

Sprawozdanie
z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
w Skoczowie za 2021 r.

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” stanowiony był w osobach:

- Janusz Skowroński – Prezes Zarządu,
- Kazimierz Pilecki – Członek Zarządu
- Trojan Aleksandra – Członek Zarządu – Główna Księgowa
oraz Pełnomocnicy Zarządu:
 - Kisiała Marzena
 - Lebioda Krystyna

Zarząd w wymienionym składzie administrował majątkiem Spółdzielni na który składa się : **40** wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, **2** pawilony usługowe, **1** budynek gospodarczy, **237** boksów garażowych, place zabaw, boiska, tereny zielone, chodniki, miejsca postojowe, drogi dojazdowe do budynków oraz tereny dzierżawione przez najemców.

Łączna powierzchnia gruntów przynależnych do Spółdzielni to **19,5** ha w tym :

- **1,2** ha to grunty, które są w użytkowaniu wieczystym. Na tych gruntach usytuowane są pawilony handlowe, budynek gospodarczy oraz grunty stanowiące mienie Spółdzielni.
- **18,3** ha to grunty wykupione na własność przez Spółdzielnię na których zlokalizowane są budynki mieszkalne i boksy garażowe. W obrębie gruntów własnych **8,5** ha stanowią grunty do których ustanowiono odrębną własność do lokalu, natomiast **9,8** ha to grunty Spółdzielni.

Zaznaczyć należy, że Starostwo Powiatowe w Cieszynie dokonało na potrzeby inwestycji (przebudowa drogi G. Bór) podziału nieruchomości. Na podstawie tego podziału Spółdzielnia:

- oddała grunt będący w wieczystym użytkowaniu o pow. 161m², za który w roku 2020 otrzymała odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia na podstawie decyzji administracyjnej w wysokości 15 374,79 zł
- oddała grunt własny o pow. 351 m², za który Spółdzielnia oraz właściciele odrębnej własności mają otrzymać rekompensatę.

Oprócz tego Spółdzielnia dzierżawi od Gminy Skoczów teren pod plac zabaw na nieruchomości Targowa o pow. 1.319 m².

W **2.158** mieszkaniach na dzień 31.12.2021 r. zamieszkiwało **4.078** osób. W okresie roku ubyło **105** osób. Trend spadkowy nie ustaje, średnio ubywa około 100 osób na rok.

Na 31.12.2021 rok Spółdzielnia zrzeszała **2.416** członków (ubyło **125** a przyjęto **101** nowych członków).

Struktura własnościowa przedstawia się następująco :

- **1.035** lokali mieszkalnych i **1** lokal użytkowy oraz **6** boksów garażowych posiadają prawo odrębnej własności do lokalu. (w tym 160 osób bez członkostwa)
- **1.099** lokali mieszkalnych oraz **232** boksy garażowe posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- **24** lokale mieszkalne posiadają lokatorskie prawo do lokalu, w tym 7 osób jest wykluczonych z członkostwa Spółdzielni. Troje z nich posiada wkład lokatorski, natomiast 4 osoby nie posiadają wkładu mieszkaniowego, ale dotyczy to tylko trzech mieszkań, gdyż dwie osoby zajmują wspólnie jedno mieszkanie.

Na koniec okresu sprawozdawczego ilościowa i procentowa struktura udziału lokali wyodrębnionych do całości zasobów Spółdzielni, w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco :

Objazdowa	53 lokale wyodrębnione (w tym 1 lokal użytkowy), co stanowi 29,44 % lokali z tej nieruchomości
Targowa	116 lokali wyodrębnionych, co stanowi 32,86 % lokali z tej nieruchomości
Osiedlowa	103 lokale wyodrębnione, co stanowi 45,78 % lokali z tej nieruchomości
G. Bór	190 lokali wyodrębnionych, co stanowi 38,38 % lokali z tej nieruchomości
G. Morcinka	524 lokale wyodrębnione, co stanowi 61,87 % lokali z tej nieruchomości
G. Morcinka 18	50 lokali mieszkalnych wyodrębnionych, co stanowi 84,74 % lokali mieszkalnych z tej nieruchomości

OGÓŁEM : 1.035 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy są wyodrębnione, co stanowi 47,99 % całości lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

W 2021 roku doprowadzono do podpisania 10 umów o ustanowienie odrębnej własności do lokalu. W tym 7 umów z własnościowego prawa, jedna umowa dotyczyła ustanowienia odrębnej własności dla garażu oraz zostały spisane 2 umowy przeniesienia lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność.

W dalszym ciągu istnieje możliwość dokonywania notarialnego przeniesienia własności.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o Ustawę o Rachunkowości, Prawo Spółdzielcze, Zakładowy Plan Kont oraz Plan Gospodarczo-Finansowy. Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową.

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez Komisję Rewizyjną i przedstawione Radzie Nadzorczej oraz skierowane zostało do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

Bilans za 2021 rok po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się kwotą **19 784 027,09 zł**

ogółem poniesione koszty	13.901.014,98 zł
ogółem otrzymane wpływy	13.976.182,54 zł

.....	
nadwyżka wpływów nad kosztami	75 167,56 zł
bilans otwarcia na 01.01.2021 r.	87 400,18 zł
podatek dochodowy	- 37 328,00 zł

.....	
razem wynik Spółdzielni:	125 239,74 zł
w tym :	
zysk na działalności GZM	68 185,71 zł
zysk z działalności gospodarczej netto	57 054,03 zł

Analiza wskaźnikowa, będąca załącznikiem do sprawozdania finansowego wskazuje, że Spółdzielnia posiada pełną płynność finansową. Wszystkie zobowiązania wynikające z bieżącej działalności oraz prowadzonych prac remontowych są regulowane na bieżąco.

W 2021 roku :

Utworzono odpis aktualizujący należności w wys. : 27 172,91 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący należności w wys. : 6 149,14 zł

Wykorzystanie rezerwy 0,00 zł

Wysokość utworzonego odpisu na należności na dzień 31.12.2021 r. wynosi 409 864,86 zł

w tym : z lokali mieszkalnych 248 451,96 zł - dot. lokali bez wkładu i odrębnej własności
z lokali użytkowych 161 412,90 zł - dot. jedenastu lokali, gdzie prym wiezie jedna osoba

Utworzono odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. : 26 025,02 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. 12 157,62 zł

Wysokość utworzonego odpisu na odsetki od należności na 31.12.2021 r. wynosi 123 191,46 zł

w tym : z lokali mieszkalnych 52 382,52 zł
z lokali użytkowych 70 808,94 zł

Zaległości w opłatach czynszowych na lokalach mieszkalnych, boksach garażowych oraz z tytułu użytkowania lokali handlowo-usługowych ogółem wynoszą **635 814,97 zł** (mniej w stosunku do ubiegłego roku o **9 867,20 zł.**)

W 2021 roku Spółdzielnia nie dokonała licytacji komorniczej żadnego z mieszkań.

Ogółem zaległości czynszowe przedstawiają się następująco :

Z tytułu czynszu bieżącego : lokale mieszkalne	216 057,53 zł
lokale użytkowe	89 862,67 zł
boksy garażowe	3 060,47 zł

.....
razem : 308 980,67 zł

Zaległości, które za zgodą Zarządu są spłacane w ratach:

lokale mieszkalne	14 750,42 zł
lokale użytkowe	0,00 zł

.....
razem : 14 750,42 zł

Zaległości z tytułu należności zasądzonych :

lokale mieszkalne	52 893,32 zł
lokale użytkowe	13 141,46 zł

.....
razem : 66 034,78 zł

Razem zaległość za 2020 rok wynosiła 645 682,17 zł a za 2021 rok wynosi 635 814,97 zł i zmalała o **9 867,20 zł, w tym:**

na lokalach mieszkalnych

w 2020 roku 468 185,44 zł w 2021 roku 444 412,21 zł spadek o 23 773,23 zł

na lokalach użytkowych

w 2020 roku 174 491,76 zł w 2021 roku 188 342,29 wzrost o 13 850,53 zł

na boksach garażowych

w 2020 roku 3 004,97 w 2021 roku 3 060,47 wzrost o 55,50 zł

Razem spadek o : 9 867,20 zł

Spłata za utwardzenie terenu pod blaszane boksy garażowe dokonywana jest miesięcznie a pozostała do spłaty kwota na koniec 2021 roku wynosi 41 172,24 zł.

Oprócz powyższych należności z tytułu opłat czynszowych powstaje jeszcze zaległość z następujących tytułów :

z tytułu naliczonych odsetek bieżących od zaległości czynszowych w wys. :	20 449,42 zł
z tytułu odsetek zasądzonych od należności czynszowych spornych w wys. :	102 742,37 zł

z tytułu poniesionych kosztów sądowych i komorniczych w wys. :	73 220,68 zł
Ogółem dodatkowe należności stanowią kwotę w wysokości :	196 412,47 zł

W porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 19 059,60 zł.

Podsumowując: wszystkie zaległości, odsetki oraz koszty związane z ich egzekucją, wzrosły w stosunku do ubiegłego roku o **9 192,40 zł.**

w tym : z tytułu opłat czynszowych zadłużenie spadło o 9 867,20 zł

z tytułu odsetek, kosztów sądowych i komorniczych wzrosło o 19 059,60 zł

Zarząd na bieżąco podejmuje szereg działań mających na celu zmniejszanie skali zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni. Mamy podpisaną umowę z Krajowym Rejestrem Długów, mającą na celu zdyscyplinowanie dłużników, co wiąże się z uniemożliwieniem zawierania umów o ewentualne nowe pożyczki bankowe. Dłużnicy wzywani są do administracji w celu przedstawienia aktualnej sytuacji finansowej swojego gospodarstwa domowego. W trudnej sytuacji finansowej rodziny proponowana jest pomoc w postaci dodatku mieszkaniowego. W 2021 roku wydano **100** decyzji dotyczących przyznania dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **95 116,30 zł.** (więcej w stosunku do ubiegłego roku o 16 decyzji w kwocie większej o **22 206,42 zł**). W przypadku krótkoterminowego zadłużenia z uzasadnionych przyczyn losowych, Zarząd wyraża zgodę na ratalną spłatę zaległości czynszowych, pod warunkiem spłaty bieżącego czynszu. Nie wywiązanie się z powyższego, skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Na dzień 31.12.2021 r. zostało spisanych **17** ugód o ratalną spłatę należności czynszowych (więcej w stosunku do ubiegłego roku o 5 ugód). Należności zasądzone, ale jeszcze nie skierowane na drogę postępowania komorniczego, również można spłacać na podstawie porozumienia ze Spółdzielnią, pod warunkiem terminowego regulowania należności bieżących z tytułu opłat eksploatacyjnych. Na 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała **9** porozumień na spłatę należności zasądzonych. W stosunku do mieszkańców, których zadłużenie wynosi ponad trzy miesiące, stosowane są procedury prawne takie jak : kierowanie ostatecznych przed sądowych wezwań o zapłatę, gdzie brak wpłaty skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Natomiast po prawomocnym wyroku, w sytuacji braku spisanej ugody o spłatę, sprawa kierowana jest na drogę postępowania komorniczego, co wiąże się z dodatkowymi kosztami sądowymi i komorniczymi. W przypadku braku możliwości ściągnięcia należności, lokal taki kierowany jest do sprzedaży w drodze licytacji, która jest przeprowadzana przez komornika sądowego.

Dział windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej wysłał w 2021 roku 79 wezwań przedsądowych, posiadamy 19 nakazów sądowych o zapłatę należności czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych oraz 2 nakazy dotyczące lokali użytkowych, u komornika jest **14** spraw z których komornik ściąga należność. Nie wnosiliśmy w 2021 roku do komornika sprawy o licytację lokalu. Z kolei w Krajowym Rejestrze Długów mamy zarejestrowane 43 osoby (mniej w stosunku do ubiegłego roku o 14 osób). Na dzień dzisiejszy nie

mamy osób, które oczekiwałyby na lokal socjalny. W związku z ustawą o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, zgodnie z Art 15zuz., komornicza egzekucja z nieruchomości dla jednego lokalu mieszkalnego została zawieszona.

Zaległości z lokali użytkowych wynoszą :

należności do 1 m-ca	14 915,84 zł	było w 2020 r.	11 716,62 zł
należności od 1 m-ca do 3 m-cy	23 428,24 zł	było w 2020 r.	23 833,37 zł
należności od 3 m-cy do 6 m-cy	7 525,90 zł	było w 2020 r.	911,50 zł
należności powyżej 6-ciu m-cy	36 435,61 zł	było w 2020 r.	30 393,57 zł
należności zasądzone	106 036,70 zł	było w 2020 r.	107 636,70 zł

Przez większość 2021 roku spółdzielnia wynajmowała wszystkie lokale użytkowe. Jeden lokal użytkowy w pawilonie przy ul. Słonecznej pozostawał nie wynajęty do października 2021 r, w pawilonie przy ul. Targowej jeden lokal nie był wynajmowany w okresie od marca do maja i z dniem 01.11.2021 zwolnił się lokal w pawilonie Górny Bór 12.

W roku 2021 tylko jeden z najemców lokali użytkowych wnioskował do Zarządu o utrzymanie obniżonej w poprzednim roku stawki za najem lokalu, co uzasadniał przejściowymi trudnościami finansowymi będącymi konsekwencją obostrzeń związanych z pandemią COVID. Decyzją Zarządu stawka na tym lokalu pozostała na obniżonym poziomie do dnia 30.06.2021. Pozostałe lokale w 2021 roku płaciły stawki w pełnej wysokości, tj. w kwotach ujętych w kalkulacji stawek za najem lub dzierżawę trenu zatwierdzonej w planie gospodarczym na rok 2021. Lokale, które w roku 2020 korzystały z obniżonych stawek w związku z obostrzeniami będącymi następstwem pandemii COVID nie zostały objęte podwyżką stawek najmu na rok 2021.

Sytuacja epidemiologiczna wpłynęła na brak możliwości wejścia do wszystkich lokali mieszkalnych w wymaganym okresie jednego miesiąca w celu odczytania podzielników kosztów centralnego ogrzewania i wymiany ampuł. Podstawą rozliczenia kosztów za sezon grzewczy 2020/2021 był m² powierzchni użytkowej lokali. W celu wyeliminowania podobnej sytuacji w kolejnych latach, Zarząd zdecydował o zakupie i montażu elektronicznych podzielników kosztów ciepła. Sezon grzewczy obejmujący przełom lat 2021 i 2022 zostanie rozliczony na podstawie elektronicznego odczytu zamontowanych podzielników. Pełny koszt zakupu i montażu podzielników został sfinansowany jednorazowo z wolnych środków Spółdzielni. Koszt przypadający na poszczególne lokale mieszkalne i opomiarowane lokale użytkowe będzie spłacany w ratach w okresie 5 lat od dnia ich montażu i ujmowany będzie w ramach opłaty eksploatacyjnej lub stawki za najem lokalu użytkowego.

W związku zerowym oprocentowaniem lokat bankowych oraz stabilizującą w pierwszym kwartale 2021 roku sytuacją funduszy inwestycyjnych opierających się na obligacjach skarbowych i korporacyjnych,

Zarząd podjął decyzje o ponownym zainwestowaniu środków w zakup udziałów. Pomimo inwestycji opartych na portfelu papierów, które powinny gwarantować stabilną stopę zwrotu i obciążonych niskim poziomem ryzyka, w drugiej połowie 2021 roku wartość udziałów zaczęła spadać. W związku z powyższym Zarząd podjął decyzję o sprzedaży całości udziałów z funduszu. Wobec utrzymujących się zerowych stóp depozytów proponowanych na rynku bankowym, rosnącą inflacją oraz wzrostem cen na rynku materiałów budowlanych w czwartym

+ kwartale roku 2021, Zarząd podjął decyzję o zwiększeniu zaangażowania środków pieniężnych i rozszerzenie realizacji prac remontowych.

Podstawą działalności **działu administracyjno - technicznego** jest troska o prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni w zakresie organizacyjnym, porządkowym, kontrolnym oraz dbałość o stan techniczny budynków, instalacji, sieci, urządzeń oraz terenów zielonych w zakresie bieżącym i perspektywnym.

W wyniku corocznych przeglądów oraz wymogów Ustawy Prawo Budowlane tworzony jest plan remontowy stanowiący integralną część planu gospodarczo-finansowego. Wszystkie prace remontowe prowadzone były przez firmy wyłonione w wyniku przetargów i zapytań ofertowych na podstawie sporządzonych kosztorysów.

Fundusz remontowy za 2021 rok przedstawia się następująco :

bilans otwarcia na 2021 rok	459 240,58 zł
dofinansowanie F.R. uchwałą Walnego Zgromadzenia	+ 86 000,00 zł
bieżące wpływy na F.R. wraz z kotłownią w 2021 roku	+ 2.272 388,88 zł

.....

Ogółem środki do dyspozycji w 2021 roku	2 817 629,46 zł
koszty wykonanych prac remontowych wraz z kotłownią	3 260 273,04 zł
Bilans zamknięcia na F.R. za 2021 rok :	- 442 643,58 zł

w tym :

z funduszu remontowego bieżącego	- 438 263,50 zł
z tytułu spłaty kotłowni Al JP II 1a	+ 9 473,04 zł
z tytułu spłaty kotłowni Obj. 20,22 i 24	- 13 853,12 zł

Koszt remontu kotłowni obsługującej budynek przy ul. AL JP II 1a został spłacony, jednak odpis pozostał w związku z przyszłymi nakładami na tę kotłownię, natomiast koszty związane z kotłownią obsługującą budynki przy ul. Objazdowej 20, 22 i 24 rozłożone są w czasie na kilka lat.

Fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco :

	koszty	wpływy z BO	saldo na 31.12.2021
Objazdowa	143 595,92	256 222,00	112 626,08
Targowa	147 847,58	-417 818,37	-565 665,95
Osiedlowa	27 010,80	556 022,53	529 011,73
Górny Bór	600 725,76	432 559,93	-168 165,83
Gustawa Morcinka	2 037 880,16	1 312 420,51	-725 459,65
G. Morcinka 18	130 298,73	128 598,96	-1 699,77
Pawilony Handlowe	166 155,18	-147 417,68	-313 572,86
Mienie S.M	0,00	694 662,75	694 662,75
Kotłownia Obj. 18 i Al. J Pawła	0,00	9 473,04	9 473,04
Kotłownie Objazdowa 20,22,24	6 758,91	-7 094,21	-13 853,12
RAZEM	3 260 273,04	2 817 629,46	-442 643,58

w tym :

nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 1 345 773,60 zł:

z czego z mienia Spółdzielni 694 662,75 zł a z pozostałych nieruchomości 651 110,85 zł (dotyczy Objazdowej i Osiedlowej)

nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 1 788 417,18 zł z czego z tytułu remontowanej kotłowni na budynkach Objazdowa 20, 22 i 24 kwota wynosi 13 853,12 zł a z pozostałych nieruchomości **1 774 564,06 zł** (dotyczy Targowej, Górnego Boru, Gustawa Morcinka, Gustawa Morcinka 18 oraz pawilonów handlowych). Nieruchomość Targowa otrzymała w 2019 roku zgodę Walnego Zgromadzenia na przekroczenie kosztów w stosunku do otrzymywanych wpływów na fundusz remontowy w wysokości 1.020.000,00 zł z przeznaczeniem na remont balkonów i do spłaty w kolejnych latach. W roku 2021 taką zgodę otrzymała nieruchomość Gustawa Morcinka w wysokości 1 500 000,00 zł do spłaty w kolejnych latach oraz Górny Bór w wysokości 160 000,00 zł do spłaty w roku 2023 r.

Zgodnie z regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpis na fundusz remontowy w części przeznaczony jest na dofinansowanie wymiany stolarki okiennej dokonywanej przez mieszkańców we własnych mieszkaniach. W 2021 roku dofinansowanie zostało wypłacone w kwocie **20 169,71 zł**.

Zakres prac objętych funduszem remontowym na 2021 rok w okresie roku ulegał korektom głównie z uwagi na :

- ujawniane na bieżąco czynniki oraz wady mogące powodować powstanie dalszych szkód
- zmianę zakresu prac remontowych
- konieczność zamiany priorytetów w zakresie wykonywanych robót remontowych

W związku z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonywał analizy rodzaju wykonywanych prac remontowych i ich terminów mając na względzie bezpieczeństwo mieszkańców Spółdzielni w zakresie epidemii COVID 19.

Wykaz robót wykonanych na poszczególnych nieruchomościach i plan remontów na 2022 rok przedstawia się następująco :

Nieruchomość Objazdowa

Wykonanie w 2021 roku :

- Objazdowa 24 kl I poszerzenie chodnika dojście do klatki. likwidacja schodów ziemnych, poszerzenie chodnika na wjeździe na plac zabaw od strony ul. Cieszyńskiej 14 095,16 zł
- Objazdowa 18 kl II wykonanie nowego podestu i schodów do budynku 2 480,96 zł
- Objazdowa 24 wykonanie instalacji cew w budynku 107 063,10 zł
- Objazdowa 22 kl I remont balkonu z zadaszeniem i orynowaniem dachu l. użytkowego 10 798,47 zł
- Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu 5 866,18 zł
- koszt inspektora nadzoru budowlanego 3 292,05 zł

Koszt wykonanych robót w 2021 roku wyniósł : 143.595,92 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa 112 626,08 zł

Planowane roboty remontowe i koszty na 2022 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien 3 223,00 zł
- malowanie klatek schodowych Objazdowa 20 24 000,00 zł
- malowanie klatek schodowych Objazdowa 22 48 000,00 zł
- remont balkonów Objazdowa 20 50 000,00 zł
- wymiana nawierzchni drogi kolejny etap 23 000,00 zł
- Objazdowa 22 przyziemie naprawa +opaska , deszczówka 20 520,00 zł
- poszerzenie chodnika przed budynkiem Objazdowa 24 klatka I 5 900,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku

- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu 7281,90zł
- wymiana nawierzchni od garaży wzdłuż budynku Objazdowa 22, dojścia do klatek 91 000,00zł
- Inspektor nadzoru budowlanego 7 972,07 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2022 roku zaplanowane zostały do wysokości 224 996,97 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa : + 31 208,11 zł.

Nieruchomość Targowa

Wykonanie w 2021 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej 2 553,61 zł
- przygotowanie pomieszczeń piwnicznych w 4 budynkach pod kątem montażu węzłów 2-funkcyjnych (Targowa 21,22,23,24,25) Mickiewicza 37 77 943,43 zł

- Targowa 21 kl I , IV remont schodów i podestu wejścia do budynku	30 533,90 zł
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierniczu	7 711,02 zł
- Targowa 20 kl II wykonanie rozdzielania podłączeń wspólnych junkersów i wentylacji	19 734,30 zł
- koszt Inspektor Nadzoru Budowlanego	9 371,32 zł

Koszt wykonanych robót w 2021 roku wyniósł 147 847,58 zł.

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa -565 665,95zł

Planowane roboty i koszty na 2022 rok wraz z korektą nr 1

- dofinansowanie do wymiany okien	5 108,00 zł
- remont schodów podestów wejściowych do budynku Targowa 24 – 2 sztuki	20 000,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku

- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierniczu	9 876,60zł
- przygotowanie pomieszczeń piwnicznych, montaż węzłów 2-funkcyjnych - kontynuacja	7 000,00 zł
- koszt Inspektor Nadzoru Budowlanego	5 352,83 zł

Przypomnieć należy, że Uchwałą Walnego Zgromadzenia dla nieruchomości Targowa została udzielona zgoda na przekroczenie kosztów ponad wysokość odpisu, które dotyczyły remontu balkonów wykonanych w latach 2017-2019 r – kwota zobowiązania będzie częściowo spłacona z odpisu za rok 2022 a pozostała część w roku 2023 r .

Przewidywane koszty w/w robót w 2022 roku zaplanowane zostały do wysokości 47 337,43 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa : - 270 352,36 zł

Nieruchomość Osiedlowa

Wykonanie w 2021 roku :

- Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierniczu	7 275,71 zł
- Wykonanie poszerzenia parkingu przed bud. Osiedlowa 22 5 miejsc postojowych	15 940,80 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	3 794,29 zł

W związku z koniecznością dostosowania zapisów w statucie Spółdzielni dla potrzeb stworzenia funduszu, którym dobudowa balkonów będzie finansowana, wszelkie prace związane przygotowaniem projektu i kosztorysu, zostały przeniesione na rok 2022 i kolejne.

Koszt wykonanych robót w 2021 roku wyniósł 27 010,80 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa 529 011,73 zł

Planowane roboty i koszty ich wykonania na 2022 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	8 582,00 zł
- wykonanie projektu i kosztorysu koncepcji dobudowy balkonów do mieszkań	25.000,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku

- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	8 788,50zł
- remont balkonów 2 piony	44 000,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	4 756,65 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2022 roku zaplanowane zostały do wysokości 91 127,15 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa : + 628 673,82 zł

Środki te kumulowane są na pokrycie kosztów prac związanych z montażem nowych balkonów.

Nieruchomość Górny Bór

Wykonanie w 2021 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien	5 448,01 zł
---	-------------

W budynku G. Bór 4:

- wykonanie docieplenia i naprawa elewacji ścian szczytowych i frontowej	327 092,78 zł
- wymiana okien na klatkach z parapetami	21 600,00 zł
- malowanie ścian okiennych po wymianie okien	8 635,35 zł
- wymiana rur spustowych od strony docieplanej	14 123,27 zł
- zmniejszenie mocy grzejników na klatkach schodowych	6 210,00 zł

Ponadto:

- G. Bór 7 wymiana uszkodzonych przyłączy kanalizacji	19 603,20 zł
- G. Morcinka 5 wymiana przyłączy kanalizacji, nawierzchni chodnika, dojścia do klatek	107 434,24 zł
- G Bór 3 remont balkonów pion 4,5, 7	62 347,36 zł
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	3 005,05zł
- koszt Inspektor Nadzoru Budowlanego	25 226,50 zł

Ze względu na niekorzystne warunki atmosferyczne - prace remontowe balkonów G Bór 3 pion 7 kontynuowane będą w 2022 r.

Koszt wykonanych robót w 2021 roku wyniósł 600 725,76 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór -168 165,83zł

Nieruchomość Górny Bór

Planowane roboty i koszty ich wykonania na 2022 rok z korektą nr 2 :

- dofinansowanie do wymiany okien	10 896,00 zł
- w budynku G. Morcinka 7:	
- docieplenie i naprawa elewacji ściany frontowej i szczytowe	381 996,00 zł
- wymiana okien na klatkach schodowych – 20 sztuk wraz z parapetami wewnętrznymi	22 507,73 zł
- malowanie ścian okiennych po wymianie okien	10 000,00 zł
- wymiana rur spustowych od docieplanej strony budynku	14 700,00 zł
- – zmniejszenie mocy grzejników na klatkach schodowych	6 250,00 zł

- wymiana nawierzchni przy budynku G. Morcinka 5	550 000,00 zł
<u>kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku</u>	
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	19 334,70zł
- G. Bór 3 kl IV dokończenie remonu pionu	8640,00zł
- G . Morcinka 7 kl IV wymiana uszkodzonej kanalizacji w posadzce piwnicy	16 313,40zł
- Inspektor nadzoru Budowlanego	32 554,20 zł
Przewidywane koszty w/w robót w 2022 roku zaplanowane zostały do wysokości	1 073 192,03 zł
Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór : -	831 293,40 zł.

W roku 2021 nieruchomość Górny Bór otrzymała zgodę Walnego Zgromadzenia na przekroczenie odpisu na fundusz remontowy do kwoty w wysokości 160 000,00 zł Środki te zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia zostaną przeznaczone na pokrycie kosztów docieplenia i naprawy elewacji ściany frontowej budynku Górny Bór 4. Całość zostanie spłacona przez nieruchomość do 2023 r . W związku z planowanym dociepleniem i naprawą ścian budynku Gustawa Morcinka 7 oraz wymianą nawierzchni przy G. Morcinka 5, na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu Zarząd wystąpi o zgodę na podwyższenie kwoty przekroczenia do wysokości 850 000,00 zł. Całość zostanie spłacona do końca 2026 roku.

Nieruchomość Gustawa Morcinka

Wykonanie w 2021 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien	12 168,09 zł
- G. Morcinka 17 remont balkonów w technologii ALUMISTR	1 251 016,16 zł
- G. Morcinka 17 wykonani2 instalacji AZART DVB-T oraz SAT	44 776,89 zł
- Gustawa Morcinka 21 rozpoczęcie remontu balkonów w technologii ALUMISTR	324 000,00 zł
- G. Morcinka 21 rozpoczęcie wykonania instalacji AZART DVB-T oraz SAT	3 791,34 zł
- G Morcinka 23 opracowanie dokumentacji remontu balkonów, projekt zamienny podparcia płyt balkonowych	9 840,00 zł
- Gustawa Morcinka 23 rozpoczęcie remontu balkonów w technologii ALUMISTR	280 800,00 zł
- G. Morcinka 23 rozpoczęcie wymiany tablic bezpiecznikowych, kabli zasilających, opraw oświetleniowych w piwnicach	5 388,15zł
- G Morcinka 28 kl II m. 12,14,16,18,20 awaryjna wymian pionu ccw (łazienka , kuchnia)	11 448,00 zł
- G Morcinka 28 kl V awaryjna wymian przełącznika kanalizacyjnego	3 874,50 zł
-G Morcinka 36 parking z płyt -wykonanie ogrodzenia	26 457,30 zł
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	25 831,93 zł
- koszt Inspektora Nadzoru Budowlanego	38 487,80 zł

Prace związane z remontem balkonów w technologii ALUMISTR w budynkach Gustawa Morcinka: 21,23 zostały rozpoczęte i będą zakończone w roku 2022. Po zakończeniu tych prac na budynku zostanie dokończona i wykonana instalacja Azart DVB-T oraz SAT.

Koszt wykonanych robót w 2021 roku wyniósł 2 037 880,16 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka -725 459,65zł

Nieruchomość Gustawa Morcinka

Planowane roboty i koszty na 2022 rok wraz z korektą nr 2 :

- dofinansowanie do wymiany okien	24 336,00 zł
- remont 2 pionów balkonów w budynku G. Morcinka 3	52.000,00 zł
-remont wiatrołapów z wymianą drzwi do klatki 1 budynek 5 klatek	62 500,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku, prace dodatkowe

- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	47 457,90zł
- remont balkonów w technologii ALUMISTR w budynku G. Morcinka 21 - dokończenie	714 844,63 zł
- wykonanie instalacji Azart DVB-T SAT w budynków G. Morcinka : 21, 23	86 000,00 zł
- remont balkonów w technologii ALUMISTR w budynku G. Morcinka 23 - dokończenie	596 860,90 zł
- G Morcinka 24 kl 4 pion lewy wymiana pionu ccw, cyrkulacji, zimnej wody, kanalizacji	6804,00 zł
- G Morcinka 21 wymiana poziomu w piwnicy ccw, cyrkulacji, zimnej wody z zaworami podpionowymi Termostacyjnymi	65 000,00 zł
- G Morcinka 23 wymiana tablic bezpiecznikowych administracyjnych, oprav oświetleniowych piwnice	45 112,00 zł
- G Morcinka 23 wykonie izololacji przeciwilgociowej ściany fundamentowej z drenażem	6 700,00 zł
- Inspektor nadzoru Budowlanego	73 451,60 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2022 roku zaplanowane zostały do wysokości

1 781 067,03 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Morcinka: - 1 472 718,85zł.

W roku 2021 Walne Zgromadzenie udzieliło zgody na przekroczenie kosztów wykonania remontu balkonów ponad odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości Gustawa Morcinka w kwocie 1 500.000,00 zł. Spłata całości przekroczenia jest zaplanowana do 31.12.2025 roku.

Nieruchomość G. Morcinka 18

Wykonanie w 2021 roku :

- docieplenie ścian okiennych kl. 6-7 (kolejny etap), ściana szczytowa z rem. balkonów	123 657,77 zł
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	1 200,12 zł
- koszt Inspektor Nadzoru Budowlanego	5 440,84 zł

Koszt wykonanych robót w 2021 roku wyniósł 130 298,73 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18 -1 699,77zł

Planowane roboty i koszty na 2022 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	10 736,00 zł
- wykonanie dalszego etapu docieplenia ścian okiennych od strony Bładnicy z podbitką	62 000,00 zł
- remont 4 balkonów ściana szczytowa	18 000,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku

- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	5 022,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	3 764,96 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2022 roku zaplanowane zostały do wysokości 99 522,96 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18 : - 25 608,63 zł

Pawilony handlowe jako mienie Spółdzielni

Wykonanie w 2021 roku :

Pawilon przy ul. Targowej 26 :

- remont schodów zewnętrznych wejście do lokali (Apteki, MDK, Mięсны)	39 955,80 zł
- wymiana drzwi zewnętrznych i wewnętrznych lok. fryzjerski, podział lokalu na 2 mniejsze	10 101,00 zł
- wykonano ocieplenie i pomalowano elewację(Hermes, fryzjer)	21 705,63 zł
- przygotowanie pomieszczenia pod montaż węzła cieplnego	3 643,92 zł

Budynek Górny Bór 12:

- remont łazienki	6 613,59 zł
- utwardzenie ternu własnego okazanie granic z sąsiednią nieruchomością	2 990,00 zł
- kontynuacja docieplenia elewacji ściana szczytowa, opaska, obróbki blacharskie dachu	19 379,60 zł

Pawilon przy ul. Słonecznej 16 :

- remont pomieszczeń i wymiana instalacji i urządzeń sanitarnych lokal użytkowy	55 790,85 zł
Inspektor Nadzoru Budowlanego (Targowa 26, G Bór 12, Słoneczna 16)	5 974,79 zł

Koszt wykonanych robót w 2021 roku wyniósł 166 155,18 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka - 313 572,86zł

Planowane roboty i koszty na 2022 rok wraz z korektą nr 1 :

kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku

Pawilon przy ul. Słonecznej 16 :

- remont pomieszczeń i wymiana instalacji lokal użytkowy	4 500,00 zł
- wykonanie oświetlenia zewnętrznego	4 200,00 zł

Pawilon przy ul. Targowej 26 :

- remont łazienki Integrator dostosowanie dla osób niepełnosprawnych	12 500,00 zł
--	--------------

- remont łazienki, pomieszczenie socjalne, WC wymiana instalacji i urządzeń	33 500,00 zł
- przygotowanie pomieszczenia pod montaż wężła ciepłego	4 500,00 zł
Inspektor Nadzoru Budowlanego (Słoneczna 16,Targowa 26)	5 476,43 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2022 roku zaplanowane zostały do wysokości 64 676,43 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na pawilonach handlowych : - 345 551,92 zł

Spółdzielnia posiada również środki na funduszu remontowym mienia Spółdzielni, gdzie saldo na 31.12.2021 roku wykazuje kwotę w wysokości + 694 662,75 zł

Wykonanie w 2021 roku :

Kotłownia przy ul. AL.JPII 1a i Objazdowej 18

Środki gromadzone na bieżące finansowanie ewentualnych awarii kotłów.

Koszt wykonanych robót w 2021 roku wyniósł 0 zł

Saldo funduszu remontowego kotłowni AL.J P II 1A, Objazdowa 18 9 473,04 zł

Planowane roboty i koszty na 2022 rok wraz z korektą nr 1 :

- kumulowanie środków na wymianę kotła gazowego 110kW, ewentualne naprawy
- zapłata za system oszczędzania energii cieplnej e-Gain 3 700,00 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2022 roku zaplanowane zostały do wysokości 3 700,00 zł

Planowane saldo funduszu remontowego kotłowni AL. J P II 1A, Objazdowa 18 : 10 565,84 zł

Wykonanie w 2021 roku :

-

Kotłownie w budynkach Obj. 20,22 i 24

- miesięczna amortyzacja kotłów, która w skali roku opiewa na kwotę w wysokości 6 758,88 zł

Na 2022 rok zaplanowano w kosztach:

Kotłownie w budynkach Obj. 20,22 i 24

- miesięczną amortyzację kotłów, która w okresie rocznym zamknie się kosztem w wysokości 6 758,88 zł
- zapłatę za montaż systemu oszczędzania energii e-Gain 1 599,00 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2022 roku zaplanowane zostały do wysokości 8 357,88 zł

Planowane saldo funduszu remontowego kotłowni Obj. 20,22 i 24 : - 3 374,85 zł

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na nieruchomości.

Oprócz kosztów remontów Spółdzielnia ponosi również koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Tak jak w przypadku funduszu remontowego koszty utrzymania nieruchomości i przychody wnoszone na

ich pokrycie odnoszone są bezpośrednio na daną nieruchomość.

W skład kosztów utrzymania nieruchomości wchodzi następujące pozycje kalkulacyjne :

konserwacja instalacji centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, domofonów, wymiana kontrolnych liczników głównych zimnej wody, sprawdzanie instalacji sieci gazowej, elektrycznej, i przewodów kominowych, roboty eksploatacyjne na osiedlach, koszty rozliczenia centralnego ogrzewania, letnie i zimowe utrzymanie terenów Spółdzielni w tym : koszenie trawników, cięcie żywopłotów, grabienie liści, formowanie krzewów, segregacja gabarytów, utrzymanie czystości na osiedlach i zimowe utrzymanie terenów oraz koszty związane z zarządzaniem Spółdzielnią w skład których z kolei wchodzi takie koszty jak: amortyzacja środków trwałych, materiały biurowe, znaczki pocztowe, środki czystości, artykuły spożywcze takie jak kawa, cukier herbata, prowizje bankowe, usługi pocztowo-telekomunikacyjne, ogłoszenia w prasie o wolnych lokalach, usługi kominiarskie, prawne, informatyczne, koszty instalacji alarmowej, sprzątania biur, wywozu nieczystości, opłata dla Krajowego Rejestru Długów i drobne naprawy, koszty dostarczonych mediów takich jak energia elektryczna, centralne ogrzewanie, woda i ścieki oraz koszty pracownicze, jak również koszty związane z wynagrodzeniem członków Rady Nadzorczej, z lustracją Spółdzielni, która jest przeprowadzana co trzy lata, składki do Krajowej Rady Spółdzielczej , Związku Rewizyjnego RP i Krajowego Instytutu Gospodarki Nieruchomościami oraz ewentualne koszty z tytułu badania bilansu.

Pozostałe koszty to podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenie mienia Spółdzielni, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna w częściach wspólnych, instalacja antenowa Azart lub Vectra, opłata stała za centralną ciepłą wodę, opłata za wymianę liczników wodnych w mieszkaniach oraz koszty zakupu i montażu elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

Opłaty za dostarczone media dotyczą : centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, zimnej wody, kanalizacji, opłaty stałej za wodę i kanalizację oraz opłaty przesyłowej za wodę i kanalizację. Media rozliczane są z mieszkańcami na podstawie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą regulaminów.

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco :

Objazdowa	10 651,81 zł
Targowa	14 494,50 zł
Osiedlowa	16 537,14 zł
G. Bór	- 4 329,54 zł
G. Morcinka	24 794,39 zł
G. Morcinka 18	1 669,14 zł
.....	
Razem lokale mieszkalne	63 817,44 zł

Boksy garażowe : Objazdowa	AB	11 011,36 zł
	CD	5 944,38 zł
Targowa	ABC	7 854,18 zł
	D	1 682,95 zł
Osiedlowa	ABCD	18 011,12 zł
G. Bór	ABC	1 036,52 zł
dzierżawiony teren pod blaszane garaże		- 41 172,24 zł

.....
Razem boksy garażowe 4 368,27 zł

Ogółem wynik na GZM : 68 185,71 zł

Spółdzielnia posiada niezagrożoną, stabilną płynność finansową. Wszelkie zobowiązania płacone są w terminie. Bieżące rachunki bankowe na dzień bilansowy, tj na 31.12.2021 r. wykazywały saldo w wysokości 3 498 460,98 zł.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 14 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 315 Uchwał.

W miesiącu wrześniu 2021 r. zostały opracowane kalkulacje opłat czynszowych na 2022 r. W piśmie, które otrzymali mieszkańcy Spółdzielni zostały szczegółowo przedstawione planowane koszty na każdą nieruchomość. W okresie trzech miesięcy od zawiadomienia o wysokości naliczenia czynszowego mającego obowiązywać od dnia 01.01.2022 r. do Spółdzielni nie wpłynął ani jeden wniosek kwestionujący wysokość naliczenia. W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjęła plan gospodarczy na 2022 rok, który między innymi zawiera kalkulację opłat czynszowych na poszczególne nieruchomości. Planowane miesięczne koszty utrzymania nieruchomości ujęte w opłacie eksploatacyjnej na rok 2022 przedstawiają się następująco:

- dla nieruchomości **Objazdowa** :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 17 906,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 17 017,00 zł – podwyżka wynosi 1 724,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m² wynosi 10,34 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,65 zł/m² w tej nieruchomości.

- dla nieruchomości **Targowa** :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 31 246,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 30 735,00 zł - podwyżka o 2 345,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 44,4 m² wynosi 7,04 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 4,01 zł/m² w tej nieruchomości.

- dla nieruchomości **Osiedlowa** :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 20 470,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 20 167,00 zł – podwyżka wynosi 1 812,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m² wynosi 8,70 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty

utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,63 zł/m² w tej nieruchomości.

- dla nieruchomości **G. Bór** :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 47 107,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 45 319,00 zł – podwyżka wynosi 5 194,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m² wynosi 11,43 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,66 zł/m² w tej nieruchomości.

- dla nieruchomości **G. Morcinka** :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 107 439,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu to 104 511,00 zł - podwyżka wynosi 10 863,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 52,2 m² wynosi 10,86 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,65 zł/m² w tej nieruchomości.

- dla nieruchomości **G. Morcinka 18** :

dla osób z tytułem prawnym do lokalu to 8 628,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości) podwyżka wynosi 847,00, zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 51,30 m² wynosi 10,16 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,49 zł/m² w tej nieruchomości.

Na rok 2022 wysokość opłaty za najem powierzchni dla lokali użytkowych i dzierżawę terenu została podniesiona średnio o 3% oraz dodatkowo w stawkach najmu ujęto podwyżkę podatku od nieruchomości.

W kalkulacji opłat na garaże zostały urealnione stawki podatku od nieruchomości. W związku z faktem, że opłata za użytkowanie garażu uzależniona jest od wysokości wskaźnika struktury sprzedaży przy rozliczeniu kosztów Zarządzania i administracji, wysokość opłat na garażach nie uległa zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

Spółdzielnia nie podlega z mocy prawa obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego. Co trzy lata jest przeprowadzane badanie lustracyjne. Na podstawie umowy z dnia 18.02.2021r. zawartej ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie w dniach od 12 października 2021 roku do 20 stycznia 2022 roku została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. Treść listu polustracyjnego zostanie przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu.

Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z trzyosobowym Zarządem w 2021 roku wynosiło średnio 11,25 etatu. Fundusz płac na rok 2021 został podwyższony o 3%. W związku z faktem, że ujęte w planie gospodarczym koszty zarządzania na rok 2021 były utrzymane na tym samym poziomie co w roku 2020, podwyżka wynagrodzeń nie miała wpływu na wysokość opłat z tytułu eksploatacji w roku 2021. Została również zaktualizowana wysokość dodatków stażowych dla pracowników administracji, które zgodnie z Regulaminem wynagradzania są uzależnione od wysokości minimalnego wynagrodzenia. Średnie wynagrodzenie brutto dla pracowników administracji, Zarządu i pełnomocników to kwota 5 979,11 zł.

Wynagrodzenie prezesa wynosiło brutto 10 300,00 zł co daje netto około 7 300,00 zł.

W ocenie Zarządu nieliczna kadra pracownicza wywiązuje się ze swoich obowiązków należycie, czego najlepszym dowodem jest znikoma ilość skarg oraz wiele życzliwych uwag wyrażanych przez mieszkańców.

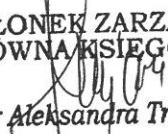
Zarząd Spółdzielni angażuje się również skutecznie w poprawę relacji międzyludzkich, przyczyniając się do rozwiązania wielu sporów i animozji sąsiedzkich.

Dziękuję za uwagę

Zarząd Spółdzielni

Członek Zarządu

Kazimierz Pilecki

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Aleksandra Trojan

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Jacek Stojanowski