

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi w 2021 roku

I. Zagadnienia organizacyjne i ogólne

W okresie od 1.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Zarząd Spółdzielni był jednoosobowy w osobie:

- **Prezes Zarządu – Zenon Pabjańczyk**

Do składania oświadczeń woli za Spółdzielnię upoważnieni byli:

- **Pełnomocnik Zarządu – Główna Księgowa – Sylwia Zawisłak**
- **Pełnomocnik Zarządu – Krystyna Dobroszek**

Prezes Zarządu i Pełnomocnicy powołani zostali na swoje funkcje uchwałami Rady Nadzorczej – zgodnie z wymaganiami Statutu. Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, niezastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej, oraz w sprawach organizacyjnych, prawnych i gospodarczych – niosących skutki finansowe. W 2021 roku odbyły się 22 posiedzenia Zarządu, które były protokołowane i podpisywane przez uczestników.

Na podstawie prawomocnych uchwał organów samorządowych Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Pełnomocnicy wpisani są do Krajowego Rejestru Sądowego w Łodzi pod numerem KRS: 0000196592.

Organizacyjnie Spółdzielnia podzielona jest na trzy piony, z których jeden podporządkowany jest Prezesowi Zarządu, jeden Pełnomocnikowi Zarządu – Głównej Księgowej i jeden Kierownikowi Technicznemu i Administracji. Stan zatrudnienia na koniec 2022 r. wynosił 13 pracowników, w tym 12 umysłowych i 1 fizyczny. Warunki zatrudnienia i wynagradzania są zgodne z Kodeksem Pracy i Regulaminem Wynagradzania Pracowników Spółdzielni – obowiązującym od 1 stycznia 2007 r. Dokumentacja personalna wszystkich pracowników jest zgodna z wymaganiami obowiązującymi w Polsce. Archiwizacja i przechowywanie dokumentacji personalnej, dokumentacji z pracy Zarządu i wszystkich dokumentów związanych z pracą Rady Nadzorczej jest zgodna z wymaganiami przepisów państwowych i Statutem Spółdzielni.

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Stan zasobów Spółdzielni na koniec 2021 r. przedstawiał się następująco:

1/ Budynki ogółem – 32 szt.

w tym:

- mieszkalne – 23 szt.
- inne (pawilony, garaże, hydrofornie) – 9 szt.

2/ Mieszkania ogółem – 2038 szt.

w tym:

- własnościowe – 1 098 szt. (53,88 % całości)
- lokatorskie – 13 szt. (0,63 % całości)
- odrębna własność – 927 szt. (45,49 % całości)

3/ Powierzchnia ogółem

- lokale mieszkalne – 89 506 m²
- lokale użytkowe, garaże, hydrofornie – 8 272 m²
- dzierżawa terenów pod kioski – 146 m²

III. Finansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni są opłaty wnoszone za użytkowanie lokali. Wszystkie opłaty eksploatacyjne wnoszone od lokali mieszkalnych kalkulowane są według wymagań gospodarki bez wynikowej (non profit) obowiązującej w Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja. Opłaty od lokali użytkowych i gruntów dzierżawionych (działalność gospodarcza Spółdzielni) wnoszone są według stawek określonych w umowach o najem lokalu użytkowego bądź dzierżawę terenu.

Zestawienie przychodów i kosztów nieruchomości mieszkalnych za 2021 r., na które to koszty składają się następujące pozycje: koszty bezpośrednie, podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste gruntów, dzierżawa wodomierzy, badanie szczelności instalacji gazowej, eksploatacja domofonów, eksploatacja dźwigów, wywóz śmieci, koszty wynagrodzeń i koszty organów samorządowych – wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami wysokości **419 254,35 zł**.

Zestawienie dochodów z działalności opodatkowanej za 2021 r., na które to dochody składają się następujące pozycje: dochody z najmu lokali użytkowych, dochody z dzierżawy terenów, dochody z odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat i dochody z lokat bankowych wykazuje wynik dodatni w wysokości **590 530,87 zł** brutto, co po potrąceniu obowiązkowego podatku dochodowego daje zysk netto w wysokości **511 426,87 zł**.

Wynik z całej działalności Spółdzielni w 2021 r. jest dodatni i wynosi;

$$511\,426,87\text{ zł} - 419\,254,35\text{ zł} = \mathbf{92\,172,52\text{ zł}}$$

IV. Gospodarka ciepłem i wodą

Koszty centralnego ogrzewania nieruchomości mieszkalnych wyniosły w 2021 r. – 3 190,4 tys. zł, koszty podgrzania wody 1 411,4 tys. zł, a koszty zimnej wody i ścieków 1 052,6 tys. zł.

Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz zużycie zimnej wody i ścieków Spółdzielnia rozliczy z użytkownikami mieszkań zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczeń zmienionym uchwałą Rady Nadzorczej w październiku 2017 r.

Zużycie ciepła w ostatnich 17 latach w zasobach Spółdzielni przedstawiało się następująco:

- 2005 rok – 86 726,17 GJ tj. 100,0%
- 2006 rok – 79 333,57 GJ tj. 91,5%
- 2007 rok – 77 637,15 GJ tj. 89,5%
- 2008 rok – 74 118,02 GJ tj. 85,5%
- 2009 rok – 74 445,37 GJ tj. 85,8%
- 2010 rok – 80 525,05 GJ tj. 92,9%
- 2011 rok – 70 381,22 GJ tj. 81,2%
- 2012 rok – 72 323,29 GJ tj. 83,4%
- 2013 rok – 70 806,79 GJ tj. 81,6%
- 2014 rok – 62 797,25 GJ tj. 72,4%
- 2015 rok – 63 679,19 GJ tj. 73,4%
- 2016 rok – 66 505,43 GJ tj. 76,7%

- 2017 rok – 65 038,88 GJ tj. 75,0 %
- 2018 rok – 62 329,19 GJ tj. 71,9%
- 2019 rok – 59 996,60 GJ tj. 68,2%
- 2020 rok – 60 792,19 GJ tj. 70,1%
- 2021 rok – 64 674,35 GJ tj. 75,6%

V. Sprawozdanie z działalności remontowej i konserwacyjnej

Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości zobowiązana jest do utrzymania swych zasobów w niepogorszonym stanie, zapewniającym wymagany Statutem standard mieszkaniowy członkom i ich rodzinom oraz zapewniającym prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w pawilonach handlowych i garażach w najmie.

Działania Spółdzielni podzielić można na następujące grupy:

- remonty i modernizacje
- awarie i bieżąca eksploatacja
- tereny zewnętrzne utwardzone i zielone

Fundusz remontowy w 2021 r. przedstawiał się następująco:

• bilans otwarcia	–	159 357,66 zł
• przychody funduszu lok. mieszkalnych	+	1 452 559,20 zł
• przychody funduszu garaży w najmie	+	8 460,00 zł
• poniesione koszty rem. w lok. mieszk.	–	1 267 920,19 zł
• poniesione koszty rem. w garażach w najmie	–	11 047,00 zł
• wynik (+)	+	22 694,35 zł

W ramach funduszu remontowego wykonane zostały remonty nieruchomości budynkowych, garaży i ich otoczenia oraz terenów dzierżawionych.

W zasobach Spółdzielni służących działalności gospodarczej przeprowadzono remonty pawilonów handlowych, których wartość wyniosła 43 652,27 zł. W siedzibie Spółdzielni także przeprowadzono remonty, na ogólną kwotę 18 347,86 zł.

1. Remonty

a) Remonty w nieruchomościach mieszkaniowych

Remonty w 2021 r. prowadzone były na podstawie Planu Remontów przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą. Wszystkie prace remontowe wykonane zostały przez firmy zewnętrzne wyłonione w przetargach – na podstawie zawartych umów.

W 2021 r. w nieruchomościach mieszkalnych wykonane zostały następujące prace budowlane:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie [zł]
1	Roboty budowlane awaryjne - różne	30 267,75
2	Roboty ogólnobudowlane planowe	86 410,31
3	Remont dźwigów	140 971,86
4	Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne wewnętrzne	610 553,34
5	Roboty elektryczne	369 522,00
6	Instalacja AZART	1 610,41

7	Pogotowie	13 753,49
9	Wymiana stolarki okiennej	13 491,50
8	Roboty dekarские awaryjne	12 386,53
	Razem	1 278 967,19

b) Remonty w pawilonach handlowych i siedzibie Spółdzielni

Remonty w 2021 r. prowadzone były na podstawie Planu Remontów przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą. Wszystkie prace remontowe wykonane zostały przez firmy zewnętrzne.

W 2021 r. w pawilonach handlowych i siedzibie Spółdzielni wykonane zostały następujące prace budowlane:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie [zł]
A) Pawilony handlowe		
1	Naprawa schodów zewnętrznych – paw. 16/17	16 608,87
2	Wymiana grzejników Pizzeria – paw. 16/17	12 000,00
3	Awarie dekarские i budowlane – paw. 16/17	5 950,46
4	Remont głównej elektrycznej tablicy zasilającej – paw. 18	2 540,00
5	Awarie dekarские, budowlane i elektryczne – paw. 18	5 395,41
6	Awarie dekarские i elektryczne – paw. 4	1 157,53
	Razem	43 652,27
B) Siedziba Spółdzielni		
1	Wymiana okien w pomieszczeniach administracyjnych	7 646,51
2	Remont pokoju nr 9	3 417,66
3	Prace awaryjne	3 263,69
4	Wymiana klimatyzacji w serwerowni (odpis amortyzacyjny)	4 020,0
	Razem	18 347,86

c) Remonty garaży i miejsc postojowych w najmie

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie [zł]
1	Montaż furki wejściowej	5 955,21
2	Prace awaryjne	5 091,79
	Razem	11 047,00

2. Awarie i bieżąca eksploatacja techniczna

Zestawienie ilości zgłoszeń lokatorskich w 2021 roku:

- Pogotowie mieszkaniowe Prym – 69 zgłoszeń
- KARSO czyszczenie kanalizacji – 193 zgłoszenia
- Instalacja AZART – 18 zgłoszeń
- Pogotowie dźwigowe Dźwig Service – 57 zgłoszeń

- Instalacja Domofonów – 144 zgłoszenia
- Konserwatorzy Spółdzielni – 1417 zgłoszeń

3. Tereny zewnętrzne

Tereny zewnętrzne (drogi, chodniki, parkingi, ulice), a także tereny zielone (skwery, klomby, trawniki, rabatki) zajmujące ok. 16 ha powierzchni Osiedla wymagają zarówno utrzymania pod względem sanitarno-porządkowym jak i należytej konserwacji zieleni. Prace porządkowo-sanitarne i część prac ogrodniczych wykonywana jest przez dużą firmę sprzątającą. Natomiast część prac ogrodniczych takich jak wykonywanie skwerów, klombów, rabat i trawników zlecana była do wyspecjalizowanych firm ogrodniczych.

Plan uporządkowania gospodarki zielenią w 2021 roku zatwierdziła Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Poniżej przedstawiamy wykonanie rzeczowe i finansowe tego planu.

Lp.	Prace do wykonania	Wykonanie [zł]
1	Drzewa – wycinka i pielęgnacja	44 312,40
2	Pielęgnacja krzewów i rabat oraz ogródka pamiątkowego	34 644,52
3	Zakładanie nowych rabat	15 825,39
4	Zakup i konserwacja urządzeń zabawowych	5 775,55
5	Sprzęt ogrodniczy i wymiana uszkodzonych elementów infrastruktury	11 355,41
6	Wiatrołomy – fundusz awaryjny	4 063,50
7	Zakup ziemi kompostowej i traw oraz inne prace dodatkowe	13 272,40
	Razem	129 249,17

VI. Gospodarka gruntami

Powierzchnia gruntów znajdujących się we władaniu Spółdzielni w 2021 r. nie zmieniła się i wynosi 185 873,00 m² w tym:

- grunty pod nieruchomościami mieszkalnymi – 92 558,00 m²
- grunty pod hydroformiami – 3 701,00 m²
- grunty pod garażami własnościowymi – 1 157,00 m²
- grunty pod pawilonami handlowymi – 9 818,00 m²
- grunty pod siedzibą Spółdzielni i garażami w najmie – 3 534,00 m²
- grunty własne – 3 475,00 m² (tereny wspólne)
- grunty znajdujące się w użytkowaniu wieczystym – 71 630,00 m² (tereny wspólne).

VII. Sprawy lokalowe

1. Sprawy członkowsko-mieszkalniowe

Na dzień 31.12.2021 r. w 2038 lokalach mieszkalnych Spółdzielni jest:

- 13 mieszkań lokatorskich,
- 1098 mieszkań własnościowych
- 927 mieszkań posiadających odrębną własność

Decyzje dotyczące praw do lokali:

- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 1,
 - decyzja na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z zachowaniem nr członkowskiego – 7,
 - decyzja na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z członkostwem – 67,
 - decyzja na ustanowienie odrębnej własności lokalu z zachowaniem nr członkowskiego – 5,
 - decyzja na ustanowienie odrębnej własności lokalu z członkostwem – 49,
 - decyzja na ustanowienie odrębnej własności lokalu bez członkostwa – 0,
- Razem decyzji dotyczących praw do lokali podjęto – 129.

W sprawach przyjęć w poczet członków, wykreśleń i skreśleń z rejestru członków podjęto następujące decyzje:

- przyjęcia w poczet członków – 132,
- skreślenia z rejestru członków – 72,
- skreślenia z rejestru członków z powodu zgonu – 42.

Na dzień 31.12.2021 r. ilość członków Spółdzielni wynosiła – 2 293 członków, czyli o 18 członków więcej niż na koniec 2020 r.

2. Przekształcenia lokali w odrębną własność

Stan przekształceń lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych na dzień 31.12.2021 r. przedstawia poniższa tabela.

Zestawienie lokali wyodrębnionych na dzień 31.12.2021 r.

nr bloku	lokatorskie	%	spółdzielcze własnościowe	%	odrębna wł.	%	razem
1	0	0,0	27	36,0	48	64,0	75
2	0	0,0	41	68,3	19	31,7	60
3	1	1,2	93	56,4	71	43,0	165
7	0	0,0	51	51,5	48	48,5	99
8	1	0,6	86	53,3	78	47,3	165
10	1	1,0	47	47,5	51	51,5	99
11	0	0,0	62	68,9	28	31,1	90
12	1	2,2	27	60,0	17	37,8	45
13	1	0,8	57	47,5	62	51,7	120
14	0	0,0	28	46,7	32	53,3	60
20	0	0,0	97	48,3	104	51,7	201
21	3	3,9	42	54,5	32	41,6	77
22	1	1,3	39	50,6	37	48,1	77
23	0	0,0	54	60,0	36	40,0	90
24	0	0,0	31	68,9	14	31,1	45
25	1	1,1	54	60,0	35	38,9	90
26	0	0,0	19	42,2	26	57,8	45
27	0	0,0	30	66,7	15	33,3	45
28	1	1,7	42	70,0	17	28,3	60
31	1	1,7	35	58,3	24	40,0	60
32	0	0,0	44	48,9	46	51,1	90

33	0	0,0	47	44,8	58	55,2	105
34	1	1,3	45	60,0	29	38,7	75
RAZEM:	13	0,6	1098	53,9	927	45,5	2038

VIII. Windykacja zadłużeń w opłatach od lokali

Zadłużenie w opłatach za lokale w nieruchomościach mieszkalnych i majątku wspólnym (lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe i dzierżawa terenu) wraz z odsetkami wyniosło na koniec 2021 r. 432 293,77 zł, co stanowi 3,13% należności. W stosunku do roku 2020 było ono procentowo niższe o 0,30 p. p., natomiast liczbowo było wyższe o 2 549,73 zł.

Zadłużenie lokali mieszkalnych wraz z odsetkami na koniec 2021 r. wyniosło 406 045,20 zł, co stanowi 3,42% należności. W stosunku do 2020 r. było ono procentowo niższe o 0,27 p. p., natomiast liczbowo było wyższe o 7 727,85 zł

Zadłużenie na majątku wspólnym wraz z odsetkami na koniec 2021 r. wyniosło 26 248,57 zł, co stanowi 1,37% należności. W stosunku do 2020 r. było ono procentowo niższe o 0,43 p. p., natomiast liczbowo także było niższe o 5 178,12 zł.

Windykacja zadłużeń w opłatach od lokali prowadzona jest w Spółdzielni dwutorowo – przez własne służby księgowe i poprzez zewnętrzną firmę windykacyjną.

1. Windykacja zadłużeń w nieruchomościach mieszkalnych – stan na dzień 31.12.2021 r.

- a) windykacja prowadzona przez własne służby
 - sądowe nakazy zapłaty – 13 lokali na kwotę 150 615,88 zł
 - wnioski windykacyjne w 2021 r. – 11 lokali na kwotę 51 204,65 zł
 - całkowita spłata zadłużenie (wpłaty lokatora) – 3 lokale, na kwotę 13 125,29 zł
 - częściowa spłata zadłużenia (wpłaty lokatora) – 3 lokale, na kwotę 2 981,08 zł
 - skuteczna egzekucja komornicza – 5 lokali, na kwotę 8 696,27 zł
 - ugody ratalne – 21 lokali, na kwotę 43 884,80 zł, w tym całkowicie spłacone 11 lokali na kwotę 14 773,43 zł, częściowo spłacone 9 lokali na kwotę 21 676,29 zł
- b) windykacja prowadzona przez firmę zewnętrzną
 - windykacja prowadzona przez firmę – 14 lokali
 - częściowe wpłaty dłużników – 3 lokale na kwotę 4 912,89 zł
 - całkowita spłata zadłużenia – 6 lokali na kwotę 36 071,69 zł
 - ugody ratalne – 2 lokale, spłata częściowa w 2021 roku, na kwotę 8 227,46 zł

Łączna kwota zadłużenia odzyskana dzięki działalności firmy windykacyjnej w 2021 r. wyniosła – 49 212,04 zł

2. Windykacja zadłużeń w majątku wspólnym – stan na dzień 31.12.2021 r.

- a) windykacja prowadzona przez własne służby
 - nieprawomocny wyrok sądowy – 1 lokal (garaż) na kwotę 707,80 zł, doręczenie komornicze nieskuteczne
 - ugoda ratalna – 1 lokal na kwotę 2 965,90 zł, częściowo spłacone na kwotę 500,00 zł

IX. Stan majątkowy i sytuacja finansowa Spółdzielni w 2021 r.

Wartość netto budynków i budowli, na skutek umorzeń ustawowych i przekształceń lokali w odrębną własność, zmalała z 34,88 mln zł do wysokości 32,97 mln zł. Razem aktywa trwałe Spółdzielni zmniejszyły się w 2021 r. z 50,08 mln zł netto do wysokości 47,90 mln zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Na koniec 2021 r. środki pieniężne na rachunkach i w kasach Spółdzielni miały wartość 3 393 150,79 zł, czyli o 497 715,39 zł więcej niż na koniec 2020 r. Wynik finansowy Spółdzielni osiągnięty z działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej (zysk netto) zamknął się kwotą 511 426,87 zł. Spółdzielnia nie zaciągnęła żadnego kredytu obrotowego, ani hipotecznego i nie jest zadłużona w żadnych instytucjach bankowych bądź finansowych.

Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych (udziałów i akcji) własnych, ani innych podmiotów gospodarczych, a także żadnych instrumentów finansowych wiążących się z ryzykiem finansowym – zarówno krajowych jak i z rynków Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Zgodnie z wytycznymi ustawy o rachunkowości podajemy istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej.

- Zdarzeniami istotnymi z punktu widzenia Spółdzielni, mającymi wpływ na jej dalszą działalność są:
 - uzyskanie zysku na działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej w wysokości 511 426,87 zł,
 - uzyskanie nadwyżki kosztów nad przychodami, na rozliczeniach nieruchomości mieszkalnych, której wysokość wyniosła 419 254,35 zł,
- Przewidywany rozwój Spółdzielni:
 - dbanie o bieżące potrzeby remontowo-konserwacyjne zasobów mieszkaniowych i majątku wspólnego, zmniejszanie zużycia energii poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań.
 - ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju – nie dotyczy
 - aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, w przewidywanej przyszłości 2-3 lat, płynność finansowa powinna być zachowana.
 - nabycie akcji i udziałów – nie dotyczy
 - posiadane przez jednostkę oddziały – nie dotyczy
 - instrumenty finansowe – nie dotyczy
 - ryzyko kredytowe, zmiana cen, zakłócenia przepływów środków pieniężnych, utrata płynności finansowej – nie występuje ryzyko kredytowe z uwagi na to, że jednostka nie zaciągała dotychczas żadnych kredytów, zagrożeniem może być wzrost zadłużenia użytkowników mieszkań wobec Spółdzielni spowodowany utratą pracy bądź chorobą.
 - zarządzanie ryzykiem – nie dotyczy
 - zasady ładu korporacyjnego – nie dotyczy.

X. Zamierzenia na rok 2022

Prowadzone będą bieżące prace remontowe na budynkach i obiektach ujętych w Planie remontów na 2022 r. zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Plan remontów przewiduje między innymi: remont wewnętrznych elektrycznych linii zasilających w bloku nr 20; wymianę poziomych części rurociągów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w blokach nr 1, 23, 27, 33 i 34 oraz drobne remonty i naprawy w blokach mieszkalnych; naprawę schodów zewnętrznych, wymianę grzejników, naprawę i malowanie tynków, naprawę dachu w pawilonie nr 16/17 – budynek B; naprawę dachu i posadzek w pawilonie nr 18; konserwację dachu i obróbkę blacharskich w pawilonie nr 30; wymianę bramy awaryjnej i ogrodzenia garaży i miejsc postojowych; naprawę dachu i malowanie pomieszczeń siedziby Spółdzielni.