

SPRAWOZDANIE**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wolczynie z działalności w 2021 roku**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w pierwszym kwartale roku sprawozdawczego wykonywał powierzone obowiązki w składzie:

- **Mieczysław Kwaśnicki** - Prezes Zarządu
- **Agnieszka Piwowar** - Z-ca Prezesa Zarządu
- **Bogusław Ambroszewski** - Członek Zarządu

W związku ze złożonym w dniu 1 grudnia 2020 roku pismem Prezesa Zarządu Mieczysława Kwaśnickiego o rozwiązanie umowy o pracę na mocy porozumienia stron z dniem 29 marca 2021 roku, a tym samym rezygnacją z funkcji Prezesa Zarządu z powodu nabycia praw emerytalnych, Rada Nadzorcza uchwałą nr 13/10 RN/21 z dnia 17 marca 2021 roku, powołała na stanowisko Prezesa, członka Zarządu Pana Bogusława Ambroszewskiego. Tym samym od 1 kwietnia 2021 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonował w składzie:

- **Bogusław Ambroszewski** - Prezes Zarządu
- **Agnieszka Piwowar** - Z-ca Prezesa Zarządu

W 2021 roku Zarząd odbył 6 posiedzeń, podejmując 16 uchwał w sprawach wynikających z bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni, dokumentując je protokółarnie.

I. Zasoby mieszkaniowe

Według stanu na 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia posiadała następujące zasoby mieszkaniowe:

		powierzchnia użytkowa
1	376 lokali mieszkalnych	18 497,16 m ²
	w tym:	
	- 69 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa	4 141,37 m ²
	- 307 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	14 355,79 m ²
2	26 lokali użytkowych	1 569,28 m ²
	w tym:	
	- 20 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	1 257,92 m ²
	- 6 lokali użytkowanych na podstawie umów najmu	308,36 m ²
3	25 garaży samochodowych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	417,83 m ²
4	grunty własne o powierzchni	2,2358 ha
5	prawo wieczystego użytkowania gruntów do 2090 roku o powierzchni	2,7181 ha
razem grunty		4,9438 ha

W roku sprawozdawczym z członkami posiadającymi lokatorskie prawo do 12 lokali mieszkalnych, zawarto umowy notarialne o ich przeniesienie na odrębną własność.

W latach 2006-2021 umowy notarialne dotyczące przeniesienia posiadanych przez członków praw do lokali na odrębną własność, objęły:

- 421 lokali mieszkalnych tj. 52,83% ich ogólnej liczby, o powierzchni użytkowej 23.651,58 m².

- 9 lokali użytkowych tj. 25,72% ich ogólnej liczby, o powierzchni użytkowej 1 350,76 m²

Na bieżąco realizowano wnioski członków o przeniesienie dotychczas posiadanych praw do lokali na odrębną własność.

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2020 roku, poz. 1465 z późn. zm.).

II. Dane członkowsko-mieszkaniowe:

Według stanu na 31 grudnia 2021 roku:

- a) Spółdzielnia zrzeszała 923 członków posiadających prawa do lokali,
- b) 62 osób posiadało prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych, nabyte od innych osób, które nie wstąpiły w poczet członków,
- c) 35 osób przyjęto na członków Spółdzielni,
- d) 3 osoby były wykluczone z członkostwa z powodu wysokiego poziomu zadłużenia za zajmowane lokale.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. W roku sprawozdawczym obowiązywały następujące opłaty:

- a) **eksploatacyjna** dla członka Spółdzielni w wysokości podstawowej 2,24 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (zróżnicowana indywidualnie ze względu na położenie i atrakcyjność lokalu) obowiązująca od 1 września 2020 roku do 31 października 2021 roku.

Od 1 listopada 2021 roku z opłaty eksploatacyjnej został wyłączony nowy składnik „podatek od nieruchomości” i wynosi 0,10 zł/ m², jednocześnie wysokość opłaty eksploatacyjnej wyniosła 2,39 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (zróżnicowana indywidualnie ze względu na położenie i atrakcyjność lokalu).

Dla osoby nie będącej członkiem Spółdzielni oraz osoby użytkującej lokal bez tytułu prawnego, opłata wynosiła 2,30 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i była także zróżnicowana. Obowiązywała od 1 września 2020 roku do 31 października 2021 roku. Od 1 listopada 2021 roku opłata ta wynosi 2,39 zł/m².

- b) **eksploatacyjna** w wysokości 4,17 zł/m² (plus podatek VAT) powierzchni użytkowej lokalu użytkowego obowiązująca od dnia 1 września 2020 roku do 31 października 2021 roku.

Od 1 listopada 2021 z opłaty został wyodrębniony składnik „podatek od gruntu i budynków lokalu użytkowego z prowadzoną działalnością gospodarczą” w wysokości 1,93 zł/m² na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, natomiast dla lokalu spółdzielczego prawa własnościowego przy ul. Dworcowej 28 (w budynku administracji Spółdzielni) podatek ten wynosi 1,97 zł/m². Jednocześnie wysokość opłaty eksploatacyjnej wyniosła 2,49 zł/m² (plus podatek VAT) .

- c) **eksploatacyjna** w wysokości 1,50 zł/m² (plus podatek VAT) powierzchni użytkowej garaży samochodowych obowiązująca od dnia 1 września 2020 roku do 31 października 2021 roku.

Od 1 listopada 2021 roku z opłaty został wyodrębniony składnik „podatek od gruntów i budynków” w wysokości 0,60 zł/m² (plus podatek VAT), jednocześnie wysokość opłaty wynosiła 1,20 zł/m² (plus podatek VAT).

- d) **eksploatacyjna** w wysokości 2,22 zł/m² (plus podatek VAT) powierzchni użytkowej lokali użytkowych po byłych kotłowniach obowiązująca od dnia 1 września 2020 roku do 31 października 2021 roku.

Od 1 listopada 2021 roku z opłaty został wyodrębniony składnik „podatek od gruntu i lokalu użytkowego bez działalności gospodarczej” w wysokości 0,60 zł/m² na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednocześnie wysokość opłaty eksploatacyjnej wyniosła 2,39 zł/m² (plus podatek VAT).

- e) **odpis na fundusz remontowy:** w wysokości 0,90 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego obowiązujący od dnia 1.04.2008 roku,
- f) **zaliczki na centralne ogrzewanie:** były ustalane indywidualnie dla lokali w poszczególnych budynkach mieszkalnych. Podstawą ich wysokości stanowiło zużycie energii cieplnej w poprzednim okresie grzewczym i wysokość obowiązujących taryf ciepła. Końcowe rozliczenie wysokości kosztów i zaliczek za każdy okres grzewczy (od 1.10 do 30.09) następuje w październiku każdego roku.
- g) **za dostawę wody i odprowadzenie ścieków:** w wysokości 10,22 zł/m³ obowiązująca od 25 maja 2018 roku do 3 sierpnia 2021 roku ustalona przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.. Od 4 sierpnia 2021 roku opłata ta wynosi 10,91 zł/m³

2. **W roku sprawozdawczym na prowadzeniu działalności Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 5 125 645,89 złotych, uzyskała przychody w wysokości 5 150 957,63 i uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 25 311,74 zł, w tym uzyskała niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 136 642,84 zł oraz zysk brutto z własnej działalności w wysokości 161 954,58 zł, od którego zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 6 561,00 zł.**

Wysokość poniesionych kosztów, uzyskanych przychodów i ich struktura przedstawiała się następująco:

lp	wyszczególnienie	kwota w zł	struktura w %
1.	Koszty operacyjne razem	5 113 202,11	99,74
	w tym:		
	- zużycie materiałów remontowych, elektrycznych i pozostałych oraz koszty pracy konserwatorów i nadzoru	142 266,34	2,77
	- utrzymanie czystości, letnie i zimowe utrzymanie dróg i chodników, terenów zielonych, placów zabaw oraz koszty pracy gospodarzy domów i nadzoru	253 806,74	4,95
	- zużycie energii elektrycznej i gazu	32 498,71	0,64
	- wywóz nieczystości stałych udrażnianie kanalizacji sanitarnych, usługi kominiarskie	7 555,53	0,15

	- zużycie wody i odprowadzania ścieków	643 142,23	12,54
	- zużycia energii cieplnej	2 096 996,36	40,91
	- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	537 636,00	10,48
	- podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	80 429,67	1,57
	- ubezpieczenia majątkowe	32 848,24	0,64
	- odpis na fundusz remontowy	471 644,88	9,20
	- pozostałe koszty (usługi)	198 501,68	3,88
	- koszty ogólnego zarządu , pozostałe	615 905,73	12,01
2.	pozostałe koszty finansowe	69,51	0,01
3.	pozostałe koszty operacyjne	12 374,27	0,25
4.	OGÓLEM KOSZTY (poz. 1-3)	5 125 645,89	100,0
5.	przychody operacyjne razem	5 054 652,08	98,12
	w tym		
	- opłaty eksploatacyjne z funduszem remontowym	1 707 121,11	33,14
	- opłaty za wynajem dodatkowych pomieszczeń i pozostałe	70 824,18	1,38
	- opłaty za wodę i ścieki	656 112,34	12,73
	- opłaty za centralne ogrzewanie	2 082 958,45	40,43
	- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	537 636,00	10,44
6.	- przychody finansowe	5 857,87	0,12
7.	- pozostałe przychody operacyjne	90 447,68	1,76
8.	- OGÓLEM PRZYCHODY (poz. 5-7)	5 150 957,63	100,0
9.	wynik finansowy (poz. 8 - 4)	25 311,74	
	w tym		
	- niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi który podlega rozliczeniu w roku następnym	-136 642,84	
	- zysk netto z własnej działalności gospodarczej (opłaty za najem lokali i pomieszczeń , dzierżawy terenów, odsetki od środków na rachunkach bankowych itp.) po zapłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych, który proponuje się przeznaczyć na pokrycie niedoboru przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.	155 393,58	

3. Należności i zobowiązania Spółdzielni:

a) na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia posiadała należności w wysokości 513 929,39 zł dotyczące:

- podatki, ubezpieczenia społeczne i zdrowotne	360,90 zł
- z tytułu dostaw, usług i inne	70 946,79 zł
- należności od lokali mieszkalnych i użytkowych	121 580,92 zł
- różnicy między wyższymi kosztami zakupu energii ciepłej a wysokością zaliczek w IV kwartale 2021 roku, podlegająca rozliczeniu w 2022 roku do końca bieżącego okresu grzewczego	321 040,78 zł
oraz środki pieniężne na kontach bankowych w wysokości	928 443,22 zł

Podstawowe zadłużenie członków i najemców za użytkowanie lokali wobec Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiło 121 580,92 złotych i jest niższe o około 82.750 zł w stosunku do roku poprzedniego. Wysokość zadłużenia nie wpływa negatywnie na płynność finansową Spółdzielni, ponieważ wszystkie zobowiązania były i są regulowane na bieżąco.

Na należności zagrożone dużym stopniem prawdopodobieństwa ich nieściągalności w wyniku prowadzonych egzekucji komorniczych, tworzono i rozwiązywano w latach 2006-2021 odpisy aktualizujące na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości, które obciążały pozostałe koszty operacyjne lub zwiększały pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni. Ich wysokość na koniec 2021 roku wynosi 69.590,70 zł i dotyczy 5 dłużników. Kwota odpisów zmniejsza wykazany w bilansie stan należności.

Wobec 6 dłużników Spółdzielnia posiada wyroki sądowe obejmujące 32 950,42 zł, wobec 5 dłużników jest prowadzona egzekucja komornicza z ich majątku, wynagrodzeń, renty, emerytury itp.

b) na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia posiadała do zapłaty bieżące zobowiązania krótkoterminowe w wysokości: 779 869,66 złotych dotyczące:

- dostaw i usług	632 506,84 zł
- podatków i składek ZUS	35 960,58 zł
pozostałych zobowiązań kaucje gwarancyjne, PZU, PKZP)	55 067,87 zł
zobowiązania wobec użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych	56 334,37 zł

4. Gospodarowanie funduszem remontowym:

W roku sprawozdawczym zwiększenia funduszu z odpisu podstawowego wyniosły 485 202 zł.

Na cele remontowe wydatkowano 412 562,31 złotych dotyczące:

➤ dofinansowanie wymiany stolarki okiennej i balkonowej dokonanych w 2020 r.	1 269,00 zł
➤ wymiana i modernizacja oraz naprawy infrastruktury osiedlowej, montaż 6 szt. huštawek, zakup ławek, oświetlenie wiaty śmietnikowej przy ul. Słowackiego 1	32 288,21 zł
➤ przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz w klatkach schodowych	27 500,00 zł
➤ przegląd kominiarski przewodów wentylacyjnych, spalinowych oraz ich czyszczenie, przeglądy doraźne wg potrzeb. Montaż „Turbowentów” na przewodach wentylacyjnych wg potrzeb	43 220,03 zł
➤ nadzór inwestorski nad pracami remontowymi	4 000,00 zł
➤ przeglądy 5-cio letnie ogólnobudowlane, badanie instalacji elektrycznej, piorunochronowej w zakresie sprawności oraz uziemień instalacji elektrycznej wraz z usunięciem drobnych usterek	19 546,00 zł

> remonty balkonów wg potrzeb	6 616,31 zł
> naprawy i remonty obróbek blacharskich, remonty włazów w budynkach, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich w budynkach Osiedla Młodych 6A-B i Osiedle Młodych 1A-F	7 432,75 zł
> wymiana i remont instalacji: elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, wymiana zaworów termostatycznych, gazowych i odpowietrzających. Wymiana przyłączy kanalizacyjnych.	101 304,22 zł
> wymiana okien w korytarzach piwnicznych w budynku: ul. Opolska 16 i 18 (50 okienek)	24 911,74 zł
> montaż nawiewników okiennych w budynkach Osiedle Młodych 6,7,8 (270 nawiewników) oraz w lokalach, gdzie jest to bezwzględnie konieczne, wykonanie projektów budowlanych	36 741,77 zł
> remont parkingu wraz z budową nowych miejsc parkingowych – Osiedle Młodych 3	80 252,28 zł
> malowanie klatek schodowych budynków Słowackiego 1 i 3 oraz pomieszczeń biurowych	27 480,00 zł

W 2022 roku zaplanowano pokrycie wydatków z funduszu remontowego w wysokości 544 280 złotych na sfinansowanie:

> dofinansowanie wymian stolarki okiennej i balkonowej dokonanych w 2020 roku	863 zł
> wymiana i modernizacja oraz naprawy infrastruktury osiedlowej, oświetlenie, kosze na śmieci, piaskownice, zakup ławek, oświetlenie wiat śmietnikowych	30 000 zł
> przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz w klatkach schodowych	15 000 zł
> przegląd kominiarski przewodów wentylacyjnych, spalinowych oraz ich czyszczenie, przeglądy doraźne wg potrzeb, montaż siatek na przewodach wentylacyjnych i spalinowych wg potrzeb. Montaż „Turbowentów” na przewodach wentylacyjnych wg potrzeb	45 000 zł
> nadzór budowlany inwestorski nad pracami remontowymi	5 000 zł
> naprawa i remonty wiatrolapów, schodów oraz podestów przy wejściach do klatek schodowych wraz z wymianą krat (wycieraczek) wg potrzeb	20 000 zł
> remonty balkonów wg potrzeb, wykonanie nowej izolacji, wylewek, wymiany blach balkonowych z malowaniem balustrad	60 000 zł
> naprawy i remonty obróbek blacharskich, remonty włazów dachowych, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich w budynkach Osiedle Młodych 6A-6B i Osiedle Młodych 1A-1F	50 000 zł
> wymiana i remonty instalacji: elektrycznych wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, wymiana zaworów termostatycznych, gazowych i odpowietrzających, wymiana przyłączy i poziomów kanalizacyjnych, naprawa izolacji instalacji C.O.	180 000 zł
> wymiana okien w korytarzach piwnicznych w budynku: ul. Osiedle Młodych 9,7,6 (52 okienka) oraz w budynkach i suszarniach gdzie jest to bezwzględnie konieczne	30 000 zł
> montaż nawiewników okiennych w budynkach Osiedle Młodych 3 i 4 oraz w lokalach, gdzie jest to bezwzględnie konieczne, wykonanie projektów budowlanych	65 000 zł
> budynek administracyjno-biurowy: malowanie, wymiana instalacji elektrycznej oraz prace remontowo naprawcze, w tym naprawa pokrycia dachowego i rynien	43 417 zł

Na tym sprawozdanie zakończono i podpisano.

Wolczyn, dnia 30 marca 2022 roku

Z-ca Prezesa Zarządu
Agnieszka Piwowar

PREZES ZARZĄDU
Bogusław Amarożewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
46-250 Wolczyn, ul. Dworcowa 28
tel./fax 77 418 84 38
NIP 7510002013