatka D,
- remont parkingu oraz wymiana nawierzchni drogi osiedlowej ul. Kamienna 1.



**Roboty kominarskie:**

- uszczelnienie przewodu kominowego wentylacyjnego w budynku przy ul. Polnej 3, kl. B i F.

**Roboty inne:**

- malowanie pasów miejsc parkingowych i stanowisk dla osób niepełnosprawnych na osiedlu.

**Osiedle Podgórze I**

Wartość robót remontowych:	371 612,04
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty:	379 300,94
Wartość robót remontowych indywidualnych:	591 202,68
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty indywidualne:	1 144 747,17

**Roboty instalacyjne:**

- wymiana odcinka pionu kanalizacji sanitarnej w piwnicy budynku przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 8 kl. B,
- wykonanie przyłącza poboru wody dla sprzątaczk w piwnicy – ul. Brożka 17A i ul. Popiołka 8 B,
- wymiana grzejnika oraz zmiana przebiegu instalacji wodnej w pomieszczeniu pracowni „Orange” przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 6,
- wymiana poziomów zimnej wody, c.w.u. i cyrkulacji w budynku przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 10,
- wymiana grzejnika w lokalu mieszkalnym w budynku przy ul. Popiołka 9 kl. A, ul. Popiołka 1 kl. A, ul. Brożka 5 kl. B,
- rozbudowa wewnętrznej instalacji p. poż w części budynku administracyjnego przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 6,
- remont odcinka instalacji wodnej w lokalu usługowym w budynku przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 18,
- wykonanie instalacji monitoringu przy tężni solankowej w rejonie ulic Z. Kossak-Szatkowskiej 12 oraz Brożka 3 i 5,
- wymiana wewnętrznej poziomej kanalizacji sanitarnej w piwnicy wraz z doprowadzeniem do przykanalika w budynku przy ul. Morcinka 1 oraz przy ul. Popiołka 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16,
- remont instalacji wodociągowej – wymiana wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji (12 pionów) w budynku przy ul. Kossak Sz. 10.

**Roboty kominarskie:**

- wykonanie nasad kominowych i uszczelnienie kominów po przeglądzie kominarskim.

**Roboty instalacji odgromowej:**

- wymiana skorodowanych odcinków uziomów instalacji odgromowej po przeglądzie w budynku przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 10.

**Roboty stolarskie:**

- wymiana szyby w drzwiach wiatrołapu budynku przy ul. Popiołka 12C, ul. Brożka 12 kl. A, ul. Morcinka 1 Kl. C,
- wymiana okna w mieszkaniu budynku przy ul. Brożka 20 kl. B.

**Roboty murarskie:**

- naprawa sufitu balkonowego w lokalu mieszkalnym w budynku przy ul. Brożka 13 kl. B oraz w budynkach przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 8 kl. E, ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 10 kl. C, E, F i ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 14 kl. B, D,
- naprawa tynku cienkowarstwowego na płycie balustrady balkonowej budynku przy ul. Brożka 11 kl. A oraz Popiołka 7 kl. A,
- remont pomieszczenia z przystosowaniem na pracownię" Orange" w budynku przy ul. Kossak-Szatkowskiej 6,
- remont schodów do piwnicy z ułożeniem płytek schodowych w budynku przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 10 kl. B.

**Roboty brukarskie:**

- wykonanie podłoża z kostki brukowej pod paczkomaty przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 6,
- remont chodnika po likwidacji kiosku ruchu oraz adaptacja pod zieleniec na nieruchomości przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 8.

**Roboty izolacyjne:**

- wykonanie nowej izolacji ścian fundamentowych oraz drenażu ściany fundamentowej w budynku przy ul. Morcinka 7 kl. A oraz ul. Brożka 15 kl. A.

**Roboty ślusarskie:**

- naprawa drzwi do podwórka gospodarczego przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 12 i 14,
- naprawa drzwi do komórki lokatorskiej w piwnicy budynku przy ul. Brożka 4 kl. A,
- naprawa zawiasów wyłazu dachowego w budynku przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 8 kl. D,
- zabudowa fragmentu instalacji monitoringu przy tężni solankowej w rejonie ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 12 i ul. Brożka 3-5,
- wykonanie zabezpieczenia słupków na boisku do siatkówki,
- dostawa i montaż wiaty śmietnikowej po jej całkowitym spaleniu przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 8,

**Roboty dekarские:**

- likwidacja przecieku przewodu wentylacyjnego nad mieszkaniem w budynku przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 12 kl. E,
- naprawa pokrycia dachowego nad lokalem mieszkalnym w budynku przy ul. Morcinka 1 kl. A,
- zamontowanie narożnika okapu i uszczelnienie obróbki blacharskiej na daszku nad mieszkaniem w budynku przy ul. Popiołka 8 kl. B,
- remont pokrycia dachowego budynku usługowego przy ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 18.

**Roboty inne:**

- montaż zbiorników do retencji deszczówki przed budynkami przy ul. Brożka 5, 13, 14, i ul. Z. Kossak-Szatkowskiej 8.

**Osiedle Podgórze II**

Wartość robót remontowych:	40 585,86
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty:	75 537,00
Wartość robót remontowych indywidualnych:	81 274,26
Wpływy z opłat mieszkańców na remonty indywidualne:	193 264,98

**Roboty instalacyjne:**

- wymiana grzejnika w lokalu mieszkalnym w budynku przy ul. Brożka 21, kl. B oraz ul. Brożka 25, kl. B,
- naprawa rewizji kanalizacji deszczowej w piwnicy budynku przy ul. Brożka 25 kl. C.

**Roboty murarskie:**

- uzupełnienie ubytków komina ponad dachem w budynku przy ul. Brożka 22 kl. C,
- naprawa sufitu balkonowego w lokalu mieszkalnym w budynku przy ul. Brożka 21 kl. B,
- naprawa stopni schodowych klatki schodowej w budynku przy ul. Brożka 19 kl. A.

**Roboty ślusarskie:**

- remont spalonej wiaty śmietnikowej przy ul. Brożka 22.

**Roboty kominiarskie:**

- wykonanie nasad kominowych i uszczelnienie kominów po przeglądzie kominiarskim.

**Roboty brukarskie:**

- przebudowa chodnika, poszerzenie pasa jezdni wraz z uzupełnieniem asfaltu wzdłuż ściany szczytowej budynku przy ul. Brożka 19 i 21.

**Roboty inne:**

- montaż zbiornika do retencji deszczówki przed budynkiem przy ul. Brożka 22.

**4. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże.**

W roku sprawozdawczym 2023 zaległości w opłatach za lokale mieszkalne nieznacznie wzrosły w stosunku do roku ubiegłego.

Wskaźnik zaległości dla lokali mieszkalnych wynosił:

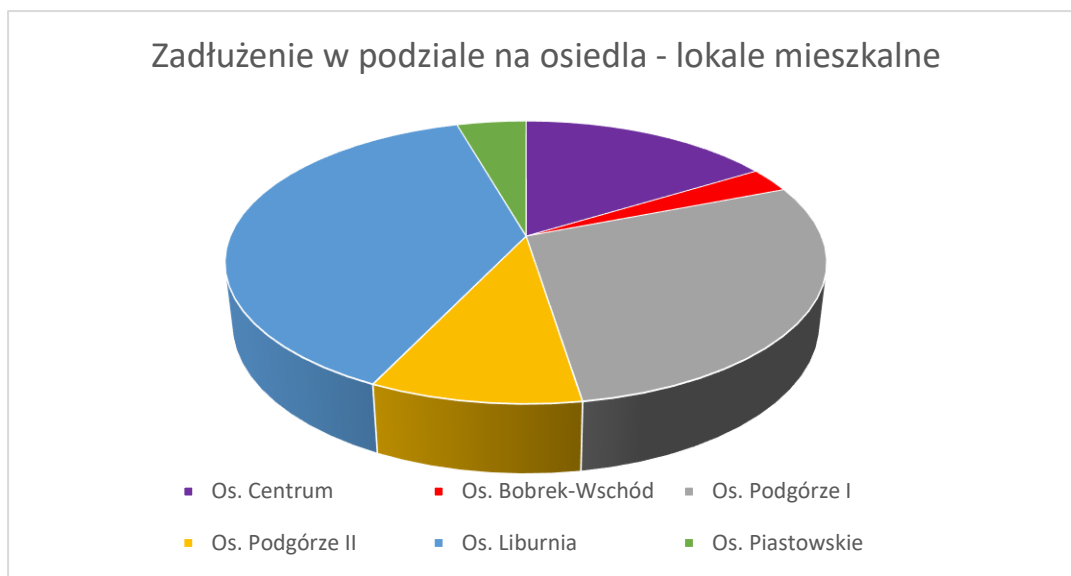
- na dzień 31.12.2022 r. – 1,41 % naliczeń rocznych,
- na dzień 31.12.2023 r. – 1,52 % naliczeń rocznych.

Na dzień 31.12.2023 r. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, bez uwzględnienia nadpłat, wyniosły **446 266,09 zł.**, co w układzie miesięcznym przedstawia się następująco:

zaległości: 0 - 3 miesiące	200 265,31 zł
3 - 6 "	55 150,94 zł
powyżej 6 m-cy	190 849,84 zł

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w wysokości **446 266,09 zł** w podziale na osiedla:

Nazwa osiedla	Wysokość zadłużenia (zł):
Os. Centrum	72 519,85
Os. Bobrek-Wschód	12 573,75
Os. Podgórze I	126 928,31
Os. Podgórze II	42 750,64
Os. Liburnia	171 676,44
Os. Piastowskie	19 817,10



Zaległości w opłatach za najem lokali użytkowych wzrosły z 4,05 % na 4,88 % w stosunku do roku ubiegłego i według stanu na dzień 31.12.2023 r. wyniosły **64 331,48 zł.**

Zaległości w opłatach za garaże zmalały z 1,31 % na 0,69 % w stosunku do roku ubiegłego i według stanu na dzień 31.12.2023 r. wynoszą **1 014,21 zł.**

#### **Podejmowane czynności windykacyjne w 2023 r.:**

	Ilość:	Kwota (zł):
Wezwania do zapłaty:	797	182 957,10
Sprawy skierowane do Sądu i uzyskane wyroki:	10	43 757,58
w tym: wyroki skierowane do komorników:	7	33 370,25
Wyroki zrealizowane – zapłacone:	8	39 892,21

#### **IV. Działalność społeczno-wychowawcza.**

##### **Działalność**

Działalność społeczno-wychowawcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w 2023 roku prowadzona była przez Osiedlowe Centrum Kultury i Rekreacji oraz Fundację Aktywności Społecznej Cieszynianka. Zadaniem OCKiR jest upowszechnianie kultury i zdrowego trybu życia poprzez edukację kulturalno-oświatową i rekreację oraz zwiększanie udziału kultury w życiu mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie.

OCKiR w 2023 roku zorganizowało łącznie 98 imprez, w których wzięło udział około 3 300 osób. Były to m.in.: warsztaty dla dzieci, młodzieży, dorosłych, seniorów, spotkania tematyczne, konkursy, spektakle teatralne, turnieje sportowe, a także spotkanie z Mikołajem dla dzieci, czy też Wiosenne spotkanie nestorów os. Podgórze (przeznaczone dla osób, które ukończyły 75 rok życia).

Dodatkowo Spółdzielnia w ramach projektu „Czas na Aktywność” zorganizowała warsztaty z jogi plenerowej, plener malarski, spotkanie świąteczne dla seniorów, a także warsztaty pierniczkowe dla rodzin.

W OCKiR w 2023 roku odbywały się także zajęcia stałe: joga dla seniora, tai – chi, pracownia artystyczna, język angielski w zabawie i piosence dla dzieci, warsztaty krawieckie, sekcja gier stolikowych Uniwersytetu Trzeciego Wieku. W 2023 roku odbyły się łącznie 403 zajęcia, wzięło w nich udział około 3 124 osób.

W okresie sprawozdawczym w OCKiR działały ponadto grupy komercyjne, które organizowały m.in.: kurs tanga argentyńskiego, koncerty mis i gongów tybetańskich czy też warsztaty jogi powięziowej.

W 2023 roku Burmistrz Miasta Cieszyna oraz Cieszyńska Rada Seniorów przyznali OCKiR po raz kolejny certyfikat „Miejsca przyjaznego seniorom”.

### Współpraca

Osiedlowe Centrum Kultury i Rekreacji w 2023 roku współpracowało z:

#### 1. Fundacją Aktywności Społecznej Cieszynianka

OCKiR wraz z FAS Cieszynianka prowadziło całą działalność społeczno-wychowawczą w Spółdzielni. W 2023 roku wspólnie zrealizowano **projekty dofinansowane ze środków zewnętrznych**:

- W ramach wakacyjnego projektu współfinansowanego przez Gminę Cieszyn pt. **„Sportowa Cieszynianka”** zorganizowano cykl 4 biegów w ramach Rodzinnych Mistrzostw w Biegach Przełajowych (kategoria: przedszkolaki, dzieci, młodzież, kobiety, mężczyźni, rodziny), Rodziny Turniej Gry w Boule (rozgrywki w fazie eliminacyjnej i pucharowej) oraz Turniej Gry w Piłkarzyki (rozgrywki w fazie eliminacyjnej i pucharowej).
- **powstanie Pracowni Orange** – w ramach inicjatywy grupy pracowników OCKiR oraz kierownika osiedla „Podgórze” we współpracy ze Spółdzielnią otwarto 25 września w Osiedlowym Centrum Kultury i Rekreacji **Pracownię Orange**. Została ona zrealizowana w ramach wsparcia Fundacji Orange oraz „Partnera strategicznego” - Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” (która udostępniła i wykonała remont adaptacyjny pomieszczenia przeznaczonego na pracownię). Pracownia została wyposażona przez Fundację Orange m.in. w: laptopy gamingowe, drukarkę 3D, dwa LOFI roboty, konsolę do gier Playstation 5 z trzema grami (Minecraft, Fifa 23, Just Dance 2023). Warto dodać, że Fundacja Orange uznała w październiku 2023 roku naszą Pracownię – **pracownią miesiąca**, a w ramach wyzwania **„Dzi@taj dla klimatu!”** **pracownia** zdobyła wyróżnienie. Dodatkowo otrzymano mikrogrant na doposażenie Pracowni w dwa zestawy **gogli VR Oculus (Meta) Quest 2**. W ramach inicjatywy **Meet and Code 2023** w październiku zorganizowano warsztaty dla młodzieży z podstawy programowania, podstawy druku 3D oraz konstruowania i programowanie LOFI robotów. Wstęp na wszystkie zajęcia był bezpłatny. Sponsorem inicjatywy byli SAP, Amazon.com. Partnerem inicjatywy była Fundacja TechSoup Polska.
- W ramach projektu "Cieszyn – miasto samowystarczalne – **Zielone sąsiedztwo**" zakupiono sadzonki ziół, drobne narzędzia oraz trejaż do zielnika społecznego znajdującego się na osiedlu Podgórze. Zakupiono również rośliny, które posadzono w dwóch lokalizacjach na os. Liburnia. Przedsięwzięcie to zrealizowano w ramach projektu finansowanego ze środków Norweskiego Mechanizmu Finansowego 2014-2021 w ramach programu "Rozwój lokalny".
- w ramach projektu Fundacji Biedronki w grudniu została zorganizowana wigilia dla seniorów – **AKCJA KOLACJA**

#### 2. Radą Osiedla Podgórze I

OCKiR stale współpracuje z Radą Osiedla, która pełni również funkcję doradczą w organizowanych na osiedlu Podgórze imprezach. Wspólnie zorganizowano festyn osiedlowy „Bawimy się na Podgórzu” oraz „Wiosenne spotkanie nestorów”.

#### 3. Uniwersyteciem Trzeciego Wieku

W ramach tej współpracy w OCKiR działały w 2023 r. cztery sekcje cieszyńskiego UTW: sekcja gier stolikowych, miłośników podróży, nauki i techniki, tańca liniowego oraz sekcja gry w boule.

#### 4. Towarzystwem Przyjaciół Dzieci, Oddział Powiatowy w Cieszynie

TPD swoją działalność prowadziło przez cały rok w 3 świetlicach mieszczących się w naszych zasobach przy ul. Szymanowskiego 7, Kossak-Szatkowskiej 6 i Polnej 3. W okresie ferii i wakacji dodatkowo zorganizowane zostały półkolonie dla dzieci.

#### 5. Stowarzyszeniem Solidarność Polsko-Czesko-Słowacka, Oddział Regionalny w Cieszynie

Współpracowano przy organizacji XXXII Międzynarodowego Festiwalu Teatralnego Bez Granic.

#### 6. Kołem Policyjnym Emerytów i Rencistów nr 28 w Skoczowie, Stowarzyszeniem IPA Cieszyn

Współpracowano przy organizacji TURNIEJU TENISA ZIEMNEGO – DEBEL.

#### 7. CiałoCzułość – Kasia Koczwarą

Udostępniono przestrzeń na realizację projektu „W relacji z ciałem” w ramach którego zorganizowano zajęcia z jogi, koncerty gongów i zajęcia tańca intuicyjnego.

### V. Sprawozdanie finansowe za rok 2023 w wersji skróconej.

Bilans za rok 2023 zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą **32 360 196,62 zł.**

## B I L A N S sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku

AKTYWA	Stan na dzień kończący	PASYWA	Stan na dzień kończący
	bieżący rok obrotowy		bieżący rok obrotowy
1	2	3	4
<b>A. Aktywa trwałe</b>	21 085 537,82	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	20 591 682,89
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	3 012,65	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	16 725 101,68
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>	20 933 351,29	<b>1. fundusz udziałowy</b>	152 014,30
– środki trwałe	20 933 351,29	<b>2. Fundusz wkładów mieszkaniowych</b>	326 927,32
– środki trwałe w budowie	0,00	<b>3. Fundusz wkładów budowlanych</b>	16 246 160,06
<b>III. Należności długoterminowe</b>	149 173,88	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	1 650 315,34
<b>IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:</b>	0,00	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	
– nieruchomości		<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	1 426 214,79
– długoterminowe aktywa finansowe		– z tytułu aktualizacji środków trwałych	1 426 214,79
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	432 786,44
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	12 274 658,80	<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	
<b>I. Zapasy</b>		<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	357 264,63
<b>II. Należności krótkoterminowe, w tym:</b>	437 503,82	<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	392 643,51	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	12 768 513,73
– do 12 miesięcy	392 643,51	<b>I. Rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>	45 856,07
– powyżej 12 miesięcy		– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	45 856,07
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:</b>	10 758 131,18	<b>II. Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	258 907,62

a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym	10 758 131,18	– z tytułu kredytów i pożyczek	
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 758 131,18	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	12 137 786,64
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:</b>	1 079 023,80	a) z tytułu kredytów i pożyczek	
<b>1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości</b>	333 118,67	b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	4 636 592,86
<b>2. Fundusz remontowy</b>	715 010,18	– do 12 miesięcy	4 636 592,86
<b>3. Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	30 894,95	– powyżej 12 miesięcy	
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		c) fundusze specjalne, w tym:	6 416 985,43
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>		– fundusz remontowy	6 414 525,04
		<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	325 963,40
		<b>1. Inne rozliczenia międzyokresowe</b>	
		<b>2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości</b>	325 963,40
<b>Aktywa razem</b>	<b>33 360 196,62</b>	<b>Pasywa razem</b>	<b>33 360 196,62</b>

1. W wyniku działalności Zarządu Spółdzielni w roku 2023 kondycja finansowa Spółdzielni utrzymuje się na bardzo dobrym poziomie, zapewniającym możliwość bezpiecznego zarządzania zasobami w latach następnych.
2. Spółdzielnia nie posiada udziałów własnych.

#### **VI. Informacje dodatkowe o stanie majątkowym i sytuacji finansowej Spółdzielni zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości.**

1. W Spółdzielni w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia istotnie wpływające na jej działalność.
2. W kolejnych latach Spółdzielnia przewiduje kontynuację dotychczasowej polityki działalności polegającej na utrzymaniu stanu technicznego zasobów w nie pogorszonym stanie oraz uzasadnionym inwestowaniu w nieruchomości, w celu stałej poprawy warunków i komfortu zamieszkiwania. W chwili obecnej Spółdzielnia nie planuje budowy nowych budynków.
3. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie prowadziła żadnych badań oraz inwestycji w zakresie rozwoju.
4. Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji Spółdzielni, co obrazuje poniższe zestawienie.
5. Spółdzielnia nie posiada udziałów własnych oraz innych oddziałów i zakładów.
6. Ryzyka związane ze zmianą cen, zakłóceniem przepływu środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej uwzględniane są w procesie kalkulacji stawek opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy, które powinny pokryć wzrost kosztów i zakłóceń. Spółdzielnia obecnie nie posiada żadnych kredytów.
7. Spółdzielnia nie planuje przedsięwzięć, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

#### **VII. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność, sytuację finansową Spółdzielni oraz prognozowaną sytuację finansową.**

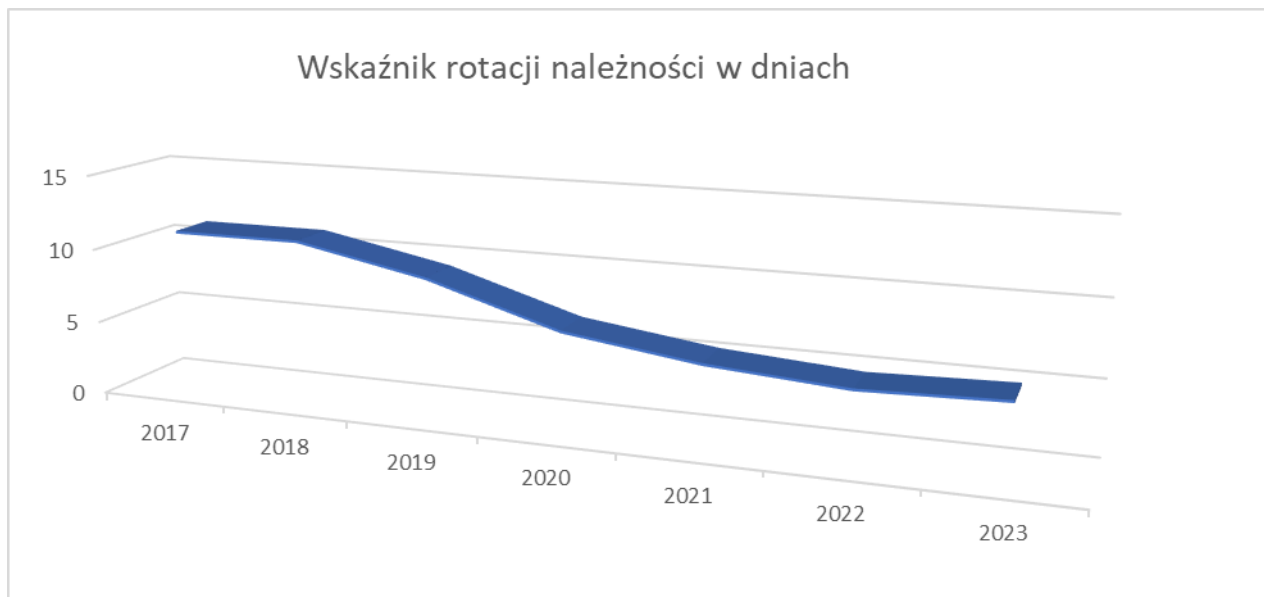
Wskaźniki przedstawiono w tabelach nr 1, 2, 3.

**Wskaźniki efektywności działania**

Tabela nr 1

Lp.	Nazwa wskaźnika	Miernik wskaźnika	Dane liczbowe 2021 (w tys. zł)	Wskaźnik 2021	Dane liczbowe 2022 (w tys. zł)	Wskaźnik 2022	Dane liczbowe 2023 (w tys. zł)	Wskaźnik 2023	Dane liczbowe 2024 prognoza (w tys. zł)	Wskaźnik 2024 prognoza
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	rentowność sprzedaży brutto	wynik na sprzedaży	-25	-0,10%	-168	-0,71 %	-348	-1,2%	-120	0,38%
		przychody ze sprzedaży	24 068		23 550		28 937		31 200	
2.	rentowność sprzedaży netto	wynik finansowy netto	50	0,21%	329	1,40%	357	1,23%	320	1,03%
		przychody ze sprzedaży	24 068		23 550		28 937		31 200	
3.	rentowność majątku	wynik finansowy netto	50	0,16%	329	1,00%	357	1,09%	320	0,98%
		suma aktywów	32 106		32 842		32 724		32 500	
4.	szybkość obrotu należności w dniach	nal. z tyt. dost. i usług x 365	325x365	5,34	303x365	4,70	393x365	4,96	360x365	4,21
		przychody netto ze sprzedaży	24 068		23 550		28 937		31 200	
5.	szybkość obrotu zobowiązań w dniach	zob. tyt. dost. i usług x 365	2988x365	45,27	4 291x365	66,03	4 637x365	57,79	4 300x365	49,05
		koszty związane ze sprzedażą	24 094		23 718		29 285		32 000	
6.	wskaźnik zadłużenia za lokale mieszkalne	wartość zaległości	374	1,60%	349	1,56%	446	1,62%	460	1,59%
		przychody za lok. mieszkalne	23 496		22 386		27 536		29 000	
7.	wskaźnik zadłużenia za lokale użytkowe	wartość zaległości	78	7,99%	45	5,31%	64	6,35%	72	7,06%
		przychody za lok. użytkowe	976		847		1 008		1 020	
8.	wskaźnik udziału kosztów ogólnych w kosztach rodzajowych	koszty ogólne	2 878	11,85%	3 081	12,99%	3 494	11,88%	4091	12,70%
		koszty rodzajowe	24 277		23 718		29 412		32 200	
9.	wskaźnik udziału kosztów ogólnych w przychodach ze sprzedaży	koszty ogólne	2 878	11,96%	3 081	13,08%	3 494	12,07%	4091	13,11%
		przychody ze sprzedaży	24 068		23 550		28 937		31 200	





Spadek rotacji należności świadczy o poprawie zarządzania należnościami (lepiej ściągalności) a także o poprawie płynności finansowej. Mimo trudnej sytuacji polityczno-gospodarczej wskaźnik ten utrzymuje się na niskim poziomie co świadczy o skutecznych działaniach Zarządu w ściąganiu należności od odbiorców.

### **Wskaźniki płynności finansowej**

Tabela nr 2

Lp.	Nazwa wskaźnika	Miernik wskaźnika	Dane liczbowe 2021 (w tys. zł)	Wskaźnik 2021	Dane liczbowe 2022 (w tys. zł)	Wskaźnik 2022	Dane liczbowe 2023 (w tys. zł)	Wskaźnik 2023	Dane liczbowe 2024 prognoza (w tys. zł)	Wskaźnik 2024 prognoza
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	wskaźnik I	aktywa obrotowe	10 215	2,7	10 788	2,0	12 275	2,1	12 000	2,3
		zobowiązania krótkoterminowe - fundusze specjalne	3 835		5 369		5 721		5 200	
2.	wskaźnik II	aktywa obrotowe - zapasy	10 215	2,7	10 788	2,0	12 275	2,1	12 000	2,3
		zobowiązania krótkoterminowe - fundusze specjalne	3 835		5 369		5 721		5 200	
3.	wskaźnik zdolności płatniczej	środki pieniężne	8 342	2,2	9 254	1,7	10 758	1,9	11 500	2,2
		zobowiązania krótkoterminowe - fundusze specjalne	3 835		5 369		5 721		5 200	

Wskaźniki płynności finansowej (I i II) nieznacznie wzrosły, co pokazuje, że Spółdzielnia stabilizuje się w trudnych warunkach rynkowo - gospodarczych. Syntetycznie sytuację płatniczą spółdzielni charakteryzuje wskaźnik zdolności płatniczej, będący relacją środków płatniczych do zobowiązań wymagalnych. Wskaźnik ten wyższy jest od jedności, oznacza to zadowalającą sytuację płatniczą.



**Wskaźniki finansowania**

Tabela nr 3

Lp.	Nazwa wskaźnika	Miernik wskaźnika	Dane liczbowe 2021 (w tys. zł)	Wskaźnik 2021	Dane liczbowe 2022 (w tys. zł)	Wskaźnik 2022	Dane liczbowe 2023 (w tys. zł)	Wskaźnik 2023	Dane liczbowe 2024 prognoza (w tys. zł)	Wskaźnik 2024 prognoza
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	stopa zadłużenia	zobowiązania	10 528	32,79%	11 861	36,11%	12 769	38,28%	12 500	38,46%
		pasywa	32 106		32 842		33 360		32 500	
2.	trwałość struktury finansowania	kapitały własne	21 578	67,21%	20 981	63,88%	20 592	61,73%	20 300	62,46%
		pasywa	32 106		32 842		33 360		32 500	
3.	trwałość struktury finansowania majątku trwałego	kapitały własne	21 578	98,57%	20 981	95,13%	20 592	97,66%	20 300	97,13%
		majątek trwały	21 891		22 054		21 086		20 900	
4.	wskaźnik unieruchomienia środków	majątek trwały	21 891	68,18%	22 054	67,15%	21 086	63,21%	20 900	64,31%
		suma aktywów	32 106		32 842		33 360		32 500	

## VIII. Podsumowanie wyników działalności za rok 2023 r.

Szanowni Państwo.

Podstawową działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie w 2023 roku było wykonywanie statutowych obowiązków w ramach obowiązujących przepisów i procedur, których nadrzędnym celem było utrzymanie zasobów Spółdzielni w dobrym stanie technicznym, poprawianie estetyki osiedli oraz sprawna obsługa naszych Mieszkańców.

Do głównych kierunków działania w 2023 roku należało:

- dążenie do dalszej racjonalizacji kosztów działania Spółdzielni, w tym tworzenia warunków do ekonomicznego zużycia mediów; szukanie innych oszczędności mających na celu obniżenie kosztów (w tym celu między innymi wprowadziliśmy możliwość wymiany korespondencji pomiędzy Mieszkańcami a Spółdzielnią w sposób elektroniczny, na podstawie przedłożonej w Spółdzielni odpowiedniej dyspozycji w tym zakresie),
- kontynuacja prowadzenia działań we współpracy z Fundacją Aktywności Społecznej Cieszynianka w celu uzyskiwania zewnętrznych dofinansowań różnych projektów, w tym: remontowych i poprawiających estetykę osiedli lub wspierających działania sportowe i kulturalne. Przykładem może być powstanie pracowni Orange czy organizacja spotkań z Mieszkańcami osiedli, takich jak spotkanie nestorów, kolacja wigilijna dla seniorów itp.),
- utrzymywanie bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, który jest gwarancją wypłacalności,
- stałe intensyfikowanie działań windykacyjnych w celu egzekwowania należności Spółdzielni. Podkreślić należy, że uzyskaliśmy kolejny raz bardzo niski wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, który na dzień 31.12.2023 r. wyniósł 1,52 % naliczeń rocznych. W tym miejscu szczególnie podziękowania kierujemy do osób, które regularnie wnoszą opłaty za lokal,
- bieżące analizowanie i aktualizowanie wewnętrznych aktów prawnych pod kątem ich zgodności ze stale nowelizowanymi przepisami,
- kontynuowanie realizacji zadań remontowo-modernizacyjnych.

Kolejny rok swoją działalność prowadziło również Osiedlowe Centrum Kultury i Rekreacji, którego celem jest upowszechnianie kultury i zdrowego trybu życia poprzez edukację kulturalno-oświatową i rekreację oraz zwiększanie udziału kultury w życiu mieszkańców Spółdzielni.

Do ważniejszych prac remontowych zrealizowanych w roku sprawozdawczym należało kontynuowanie wymian instalacji elektrycznych, mycia elewacji, a w szczególności wymiana poziomów instalacji kanalizacyjnych, którą wykonano w 23 budynkach.

Podkreślić należy, że Spółdzielnia w 2023 roku obchodziła jubileusz 65-lecia istnienia. Ważnym wydarzeniem wpisującym się w odchody jubileuszu było zakończenie budowy i uroczyste oddanie do użytku pierwszej w Cieszynie tężni solankowej, która została wybudowana przez Spółdzielnię. Jubileusz był także okazją do stworzenia pięknych plakatów promujących wszystkie osiedla Spółdzielni (autorstwa pracownika Spółdzielni). Każdy z mieszkańców Spółdzielni otrzymał do skrzynki pocztowej kalendarz z pocztówką obrazującą jego osiedle. Zwieńczeniem obchodów jubileuszu był Festyn Bawimy się na Podgórzu.

Na realizację wszystkich zamierzeń w 2023 roku oraz funkcjonowanie Spółdzielni miały wpływ również czynniki zewnętrzne, takie jak trwająca w Ukrainie wojna oraz nadal utrzymująca się wysoka inflacja. Podejmowaliśmy wszelkie możliwe działania, aby zminimalizować wpływ powyższych czynników na działalność Spółdzielni. Ryzyko związane ze zmianą cen usług i materiałów oraz wzrostem płacy minimalnej zostało uwzględnione w planach Spółdzielni

i będzie również w przyszłości poddawane analizie w trakcie kalkulacji stawek opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i wpływów na fundusz remontowy.

Informujemy, że w naszym codziennym działaniu szczególny nacisk kładziemy na rzetelność, sumienność i uczciwość. Zależy nam również na konstruktywnej współpracy z Mieszkańcami naszej Spółdzielni.

Składamy więc serdeczne podziękowania wszystkim Mieszkańcom, którzy wnieśli do pracy Spółdzielni swoje opinie i uwagi oraz konstruktywnie współpracowali z pracownikami przy realizacji zadań.

Dziękujemy wszystkim pracownikom za rzetelną pracę oraz działaczom organów Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne.

Stwierdzamy, że przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji Spółdzielni.

W związku z powyższym wnosimy o przyjęcie sprawozdania za rok 2023.

**Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Cieszynianka”**

Cieszyn, 26.02.2024 r.