

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA”

37-700 Przemyśl

ul. Ofiar Katynia 4

NIP 795-00-12-174

tel/fax 16 678 00 49

e-mail: smplyta.przemysl@op.pl www.smplyta.pl

ING Bank Śląski S.A. 17 1050 1546 1000 0022 6183 0844

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PŁYTA” w PRZEMYŚLU ZA 2021 ROK

Przemyśl 2022

WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” obejmuje swoim działaniem teren o łącznej powierzchni 11 612,78 m², w tym os. Ofiar Katynia - 8 781,36 m², Dworskiego 55 – 2 831,42 m², Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem, którego kompetencje określa § 27 Statutu. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje pięcioosobowa Rada Nadzorcza poprzez wypełnianie zadań określonych w § 40 Statutu.

Zarząd kierując w roku sprawozdawczym 2021 działalnością Spółdzielni oraz reprezentując ją na zewnątrz, pracował w następującym składzie:

mgr Marzena Cieśla - Prezes Zarządu

Maciej Sawa - członek Zarządu

mgr inż. Jacek Łukasiński - członek Zarządu.

Zarząd Spółdzielni działając zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu, odbył w roku 2020 -12 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywano, omawiano i podejmowano niezbędne decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni oraz podjęto 28 uchwał.

Do najważniejszych należały sprawy :

- 1) finansowo-księgowe,
- 2) windykacja należności,
- 3) członkowsko-mieszkaniowe,
- 4) inwestycyjno-remontowe,
- 5) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 6) organizacyjne, osobowe, zatrudnienia i płac,
- 7) realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
- 8) podejmowanie działań związanych z ograniczeniem ryzyka zarażenia się koronawirusem SARS-CoV-2.

PODSTAWY PRAWNE DZIAŁALNOŚCI ORAZ ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” powstała w czerwcu 1983 r. i wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000188066.

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawę o własności lokali,
- Statut Spółdzielni,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- Uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- Regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Spółdzielnia działa w oparciu o strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z wytycznymi funkcjonuje w niej wyraźny podział kompetencji między organami Spółdzielni a zatrudnionymi pracownikami.

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Zarząd prowadził gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, zarządzał majątkiem stanowiącym własność i współwłasność Spółdzielni oraz realizował zadania określone w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym na 2020 rok (uchwała 04/2020)

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” prowadzi działalność na podstawie Ustawy –Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz aktualnego Statutu.

Działania Spółdzielni koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości usług mieszkaniowych na wysokim poziomie, przy jednoczesnym bieżącym dostosowaniu do obowiązujących regulacji prawnych. Obszar działalności Spółdzielni obejmuje: pięć budynków na osiedlu Ofiar Katynia oraz jeden budynek przy ul. Dworskiego 55.

Spółdzielnia prowadząc swoją działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2021 r. sześciu pracowników, w tym; 4 pracowników na pełnym etacie, 1 pracownik na 0,5 etatu, w miesiącach I-II jeden pracownik na 0,75 etatu (łącznie 5,25 etatów), natomiast od marca 5,5 etatu. Od miesiąca lipca na miejsce p. Pauliny Chawa zatrudniona została p. Katarzyna Duńska.

GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Jednym z podstawowych celów działalności Zarządu Spółdzielni jest utrzymanie w należytym stanie zasobów mieszkaniowych poprzez aktywną politykę remontową i termomodernizacyjną. Zarząd podejmuje szereg działań zmierzających do usprawnienia i ułatwienia codziennego życia mieszkańców.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 02/2021 przyjęła plan remontów na rok 2021, z przewidywanym kosztem **745 000 zł.**

Stawka odpisu na fundusz remontowy wynosiła **1,50 zł/m²** .

W miesiącu lipcu, po szczegółowym przeanalizowaniu kosztów oraz stanu środków finansowych Rada Nadzorcza wprowadziła nowy składnik opłat mieszkaniowych pn.: „ FUNDUSZ NA MODERNIZACJĘ SIECI C.O. ”, z przeznaczeniem na pokrycie wydatków związanych z II etapem budowy kotłowni gazowej tj.: przebudową sieci ciepłej na preizolowaną oraz modernizacją węzłów ciepłych we wszystkich budynkach przy ul. Ofiar Katynia.

Począwszy od 01 listopada 2021 r. w naliczeniach opłata mieszkaniowych wprowadzono FUNDUSZ NA MODERNIZACJĘ SIECI C.O. dla mieszkańców budynków Ofiar Katynia nr 2A, 4, 4A, 4B oraz 6AB , który wynosi 1,00 zł/m² (jeden złoty/m²).

Prace związane z budową kotłowni rozpoczęły się w 2020 roku a w 2021 były kontynuowane, aż do sfinalizowania przedsięwzięcia w październiku 2021 r.

Koszty jakie Spółdzielnia poniosła w związku z budowa kotłowni to:

- | | |
|--|-----------------|
| 1) wykonanie dokumentacji projektowej, decyzja | - 54 120,00 zł |
| 2) przyłączenie kotłowni do PGE | - 8 246,94 zł |
| 3) przełożenie kabli energetycznych | - 37 839,36 zł |
| 4) budowa kotłowni | - 736 748,30 zł |
| 5) przyłączenie gazu | - 4 215,91 zł |
| 6) badanie UDT | - 700,01 zł |

Cały koszt związany z budową kotłowni wyniósł - **842 870,50 zł.**

W tym miejscu należy zaznaczyć, że Zarząd planował wykonanie całej inwestycji związanej z budową kotłowni, tj. modernizację węzłów cieplnych, których jest siedem, oraz modernizację sieci polegającą na wymianie starych rur na preizolowane. Prace te pozwoliłyby na większą oszczędność energii zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania. Niestety koszty całej inwestycji znacznie przekroczyły możliwości finansowe Spółdzielni, w związku z czym podjęto decyzję o podzieleniu inwestycji na etapy:

I etap - budowa kotłowni i podłączenie do istniejącej sieci,

II etap - modernizacja węzłów i sieci.

Oprócz wydatków związanych z budową kotłowni wykonane zostały następujące prace finansowane ze środków funduszu remontowego:

1. Zasoby przy ul. Ofiar Katynia:

- 1) modernizacja piaskownicy na placu zabaw,
- 2) naprawa dachów na wszystkich budynkach (łatanie ubytków papy...)
- 3) wymiana elementów instalacji elektrycznej

2. Zasoby przy ul. Dworskiego 55:

- 1) naprawa dachu (łatanie ubytków papy...),
- 2) wymiana elementów instalacji elektrycznej

Całkowity koszt wykonanych prac remontowych w 2021 r. wyniósł - **861 909,05 zł.** Szczegółowa realizacja planu remontów stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania.

Bilans otwarcia na koncie funduszu remontowego wyniósł – **589 732,58 zł**, natomiast saldo na dzień 31.12.2021 r. – **128 834,12 zł.**

W roku sprawozdawczym wykonano następujące konieczne ze względu na bezpieczeństwo przeglądy i kontrole, określone przepisami prawa budowlanego art. 62.1. Prawo budowlane Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.; tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 156 poz. 1118, ostatnie nowelizacje: z dnia 10 maja 2007 r. Dz. U. nr 99 z 2007, poz. 665, z dnia 18 października 2007 r. Dz. U. nr Dz.U. 2007 nr 191 poz. 1373.

- ❖ roczny przegląd instalacji gazowej (UZK W. Pogorzelec) – **1 998 zł.**
- ❖ roczny przegląd kominiarski (UZK W. Pogorzelec) – **4 893 zł**, (w tym dodatkowe sprawdzanie przewodów wentylacyjnych w związku z wstecznymi ciągami),
- ❖ roczny przegląd budowlany (Inspektor Nadzoru inż. Piotr Jaciów) - 4200 zł (faktura za 2020 i 2021 r.).
- ❖ przegląd instalacji elektrycznej w ramach pięcioletniej kontroli - 10 000 zł .

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-LOKALOWA

W 2021 r. działalność członkowsko - lokalowa prowadzona była w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrz-spółdzielczymi. Zarząd na bieżąco realizował wszystkie wnioski i sprawy kierowane przez członków i właścicieli lokali.

Według rejestru na 31 grudnia 2021 r. Spółdzielnia zrzeszała 251 członków.

Zgodnie z nowelizacją ustawy, osoby nabywające mieszkanie o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, z mocy ustawy stają się członkami Spółdzielni z datą nabycia prawa.

Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

Członkiem Spółdzielni na podstawie złożonej deklaracji może być osoba (fizyczna, prawna), która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Zaznaczyć tu należy, że nie ma jakichkolwiek opłat z tytułu wpisowego czy udziałów.

Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

Zgodnie z art. 1 ust 8 u o s m właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

Osoby, które nabywają w Spółdzielni lokale o statusie odrębnej własności lokalu, nie mają obowiązku przystąpienia do Spółdzielni w charakterze członka.

Zmiany, jakie wprowadziła ustawa dotyczą również udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez pełnomocnika (zgodnie z art. 8³ u o s m).

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan zasobów Spółdzielni nie uległ zmianie. Spółdzielnia jest współwłaścicielem sześciu budynków wielomieszkańczych:

- 5 budynków z 179 lokalami mieszkalnymi przy ul. Ofiar Katynia,
- 1 budynek z 55 lokalami mieszkalnymi przy ul. Dworskiego 55.

Ponadto Spółdzielnia jest właścicielem siedem lokali użytkowych (przy ul. Ofiar Katynia), które od kilku lat są wynajmowane do prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców, lokalu w którym prowadzone jest biuro Spółdzielni oraz zaadaptowane pomieszczenie w piwnicy bloku 6AB, w którym prowadzone są usługi krawieckie..

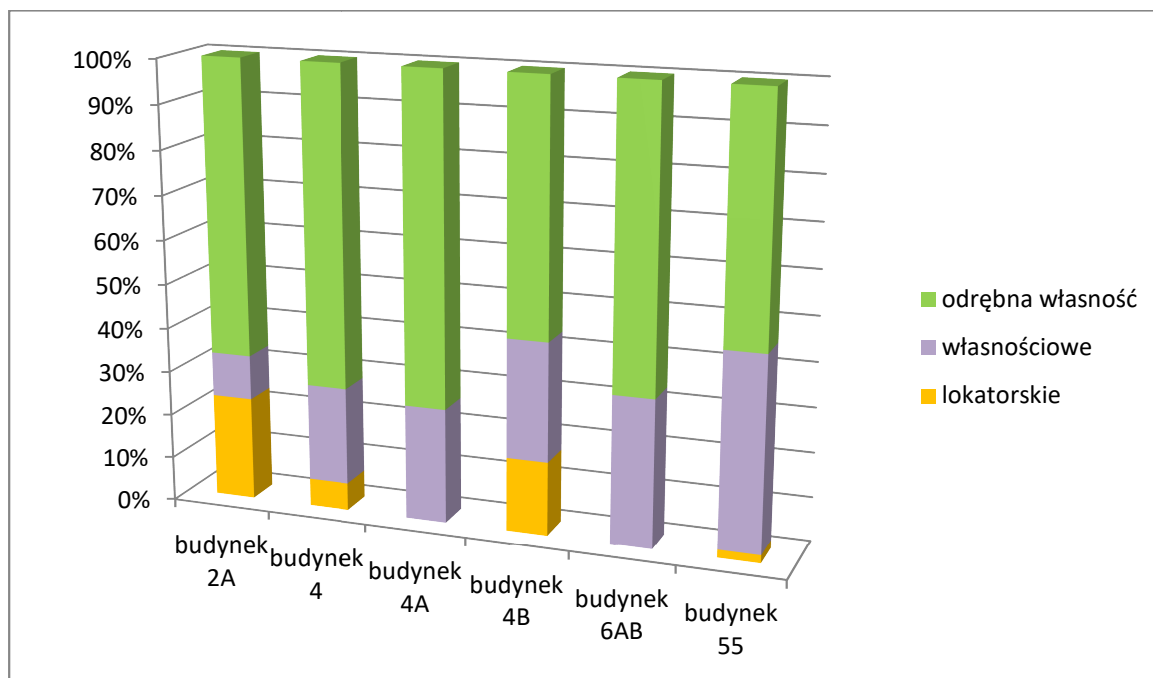
Tereny, na których znajdują się budynki zostały w latach poprzednich przekształcone w prawo własności i stanowią obecnie współwłasność z członkami, którzy posiadają udziały w tych nieruchomościach.

Tereny pod budynkami obejmują wydzielone działki, dla których założone zostały księgi wieczyste. Członkowie, którzy przekształcili prawa do lokalu w odrębną własność posiadają odrębne księgi wieczyste.

Łącznie do dnia 31.12.2021 r. na odrębną własność przekształconych zostało 150 lokali mieszkalnych, w tym:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4 | – 23 lokale, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 2A | – 20 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 6AB | – 40 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4A | – 20 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4B | – 17 lokali, |
| ❖ w budynku Dworskiego 55 | – 30 lokali. |

Poniższy wykres obrazuje ilość lokal spółdzielczych własnościowych, spółdzielczych lokatorskich i wyodrębnionych na własność w poszczególnych budynkach



REALIZACJA ZADAŃ FINANSOWYCH W 2021 r.

Środki na funduszu eksploatacyjnym stanowią budżet, którym Spółdzielnia dysponuje w ramach bieżącej działalności. Wydatki z tego tytułu obejmują:

- obsługę rachunku bankowego,
- koszty utrzymania biura,
- koszty bieżących napraw, przeglądów i konserwacji,
- koszty Zarządu,
- koszty utrzymania wspólnych terenów zielonych, dróg, chodników i czystości w budynkach,
- podatek od nieruchomości i od osób prawnych,
- ubezpieczenie mienia,
- energia elektryczna w częściach wspólnych i biurze Spółdzielni,
- pozostałe koszty rodzajowe.

Stawka funduszu eksploatacyjnego w 2021 r. wynosiła 2,20 zł / m², natomiast dla właścicieli niebędących członkami Spółdzielni – 2,45 zł / m² i nie była podnoszona od lipca 2020 r.

Spółdzielnia corocznie sporządza bilans. W roku sprawozdawczym nie był on badany przez biegłego rewidenta, gdyż Spółdzielnia na podstawie art. 64 ustawy o rachunkowości nie ma takiego obowiązku. Biorąc pod uwagę wysokie koszty przeprowadzenia badania bilansu podjęto decyzję j.w.

Sprawozdanie finansowo - księgowe i bilans przedstawiony zostanie przez panią Księgową na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu. Bilans po stronie aktywów i pasywów w roku 2021 zamknął się kwotą **5 279 626,91 zł**.

Pozostałe koszty, które jakie wystąpiły w 2021 r. kształtowały się następująco:

Koszty	Rok 2021	Rok 2020	Rok 2019
centralne ogrzewanie	602 858,22 zł	448 216,68 zł	427 279,27 zł

woda i ścieki	202 854,33 zł	214 195,66 zł	205 634,42 zł
energia elektryczna	17 338,35 zł	16 150,83 zł	12 375,44 zł

W 2021 r. nie było różnicy między stanem wodomierza głównego w danym budynku a sumą indywidualnych wodomierzy wyniosła 0:

<i>Za okres</i>	2021	2020	2019
I półrocze	-	4115,48	-
II półrocze	-	226,00	-
łącznie	-	4 341,48 zł	12 245,00 zł

GOSPODARKA CIEPLNA

Ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania do zasobów Spółdzielni przy ul. Dworskiego 55 dostarcza spółka MPEC Przemyśl, natomiast na Ofiar Katynia zakład FIBRIS. Zakup ciepła dokonywany jest według wskazań liczników znajdujących się w węźle cieplnym na Ofiar Katynia i przy ul. Dworskiego 55. Koszt ich utrzymania zgodnie z umową należy do spółki MPEC.

Zaliczki wnoszone przez lokatorów na poczet gospodarki cieplnej przez cały okres sprawozdawczy wynosiły od 2,40 zł/m² do 2,90 zł/m² w budynku Dworskiego oraz **3,30 zł/m²** w budynkach przy Ofiar Katynia i były na tym samym poziomie co w roku 2020. Na indywidualny wniosek lokatora zaliczka na poczet centralnego ogrzewania może zostać zwiększona.

Rada Nadzorcza we wrześniu 2020 r. podjęła Uchwałę **NR 07 /2020** w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania opłat za energię ciepłą zużyta na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „PŁYTA” w Przemyślu.

- Uchwalono następujące zmiany w Regulaminie rozliczania opłat za energię ciepłą zużyta na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „PŁYTA” w Przemyślu, które obowiązywały od 1 stycznia 2021 r.:
 - Zmienia się § 5, który otrzymuje brzmienie:**
 - Opłaty stałe c.o. o których mowa w § 4 ust 2a niezależne od zużycia ciepła rozliczane są w proporcjach:**
 - 50% opłaty stałej rozliczone będzie przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań /os. Ofiar Katynia i Dworskiego 55/. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania,
 - 50% opłaty stałej rozliczone będzie proporcjonalnie do powierzchni mieszkań w m².
 - Koszty zmienne c.o. o których mowa w § 4 ust. 2b zależne są od zużycia ciepła przez budynek rozliczane są w proporcjach:**
 - 50% kosztów energii cieplnej zmierzonej przez licznik w węźle cieplnym będzie rozliczona przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań /os. Ofiar Katynia i Dworskiego 55/. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania, stanowi ona składową kosztów co. Opłata ta zawiera koszt ogrzania pomieszczeń wspólnych i ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe i łazienki, które są nieopomiarowane oraz ogrzewanie pionami i rozprowadzona instalacją c.o.,
 - 50% kosztów energii cieplnej zmierzonej przez licznik w węźle cieplnym będzie rozliczone proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych, wynikających ze wskazań podzielników kosztów ciepła w mieszkaniach.

- II. W par. 10 pkt. 3 zmienia się ust. a), który otrzymuje brzmienie:
a) rażąco niski – czyli mniejszy niż 0,40 średniego wskaźnika w budynku – do rozliczenia przyjmuje się iloczyn powierzchni lokali oraz 0,40 średniego wskaźnika w budynku.

Następnie podjęta została Uchwała Nr 09/2020 w sprawie przyjęcia Aneksu do w/w regulaminu, w którym zawarto następujące zmiany:

3. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia całkowitego koszt obliczeniowej jednostki zużycia przekroczy kwotę 4,00 zł zasady rozliczania opisane w par 5 ust 1 i 2 niniejszym regulaminu nie będą miały zastosowania.
4. W przypadku opisanym w ust 3 niniejszego paragrafu całość kosztów centralnego ogrzewania rozliczana będzie w proporcjach:
- a) 50% kosztów rozliczone będzie przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań /os. Ofiar Katynia i Dworskiego 55/. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania,
 - b) 50% kosztów rozliczone będzie proporcjonalnie do powierzchni mieszkań w m².

Zmiana regulaminu ma na celu przekonanie mieszkańców do racjonalnego gospodarowania ciepłem. W niedogrzanych i niewentylowanych mieszkaniach często pojawia się pleśń i wilgoć. Jest to bardzo groźne zjawisko dla zdrowia. Obowiązkiem każdego lokatora jest właściwa eksploatacja mieszkań, polegająca m.in. na ogrzewaniu i wentylacji mieszkań. Normy dotyczące temperatur jakie należy zachowywać w poszczególnych pomieszczeniach określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami z dnia 8 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065)/ i tak:

- 1) +8°C w pomieszczeniach w których jednorazowy pobyt osób znajdujących się w ruchu i w okryciach zewnętrznych nie przekracza 1 h (klatki schodowe w budynkach mieszkalnych);
- 2) +20°C w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi bez okryć zewnętrznych, niewykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej (pokoje mieszkalne, przedpokoje, kuchnie);
- 3) +24°C pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi bez odzieży (łazienki).

ROZLICZENIE SEZONU GRZEWczego

Ilość energii cieplnej zakupionej dla budynku Dworskiego 55 w roku 2021 wyniosła **771 GJ**, w 2020 – 855,1 GJ, w 2019 – 618,2 GJ.

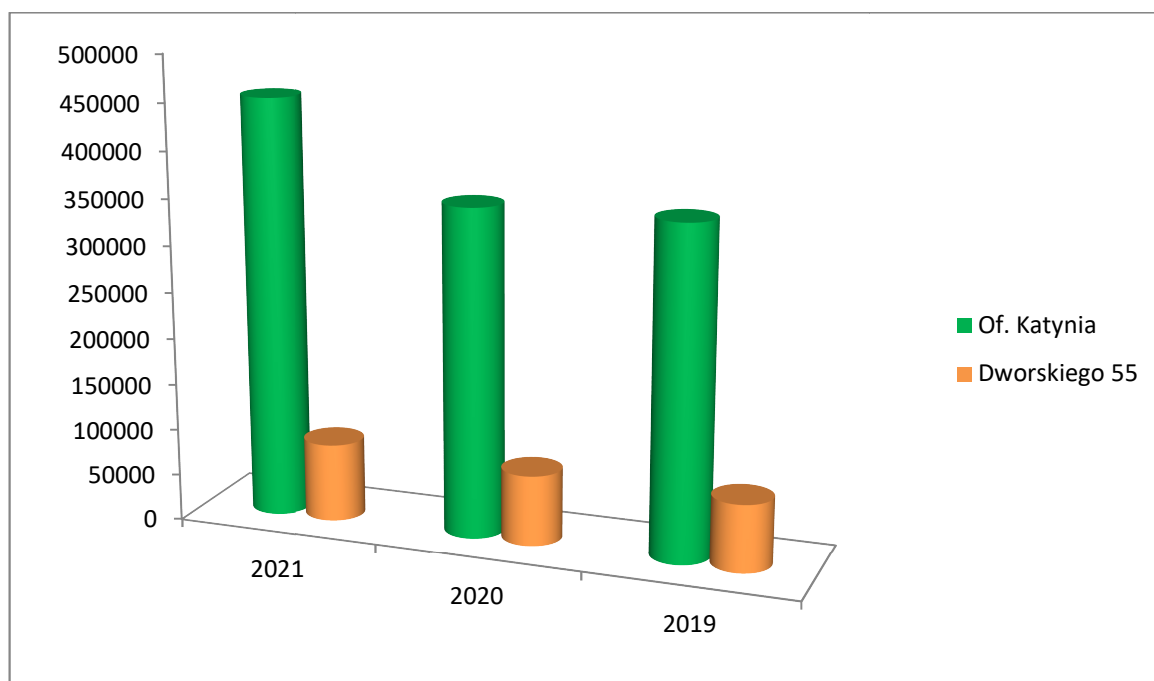
Ilość energii cieplnej zakupionej dla budynków Ofiar Katynia w roku 2021 wyniosła – **3 867 GJ**, w 2020 – 3 450,15 GJ, w 2019 – 3 341 GJ

Koszty gospodarki cieplnej wyniosły:

- 1. Dworskiego 55 – **2021 – 84 201 zł.** (+ koszty rozliczenia 1 725,25 zł),
2020 – 76 216,30 zł, 2019 - 73 185,60 zł,
- 2. Ofiar Katynia – **2021 – 451 976,49 zł.** (+koszty rozliczenia 6 096,52 zł) ,
2020 – 353 013,03 zł, 2019 – 354 873,92 zł

Obliczeniowe jednostki zużycia wyniosły odpowiednio:

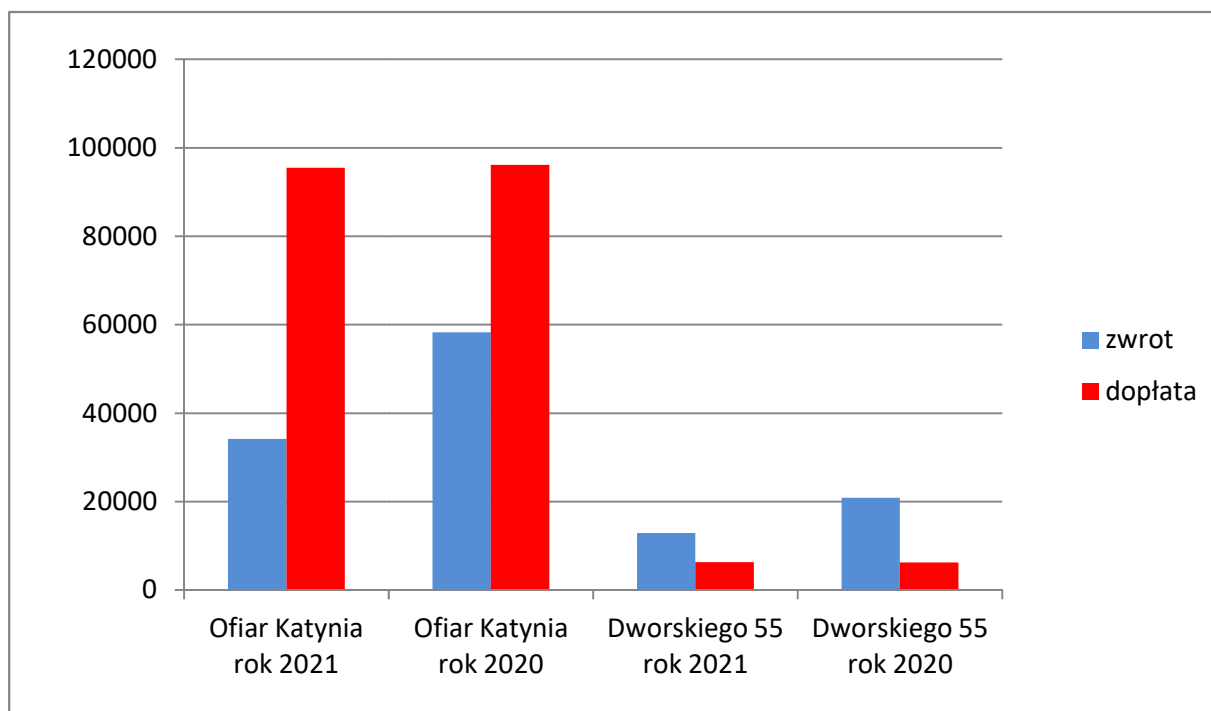
- 1. Ofiar Katynia – **rok 2020** – 94 799,5837 (o 31 239,5209 j.o. więcej niż w 2020 r.)
2020 – 63 560,0628; 2019 – 76 153,6464
- 2. Dworskiego 55 – **rok 2021** - 51 221,1174 (o 13 227,4186 j.o. więcej niż w 2020 r.)
2020 - 37 993,6988; 2019 – 31 754,1617



Wykres kosztów energii cieplnej za lata 2019 - 2021

W wyniku rozliczenia kosztów i przedpłat na poczet zużycia energii cieplnej wystąpiły dopłaty i zwroty. Szczegóły rozliczenia obrazuje poniższy wykres:

1) Ofiar Katynia	2021 r. zwroty – 34 182 zł,	dopłaty – 95 452 zł
	2020 r. zwroty – 58 320 zł,	dopłaty – 96 144 zł
	2019 r. zwroty – 69 274 zł,	dopłaty – 45 722 zł
2) Dworskiego	2021 r. zwroty – 12 928 zł,	dopłaty – 6 321 zł
	2020 r. zwroty – 20 835 zł,	dopłaty – 6 243 zł
	2019 r. – zwroty – 20 230 zł,	dopłaty - 5 970 zł



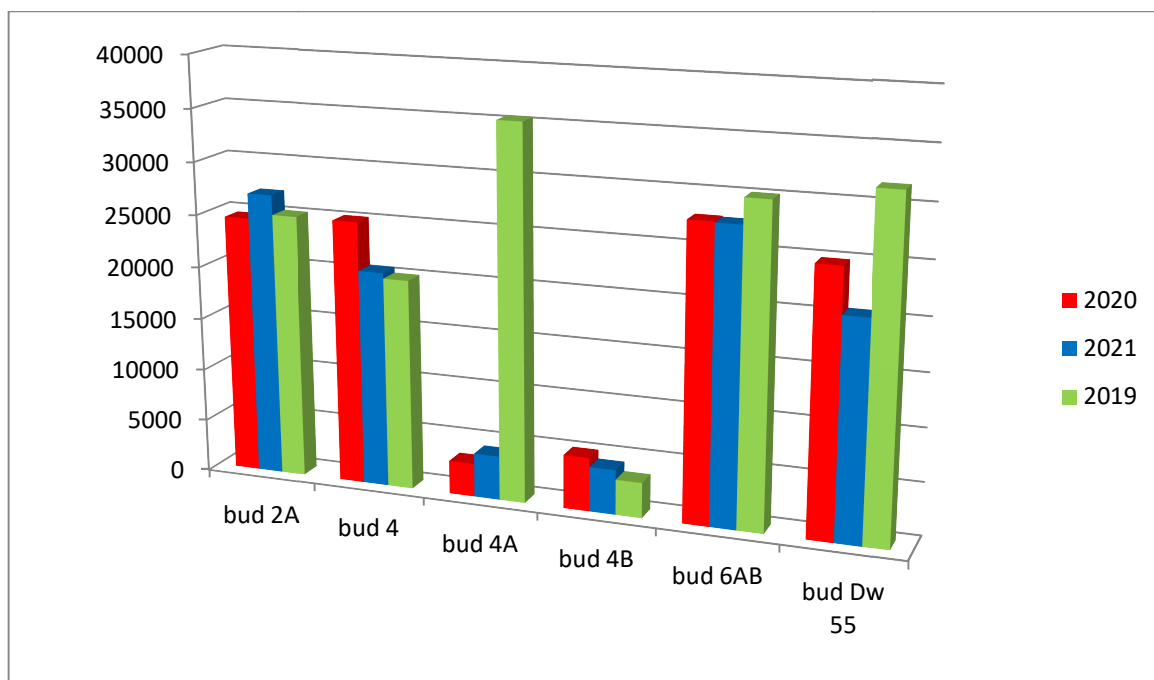
Wykres rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (dopłat, zwrotów) za rok 2021 i 2020 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej PŁYTA w Przemyśle

ŚRODKI FINANSOWE

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała środki pieniężne zgromadzone na rachunku oszczędnościowym w kwocie –121 909,19zł., oraz na rachunku bieżącym w kwocie - 111 551,85 zł . W roku 2021 Spółdzielnia nie korzystała z kredytów bankowych.

ZADŁUŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH

W rozbiciu na poszczególne budynki zaległości czynszowe wg stanu na 31.12.2021 r. przedstawia poniższy wykres:



Windykacja należności w Spółdzielni „PŁYTA” prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Nieterminowe regulowanie zobowiązań przez lokatorów i kontrahentów może mieć znaczący wpływ na ograniczenie płynności finansowej Spółdzielni. Dlatego też Spółdzielnia prowadzi systematyczną egzekucję należności, przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działaniu ściśle w granicach obowiązującego prawa.

Ogólny stan zaległości lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021 r. wyniósł **104 360 zł**. Dla porównania w roku 2020 – 110 727 zł.

Zarząd Spółdzielni kładzie nacisk na prowadzenie egzekucji przesądowej (polubownej), której celem jest wypracowanie porozumienia z dłużnikami i ich dobrowolne przystąpienie do spłaty długu. Dopiero w przypadku braku woli czy zainteresowania ze strony dłużnika wdrażane są procedury sądowo-komornicze.

W celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni, Zarząd skierował do Sądu Rejonowego w Przemyślu dwa pozwy o zapłatę należności. Do komornika sądowego złożono wniosek o umorzenie postępowania w związku ze spłatą całości zadłużenia.

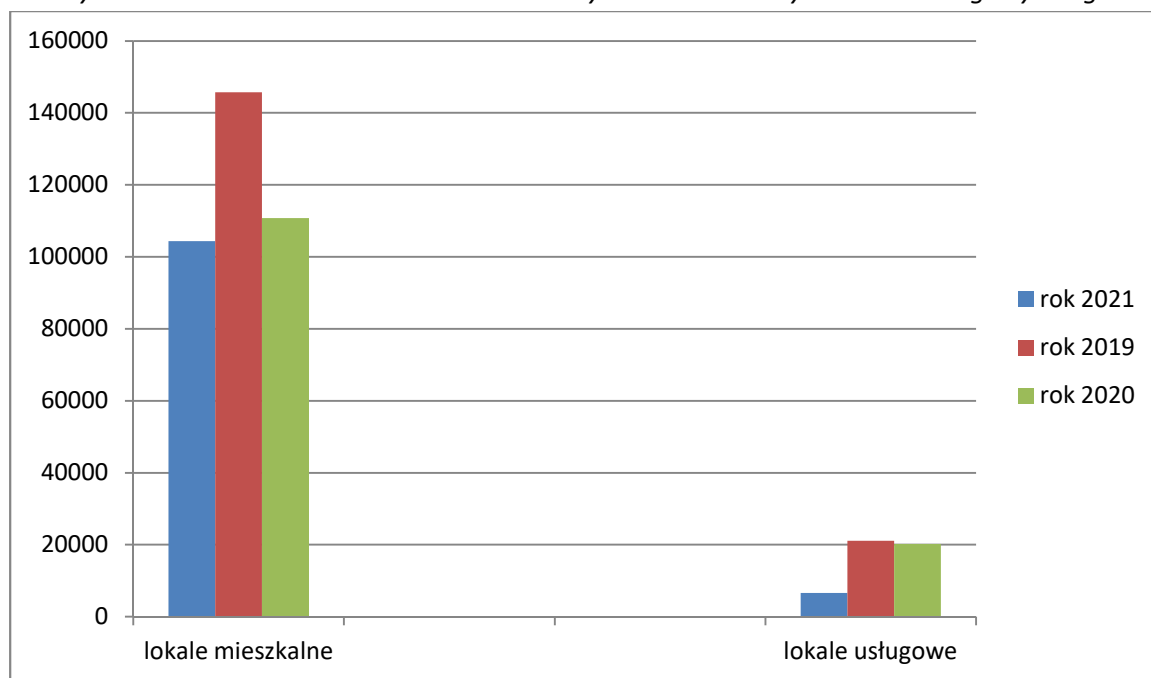
Spółdzielnia współpracuje z Krajowym Rejestrem Dłużników Biura Informacji Gospodarczych, gdzie na liście dłużników wpisanych jest 9 lokatorów zalegających z płatnościami. Ponadto do lokatorów zalegających z płatnościami na bieżąco wysłane są upomnienia i wezwania do zapłaty.

Na skutek podjętych działań, w roku 2021 zadłużenie z tytułu opłat czynszowych zmniejszyło się ok. 9% w stosunku do roku 2020. Nadal w jednym przypadku Gmina Miejska wpłaca na konto Spółdzielni

comiesięczne odszkodowanie w wysokości miesięcznego czynszu z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego oraz reguluje wszelkie rozliczenia mediów. Spółdzielnia kilkakrotnie występowała do Gminy o podpisanie umowy najmu lokalu socjalnego, jednakże w odpowiedzi Gmina zapewnia, że obecnie nie dysponuje lokalami socjalnymi.

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2021 r. z tytułu wynajmu lokali użytkowych wyniosły **6 577 zł** (F H Hurtownia Hurt-Mix). Spółdzielnia dysponuje prawomocnym wyrokiem Sądu w stosunku do dłużnika F. H. Hurt-MIX., wobec którego podjęto przewidziane prawem kroki w celu odzyskania należności.

Wykres zadłużenia w latach 2019 – 2021 budynków mieszkalnych i lokali usługowych ogółem.



PODSUMOWANIE

Do ważniejszych prac Zarządu Spółdzielni w roku 2021 zaliczyć należy między innymi:

1. Zrealizowanie prac remontowych, zgodnie z planem remontów przyjętym Uchwałą NR 02/2021 Rady Nadzorczej.
2. Prowadzenie działań windykacyjnych dotyczących zadłużeń związanych z 2
3. Bieżąca analiza i kontrola realizacji zadań zawartych w planie finansowo - gospodarczym roku 2021 oraz przygotowanie założeń na rok 2022.
4. Kontynuacja procesu przenoszenia praw własności lokali mieszkalnych.
5. Rozliczenie kosztów sezonu grzewczego.
6. Rozliczenia kosztów zimnej wody.
7. Systematyczna i ciągła analiza wydatków oraz wdrażanie działań zmierzających do obniżenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni.
8. Współpraca z instytucjami samorządowymi.
9. Przeciwdziałania atakom wandalizmu i niszczenia mienia Spółdzielni.
10. Dbłość o zasoby mieszkaniowe między innymi przez zawarcie umowy ubezpieczenia majątku Spółdzielni.
11. Realizacja zgłaszanych przez mieszkańców wniosków i uwag.

W związku z zagrożeniem epidemiologicznym związanym z wirusem SARS-CoV-2, organy Spółdzielni pracowały przy zachowaniu niezbędnych środków ostrożności.

Zarząd Spółdzielni dokłada wszelkich starań, by prowadzić wobec członków Spółdzielni politykę finansową, która jest jak najmniej uciążliwa. Podwyżka opłat odbywa się po dokonaniu szczegółowej analizy kosztów.

Przez cały rok sprawozdawczy Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania wobec kontrahentów były realizowane terminowo. Stan majątkowy i finansowy na dzień 31.12.2021 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2022 roku i w latach następnych.

Działania Spółdzielni podlegają bieżącej kontroli sprawowanej przez Radę Nadzorczą, natomiast cyklicznie raz w roku taką kontrolę sprawuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, przed którym Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności.

Organem kontrolującym jest Rada Nadzorcza, która została wybrana przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza na comiesięcznych spotkaniach ocenia bieżącą działalność Spółdzielni.

Dla funkcjonowania Spółdzielni istotne znaczenie ma przepływ informacji do i od mieszkańców. W realizacji tego celu służy strona internetowa, skrzynka mailowa oraz tablice ogłoszeń. Niezmiennie ważne są bezpośrednie kontakty z mieszkańcami, mające miejsce najczęściej w biurze Spółdzielni. W działaniach Spółdzielni zdarzają się również sytuacje zbyt długiej reakcji na zgłaszane interwencje mieszkańców czy też słaba skuteczność realizacji zgłoszeń. Niekiedy czas usuwania usterek nie zależy wyłącznie od Spółdzielni. Wszelkie działania Zarządu i pracowników Spółdzielni były i są nastawione na zaspokojenie potrzeb jej mieszkańców. Aktywne włączanie się mieszkańców w życie Spółdzielni stanowi o jej sile i nowoczesności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa to również jej pracownicy z długoletnim stażem, wykonujący rzetelnie swoje obowiązki, ku zadowoleniu mieszkańców, znający problematykę i specyfikę zagadnień spółdzielni mieszkaniowych.

Kierunki działania Spółdzielni w 2022 roku i lata następne:

- 1) remont pomieszczeń byłej kotłowni, pomieszczeń gospodarczych i sanitariatu (Dworskiego 55)
- 2) malowanie klatki schodowej, likwidacja rur c.o. z nieczynnego naczynia wzbiorczego (Dworskiego)

Realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków:

Na Walnym Zgromadzeniu Członków które odbyło się 14 września 2021 r. przyjęte zostały następujące wnioski, do realizacji w okresie IX.2021 – VI.2022 r:

1. Starać się o dofinansowanie zadań ze środków zewnętrznych:

- Obecnie nie ma żadnych programów z których nasza Spółdzielnia mogłaby skorzystać.

W 2016 r na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni podjęto decyzje o dociepleniu wszystkich budynków za środki własne nie czekając na programy unijne. Tym bardziej, że Przemysł został wyłączony z dotacji unijnych na lata 2014-2020. Z perspektywy czasu możemy śmiało powiedzieć, że była to słuszna decyzja. Zakończyliśmy prace w 2019 r. W 2020 wybuchła pandemia COVID-19 i w tym czasie ceny materiałów budowlanych bardzo wzrosły, a oprocentowanie na lokatach zmalało. Pieniądz tracił na wartości. Teraz nie stać by nas było na taką inwestycję.

Nie jest też tak, że nie staraliśmy się o żadne środki zewnętrzne. W sierpniu 2018 roku Zarząd złożył deklarację udziału w projekcie pn. „Ekologiczny Przemysł - wymieniamy źródła ciepła” przygotowanego przez Gminę Miejską Przemysł w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020.....”. Deklarację złożono na dwa zadania:

I - Modernizacja lub wymiana istniejących węzłów cieplnych w budynkach mająca na celu umożliwienie automatyzacji pracy węzła i zastosowanie monitoringu raz zdalnej regulacji parametrów - dotyczyła pięciu budynków na osiedlu Ofiar Katynia,

II - Przyłączenie do sieci ciepłowniczej budynku tylko c.w.u. obejmujące modernizację lub wymianę istniejącego węzła jednofunkcyjnego , budowę wewnętrznych przyłączy c.w.u. (piony i przyłącza do mieszkań) montaż wodomierzy dla ciepłej wody - budynek Dworskiego 55. Budynki wstępnie zostały ujęte na liście rezerwowej ale w konsekwencji zakres rzeczowy o który występowała Spółdzielnia nie zakwalifikował się do udziału w projekcie.

W 2020 r. na wniosek Zarządu Spółdzielnia została zwolniona z opłat ZUS w wysokości 10 800,00 zł była to pomoc rekompensująca negatywne konsekwencje ekonomiczne związane z COVID-19. Ponadto na przestrzeni lat skorzystaliśmy z dotacji do szkoleń pracowników w łącznej wysokości 8 700zł.

2. Ująć w planie remontów przeniesienie wiaty śmietnikowej i wykonanie dodatkowych miejsc parkingowych przy budynku Dworskiego 55:

- Ze względu na inne potrzeby i wydatki finansowe zadanie zostało przesunięte na lata następne.

3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach Ofiar Katynia za rok 2022 z podziałem na m² a bez udziału firmy ISTA:

Rada Nadzorcza przyjęła Aneks do „Regulaminu rozliczania kosztów za energię ciepłą....” uwzględniający zmiany w brzmieniu:

„ Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za rok 2022 w budynkach Spółdzielni przy ul. Ofiar Katynia dokonane będzie z podziałem na koszty stałe wynikające z faktur oraz koszty zmienne. Koszty stałe dzieli się na ilość mieszkań natomiast koszty zmienne wyliczone zostaną od m² powierzchni mieszkania”. Wszyscy mieszkańcy w zasobach Ofiar Katynia zostali powiadomieni o tych zmianach przez włożenie stosownej informacji do skrzynki pocztowej, a do właścicieli niezamieszkujących informacje wysłano drogą mailową.

4. Przeorganizowanie i zaplanowanie infrastruktury parkingowej na Ofiar Katynia:

Ze względu na i tak duże obciążenie finansowe lokatorów w ostatnim czasie, brak zasadności dodatkowego zwiększania opłat aby zrealizować powyższy wniosek. Zarząd i Rada Nadzorcza przesunie realizację powyższego wniosku na lata następne.

Sprawozdanie Zarządu podlega ocenie członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

Przedstawiając kolejne okresowe sprawozdanie z działalności za 2021 rok Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji, wyrozumiałość, zaufanie i współpracę. Dziękuję również tym mieszkańcom, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej, bieżącej pracy Spółdzielni do realizacji wniosków zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie. Dziękujemy za okazaną pomoc w rozwiązywaniu bieżących problemów oraz za pozytywne postrzeżenie Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni:

Marzena Cieśla

Jacek Łukasiński

Maciej Sawa

Na oryginale własnoręczne podpisy