

SPRAWOZDANIE
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu
z działalności za 2021 rok.

W okresie od 01.01. do 31.12.2021r Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu prowadził działalność w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w roku 2021 pracował w następującym składzie osobowym:

- Mirosław Kacianowski - Prezes Zarządu
- Józef Zawarski - Członek Zarządu.

W omawianym okresie Zarząd Spółdzielni odbył **31** posiedzeń, na których podjęto **75** uchwał oraz decyzji obejmujących zagadnienia wszystkich rodzajów działalności prowadzonych w Spółdzielni.

Największa liczba uchwał i decyzji dotyczyła spraw członkowsko-mieszkaniowych w ramach których dokonano :

- **68** przyjąć w poczet członków osób posiadających prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni,
- **76** wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni
w tym :
 - ***53** członków zamieszkałych, którzy zbyli lokale mieszkalne,
 - ***23** członków z powodu zgonu.

Zarząd Spółdzielni w 2021 roku w ramach spraw członkowsko-mieszkaniowych stwierdził dokonanie transakcji na rynku wtórnym dotyczących :

- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do **42** lokali mieszkalnych,
- nabycia prawa odrębnej własności do **20** lokali mieszkalnych ,
- nabycia prawa do części spółdzielczego własnościowego prawa w przypadku jednego lokalu mieszkalnego,
- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do jednego garażu.

W ramach działalności w roku 2021, Zarząd podpisał umowy:

- z firmą TUR – PLAST Czaplinek na wykonanie stolarki drzwiowej w ocieplanych budynkach przy ul. Czaplineckiej 20 i Mickiewicza 20,
- z firmą TERMEX – Fiber Sp. z o.o. na docieplenie stropodachu budynków: Raławicka 4, Czaplinecka 20 i Mickiewicza 20. Firma udzieliła 5 lat gwarancji na wykonane prace i 20 lat gwarancji na zastosowane materiały licząc od daty dokonania odbioru końcowego,
- na wykonanie dokumentacji budowlano – wykonawczej budowy parkingów naziemnych przy pawilonie handlowym przy ul. Obrońców Westerplatte 3,
- z firmą THERMBAU Polska Sp. z o.o. sp. k. na ocieplenie pawilonu handlowego przy ul. Wyzwolenia 3,
- na najem trzech lokali użytkowych w budynku biurowo – usługowym.

Poza sprawami członkowsko – mieszkaniowymi Zarząd Spółdzielni w 2021 roku zajmował się bieżącą działalnością finansowo – gospodarczą w zakresie której :

- a) realizowano założenia planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni na 2021 rok,
- b) zatwierdzono rozliczenie energii elektrycznej na dzień 31.12.2020r oraz wykonanie planu robót remontowych za 2020 rok,
- c) zatwierdzono od dnia 01.04.2021r stawkę za konserwację i dostarczenie pakietu AZART na kwotę 814,46zł netto oraz opłatę konserwacyjno – eksploatacyjną w wysokości 4,22zł netto + obowiązujący podatek VAT od jednego lokalu (wzrost o wskaźnik cen towarów i usług),
- d) zatwierdzono stawki za eksploatację dla członków i osób niebędących członkami Sp-ni dla wszystkich 22 nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
- a) zatwierdzono wniosek o wprowadzeniu nowych cen wody i kanalizacji oraz opłaty abonamentowej na podstawie decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy. Od 01.09.2021r stawka za 1m³ wody i kanalizacji wynosi 13,62zł brutto.

- f) zatwierdzono stawki dla lokali użytkowych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS,
- g) pracowano projekt planu robót remontowych na 2021r
- h) opracowano plan finansowo – gospodarczego na 2021r,
- i) opracowano porządek Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni ,
- j) przedstawiono Radzie Nadzorczej wykonanie planu robót remontowych na dzień 31.08.2021r,
- k) przedstawiono Radzie Nadzorczej analizę planu finansowo – gospodarczego tj. wykonanie na dzień 31.10.2021r:
 - przychodów,
 - kosztów eksploatacyjnych,
 - kosztów ogólnego zarządzania,
 - kosztów konserwatorów,
- l) przedstawiono Radzie Nadzorczej prowizorium planu finansowo – gospodarczego na rok 2022,
- ł) przedstawiono Radzie Nadzorczej analizę planu finansowo – gospodarczego za 2020r,
- m) sporządzono sprawozdanie finansowe za 2020 rok i przesłano je do Rady Nadzorczej w celu przyjęcia i skierowania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków,
- n) przedstawiono Radzie Nadzorczej decyzję Burmistrza Złocięncą, podjętą na wniosek Spółdzielni, zatwierdzającą projekt podziału działki nr 45/37 w wyniku czego powstały działki nr: 45/71, 45/72 i 45/73,
- o) przyjęto informację Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Złocięncu o wprowadzeniu cennika opłat za usługę korzystania z urządzeń kanalizacji ogólnospławnej na terenie Gminy Złocieniec w wysokości 0,39zł/1m²/m-c,
- p) dokonano wyboru oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia pn. „Naprawa pokrycia dachowego opierzeń blacharskich na budynku Mickiewicza 18”,
- r) z 2 złożonych ofert, wybrano najkorzystniejszą w postępowaniu o udzielenie

zamówień pn. docieplenie stropodachów w budynkach mieszkalnych:
Czaplinecka 20, Mickiewicza 20 i Raławicka 4,

2) podpisano aneksy :

- z Firmą Handlowo – Usługową Urszula Ciach (sklep Lewiatan) w sprawie przedłużenia umowy najmu lokalu użytkowego o kolejne 10 lat,
- do umów najmu lokali użytkowych. Ich treścią było ustalenie stawki eksploatacyjnej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług (3,4% za rok 2020),
- do umowy najmu lokali mieszkalnych z dnia 05.04.2013r zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a Gminą Złocieniec
- do umowy z Zakładem Ciepłownictwa wprowadzający od 05 stycznia 2022r nowe ceny i stawki opłat za usługi ciepłownicze,
- do planu amortyzacji na 2020 rok,
- do umowy z firmą Usługi Komunalne Andrzej Bosiacki. Z dniem 01.02.2021r aneks wprowadził nową cenę za usługi odbierania odpadów,

3) podjęto decyzje w sprawie :

- **207** wniosków złożonych o dokonanie zmiany wysokości opłaty za wywóz nieczystości,
- **80** wniosków o dokonanie zmiany wysokości zaliczki na poczet rozliczenia wody,
- **44** wniosków o dokonanie zmiany wysokości zaliczki na poczet rozliczenia centralnego ogrzewania,
- przyjęcia osoby do pracy w charakterze gospodarza domów,
- ustalenia wysokości abonamentu do rozliczenia wody za 2021r ,
- przekierowania na wniosek właścicieli lokali, korespondencji na wskazany adres,
- przyjęcia umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych pomiędzy właścicielami lokali, a wynajmującymi,

- wykonania w Spółdzielni inwentaryzacji rocznej za 2021r ,
- przyjęcia treści pełnomocnictw udzielanych przez osoby posiadające prawa do lokali,
- rozwiązania umowy dotyczącej bieżącego sprzątanía budynku Raławicka 4,
- rozwiązania umowy dotyczącej bieżącego sprzątanía budynku Czaplinecka 16 i terenu wokół Lewiatana,
- rozwiązania umowy dotyczącej bieżącego sprzątanía budynków: Raławicka 1 i teren wokół budynku, Raławicka 2 i Zdobywców Wału Pomorskiego 3,
- wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej z firmą handlową TESSO sp.j. i Zachodniopomorskim Okręgowym Oddziałem Polskiego Czerwonego Krzyża,
- rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Raławickiej na skutek wypowiedzenia przez użytkownika,
- stosowania składników opłat za wynajmowane komórki lokatorskie.

Na stronie internetowej Spółdzielni Zarząd ogłosił przetargi na:

- dostawę i montaż 24 szt balustrad na budynek przy ul. Mickiewicza 20 i 40 balustrad na budynek przy ul. Czaplineckiej 20,
- wykonanie zadania pn. Termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu położonych przy ul. Czaplineckiej 20, Mickiewicza 20 i Raławickiej 4.

Na mocy §55 ust. 2 i 3 Regulaminu rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu, Zarząd Sp-ni w razie śmierci członka, podejmował decyzje ustalające na okres jednego roku stawkę funduszu remontowego dla osób uprawnionych do ubiegania się o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego na dotychczasowych zasadach.

Zarząd przeanalizował zaległości w opłatach czynszowych na lokalach mieszkalnych na dzień 30.04.2021r. Informację na ten temat przedłożono Radzie Nadzorczej.

Na wniosek mieszkańców budynku Mickiewicza 20, Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą zorganizował spotkanie w sprawie udzielenia wyczerpujących odpowiedzi na nurtujące mieszkańców pytania dotyczące termomodernizacji budynku.

Zestawienie do funduszu remontowego za 2021 rok

OBROTY NARASTAJĄCO

B.O.	WN- zmniejszenia	MA- zwiększenia	stan na 31.12.2021 rok
-6 005 805,60	-3 940 647,47	2 879 202,14	-7 067 250,93

1. Wydatki na lokale mieszkalne 3 940 647,47

w tym: - wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach	2 240,00
- spłata odsetek od kredytu na termomodernizację	212 505,89
- termomodernizacja budynku – docieplenie	3 694 586,58
- remont mieszkań	3 220,61
- remont sufitu	4 419,78
- montaż nasad kominowych	0,00
- malowanie piwnic	8 711,24
- wymiana odcinka pionu kanalizacji	1 446,57
- naprawa instalacji gazowej	88,36
- remont dachu	13 428,44

2. Inne roboty 0,00

Suma zapisów strony MA – zwiększenia

1. Odpis na fundusz remontowy	2 202 120,43
2. Premie BGK	677 081,71

RAZEM

2 879 202,14

Stan na 31.12.2021 rok

-6 005 805,60

w tym:

1. Fundusz na lokalach mieszkalnych ujemny	-11 085 971,73
2. Fundusz na lokalach mieszkalnych	3 370 152,99
3. Fundusz na roboty antenowe	760,84
4. Fundusz na remont chodników	0,00
5. Fundusz z podziału zysku	647 806,97

A AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA

I. Zatrudnienie i fundusz płac w zł.

Wyszczególnienie	<u>Zatrudnienie</u> Wykonanie	<u>Fundusz płac</u> Wykonanie
1. Koszty Ogólnego Zarządzania	7	466 909,04
2. Koszty Konserwatorów	3	131 962,44
3. Gospodarze	1	8 988,00
4. Koszty Ogólnego Zarządzania – społeczni członkowie	1	10 432,00
5. Koszty obsługi organów samorządowych- za udział w pos.		35 000,00
6. Nagrody jubileuszowe		12 189,62
7. Umowy zlecenia		13 671,75
8. Pozostałe		6 400,00
RAZEM	12	685 552,85

II. Wyniki działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi

1) Lokale mieszkalne

1. Stan na 01.01.2021r /niedobór/	- 65 621,75
2. Stan na 01.01.2021r /nadwyżka/	+ 34 969,03
3. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2021r /niedobór/</u>	<u>- 32 901,08</u>
4. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2021r /nadwyżka/</u>	<u>+ 100 908,46</u>
w tym: koszt związany z zakupem gruntów lokali przeniesionych na odrębną własność	<u>1 550,44</u>

2) Garaże

1. Stan na 01.01.2021r działka 45/57 niedobór	- 6 782,38
2. Stan na 01.01.2021r działka 45/45 i 45/46 nadwyżka	+ 393,98
3. <u>Stan na 31 grudnia 2021 roku - działka 45/57 i 45/46 niedobór</u>	<u>- 7 390,29</u>
w tym; - działka 45/57	- 6 623,33
działka 45/46	- 159,05
4. <u>Stan na 31 grudnia 2021 roku działka 45/45 nadwyżka</u>	<u>+ 309,59</u>

Zysk netto za 2021 rok

Zysk na działalności opodatkowanej wynosi 84 351,42 zł netto.

Wykazany w bilansie oraz rachunku zysków i strat podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 16 801,00 zł został odprowadzony terminowo do Urzędu Skarbowego.

III. Rozliczenie kosztów ogólnych zarządzania:

	Wykonanie ubiegły rok	Plan bieżący rok	Wykonanie bieżący rok
Ogółem w tym:	766 717,89	859 827,15	809 565,06
Eksploatacja	766 717,89	859 827,15	809 565,06

Koszty ogólne Zarządzania są rozliczane zgodnie z zatwierdzonym planem finansowo-gospodarczym oraz przyjętymi zasadami prowadzenia rachunkowości.

IV. Zapasy magazynowe - Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej, zakupione materiały odnoszone są bezpośrednio w koszty.

V. Należności eksploatacyjne, c.o., inne:

	Razem	lokale mieszkalne	garaże	lokale użytkowe	kredyty i odsetki
Stan na 01.01	358 721,87	326 486,51	152,36	32 083,00	0,00
Stan na 31.12	321 455,20	296 668,99	124,86	24 661,35	0,00
Stan na 01.01	0,00	<i>byli najemcy lokali własnych wynajętych</i>		0,00	
Stan na 31.12	0,00	<i>byli najemcy lokali własnych wynajętych</i>		0,00	
Zmiana	- 37 266,67	- 29 817,52	- 27,50	- 7 421,65	0,00

Wskaźnik zadłużenia opłat:

			za 2021	za 2020
Stan na 31.12.2021r	321 455,20 : 8 322 441,49	naliczenie roczne =	3,8625%	4,7094 %
w tym: lokale mieszkalne	296 668,99 : 7 749 251,95	naliczenie roczne =	3,8284%	4,6236 %
garaże	124,86 : 11 508,36	naliczenie roczne =	1,0850%	1,3239 %
lokale użytkowe	24 661,35 : 561 681,18	naliczenie roczne =	4,3906%	5,8942 %

Zadłużenie w kwocie 296 668,99 zł nie uwzględnia kwoty 335 670,72 zł, która to stanowi różnicę pomiędzy zaliczkowymi naliczeniami opłat, a poniesionymi kosztami dostawy ciepła za okres od 01.01.2021r do 31.12.2021r., oraz kwoty 5 563,76 zł z tytułu rozliczenia energii elektrycznej za okres od 01.01 do 31.12.2021r.

Rozliczenie za centralne ogrzewanie i energię elektryczną nastąpiło w 2022 roku.

VII. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na 31.12.2021 r.

1. Aktywa bieżące	15 547 115,47
2. Zobowiązania krótkoterminowe	6 360 213,95
3. Różnica	9 186 901,52

VIII. Wnioski i przedsięwzięcia do działalności finansowej na rok następny

W oparciu o uchwalony plan finansowo-gospodarczy stawki eksploatacyjne na lokale mieszkalne na 2021 rok będą zmieniane.

B. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W ROKU 2021

Nie odnotowano.

C. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia zamierza kontynuować proces docieplania budynków mieszkalnych oraz budowy chodników.

D. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie występują.

E. NABYCIE UDZIAŁÓW /AKCJI/ WŁASNYCH

Nie dotyczy.

F. OSIEDLA I ZAKŁADY SAMODZIELNIE BILANSUJĄCE

Nie dotyczy.

G. INSTRUMENTY FINANSOWE

Ryzyko zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej nie występuje.

Wartość majątku obrotowego ogółem na dzień 31.12.2021 r. stanowi 1,3 w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych. Przyjmuje się, że wskaźnik ten powinien zawierać w przedziale 1,2-2.

Wartość majątku obrotowego minus zapasy, minus rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2021 r. stanowi 1,27 w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik szybkiej płynności ukazuje pokrycie zobowiązań krótkoterminowych aktywami o wysokiej płynności. Za jego wartość wzorcową uważa się 1.

Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi: papiery wartościowe + środki pieniężne w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych stanowi 1,18, określa zdolność

Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań.

Wartość tego wskaźnika nie powinna być mniejsza niż 0,2.

Wskaźniki w tych wielkościach wskazują na poprawną sytuację płatniczą i finansową Spółdzielni.

H. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Zadania realizowane w dziedzinie ochrony środowiska

Prowadzone prace Termomodernizacyjne budynków powodują zmniejszenie zużycia ciepła o około 30%.

OCENA STANU WYNIKÓW Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI

Na podstawie oceny całokształtu działalności jak i sytuacji finansowej Spółdzielni Zarząd nie widzi zagrożenia co do kontynuowania dalszej działalności na lata następne.

Złocieniec, dnia 31 marzec 2022

Zarząd:

Mirosław Kacianowski, Józef Zawarski