

Limanowa, 17 marca 2022 r.

S p r a w o z d a n i e **z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana** **w Limanowej za 2021 rok**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w okresie od 01.01.2021 r. do – 31.12.2021 r. w składzie:

1. Pan Tadeusz Gawron – Prezes Zarządu Sp-ni,
2. Pan Piotr Zoń – Z-ca Prezesa Zarządu
3. Pan Jerzy Sierant – członek Zarządu.

Główną Księgową jest pani Agnieszka Woźniak.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń na których podjął 50 uchwał.

Zarząd w pełni realizował wszystkie zadania zgodnie ze Statutem Spółdzielni i innych obowiązujących przepisów i regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą Sp-ni.

Zadania te były realizowane w oparciu o plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz plan pracy przyjęty przez Zarząd.

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym administrowała 21 budynkami wielo-rodzinnymi, 2 domkami jednorodzinnymi, Bazą Usług, budynkami i lokalami użytkowymi, garażami oraz terenami i infrastrukturą służącą mieszkańcom.

Spółdzielnia zarządzała trzema Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Moniuszki 10, Kochanowskiego 5 i Mały Rynek 3 w Limanowej.

I. Informacje ogólne

Ogółem w 2021 r. administrowaliśmy zasobami mieszkaniowymi o pow.-	37.039,2 m ²
z tego - lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych o pow.	- 28.570,6 m ²
3 wspólnoty mieszkaniowe – 29 mieszkań o pow.	- 1.430,4 m ²
domki jednorodzinne o pow.	- 215,8 m ²
lokale użytkowe	- 5.833,3 m ²
garaże o pow.	- 989,1 m ²

Podział mieszkań wg tytułów prawnych do lokali według stanu na 31.12.2021 r:

7 mieszkań lokatorskich	180 mieszkań własnościowych
442 mieszkania z odrębną własnością	36 garaży własnościowych
25 garaży z odrębną własnością	2 domki jedn. własnościowe

Majątek wspólny Spółdzielni stanowią budynki i lokale użytkowe, garaże na wynajem, Baza Usług część budynku administracyjno-użytkowego, 12 kotłowni.

Ponadto posiadamy 14.017 m² terenów stanowiących własność Spółdzielni oraz 40.954 m² terenów w wieczystym użytkowaniu oraz tereny nieruchomości 3 wspólnot o pow. 4,363 m².

Ogółem zarządzamy gruntami o powierzchni 89.697 m² z tego tereny stanowiące procentowy udział członków wynikających z odrębnych własności 34.726 m².

Istnieje możliwość realizacji niewielkich inwestycji mieszkaniowych na działkach nr ew. 698/6 o pow. 0,1796 ha na osiedlu Działy, nr ew. 713 pow. 0,0582 ha oraz dz. nr ew. 459/21 o pow. 0,0771 ha na osiedlu Centrum.

Według stanu na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia liczyła 716 członków

z tego: 693 zamieszkałych w budynkach spółdzielczych

3 osoby prawne,

4 członków w domkach jednorodzinnych,

16 posiadających garaże lub lokale użytkowe

W budynkach wielorodzinnych właściciele 28 lokali z prawem odrębnej własności nie posiadają członkostwa w Spółdzielni, 9 lokali spółdzielczych własnościowych i 4 lokale z prawem odrębnej własności ma nieuregulowany stan prawny (sprawy spadkowe).

II. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

W roku 2021 wykonano zaplanowane roboty remontowe i konserwacyjne

1.	Naprawy bieżące i konserwacje budynków wielorodzinnych	45 452,47 zł
2.	Koszty utrzymania zieleni	57 013,55 zł
3.	Drobne remonty i konserwacje bieżące kotłowni	21 303,94 zł
4.	Remonty bieżące lokale użytkowe- Osiedle Sowliny	8 805,14 zł
5.	Remonty bieżące lokale użytkowe – ul. Jana Pawła II 19	8 660,66 zł
6.	Remonty bieżące lokale użytkowe - Baza	22 923,44 zł
7.	Remonty bieżące lokale użytkowe – Osiedle Działy	5 298,98 zł
8.	Remont klatek schodowych – ul. Piłsudskiego 82.	1 330,29 zł
9.	Remont klatek schodowych – ul. Piłsudskiego 80.	18 613,88 zł
10.	Remont schodów – ul. Piłsudskiego 68.	1 929,14 zł
11.	Remont pomieszczenia socjalnego – ul. Piłsudskiego 80.	902,22 zł
12.	Remont przecieku z zewnątrz do pomieszczenia socjalnego – ul. Piłsudskiego 78.	2 779,42 zł
13.	Remont pomieszczenia socjalnego – ul. Piłsudskiego 70.	2 102,28 zł
14.	Modernizacja placu zabaw oraz 2 piaskownic – Osiedle Piłsudskiego I	6 606,92 zł
15.	Wymiana włączników dachowych we wszystkich budynkach mieszkalnych.	40 425,70 zł
16.	Remont lokalu użytkowego – ul. Armińskiego 17	11 410,87 zł
17.	Remonty budynku mieszkalnego – ul. Jana Pawła II 3	23 269,94 zł
18.	Montaż siedzisk na klatkach schodowych	7 349,17 zł
19.	Remont balkonów w budynkach mieszkalnych	18 516,26 zł
20.	Modernizacja pionów gazowych	11 161,81 zł
21.	Prace wykończeniowe po wymianie drzwi – ul. P. 49,51,78	2 784,27 zł
22.	Wycinanie i przycinanie drzew przy budynkach mieszkalnych	10 229,30 zł
Razem:		328 869,65 zł

W 2022 roku planujemy wykonać następujące roboty remontowe

1.	Naprawy bieżące i konserwacje budynków wielorodzinnych	50 000,00 zł
2.	Koszty utrzymania zieleni	65 000,00 zł

3.	Drobne remonty i konserwacje bieżące kotłowni	25 000,00 zł
4.	Remonty bieżące – lokale użytkowe osiedle Sowliny	12 500,00 zł
5.	Remonty bieżące – lokale użytkowe ul. J. Pawła II 19	12 500,00 zł
6.	Remonty bieżące – lokale użytkowe Baza	20 000,00 zł
7.	Remonty bieżące – lokale użytkowe Działy	10 000,00 zł
8.	Remonty bieżące – lokale użytkowe Jan Pawła II 3	5 000,00 zł
9.	Prace wykończeniowe po wymianie drzwi na klatkach schodowych	7 500,00 zł
10.	Prace remontowe budynków mieszkalnych os. Działy oraz Zyg. Augusta	6 300,00 zł
11.	Prace remontowe budynków mieszkalnych os. Centrum	17 500,00 zł
12.	Prace remontowe budynków mieszkalnych os. Piłsudskiego I	2 800,00 zł
13.	Prace remontowe budynków mieszkalnych os. Piłsudskiego II	13 300,00 zł
14.	Wycinanie i przycinanie drzew przy budynkach mieszkalnych	10 000,00 zł
15.	Modernizacja piaskownicy oraz ścieżki do wiaty śmietnikowej ZA 1a	5 000,00 zł
16.	Modernizacja placu zabaw oraz 2 piaskownic – os Piłsudskiego	10 000,00 zł
17.	Wykonanie przeglądów gazowych w budynkach mieszkalnych.	25 000,00 zł
18.	Wykonanie przeglądów elektrycznych w budynkach mieszkalnych.	25 000,00 zł
Razem:		322 400,00 zł

Ponadto, Spółdzielnia przeprowadziła szereg prac przy wykorzystaniu firm zewnętrznych. Główne prace to przeprowadzenie audytów energetycznych budynków mieszkalnych, wymiana wodomierzy w budynkach mieszkalnych, wymiana drzwi zewnętrznych, remont instalacji domofonowych w budynkach mieszkalnych oraz ocena stanu technicznego kotłów Viessman i efektywności energetycznej.

III. Centralne Ogrzewanie

Spółdzielnia eksploatuje 12 zmodernizowanych własnych kotłowni opalanych gazem z pełną automatyką, o mocy 5,2 MW z których dostarczamy ciepło do budynków o pow. 28.618,8 m². Kotłownie były w pełni przygotowane do sezonu grzewczego i w sposób ciągły dostarczały ciepło do budynków. Wszystkie zaplanowane roboty remontowo - konserwacyjne wykonano przed sezonem zimowym.

Sprzedaż, koszty i wynik centralnego ogrzewania przedstawiają się następująco.

Wynik na centralnym ogrzewaniu przedstawia się następująco:

L P	Adres kotłowni	Powierzchnia użytkowa grzewcza (m ²)	Koszty kotłowni poniesione za 2021 rok (zł)	Przychody z tyt. zaliczek na C.O. za 2021 rok (zł)	Wynik na C.O. za 2021 rok (zł)
1.	Kotłownia Piłsudskiego 49 i 51	2 472,0	116 657,83	116 657,83	0,00
a)	Piłsudskiego 49	1 236,0	58 328,97	58 328,97	0,00
b)	Piłsudskiego 51	1 236,0	58 328,86	58 328,86	0,00

2.	Kotłownia Piłsudskiego 84	12 858,0	612 969,00	612 969,00	0,00
a)	Piłsudskiego 68	2 628,0	125 282,52	125 282,52	0,00
b)	Piłsudskiego 70	782,0	37 279,64	37 279,64	0,00
c)	Piłsudskiego 74	2 628,0	125 282,52	125 282,52	0,00
d)	Piłsudskiego 76	782,0	37 279,64	37 279,64	0,00
e)	Piłsudskiego 78	2 628,0	125 282,52	125 282,52	0,00
f)	Piłsudskiego 80	782,0	37 279,64	37 279,64	0,00
g)	Piłsudskiego 82	2 628,0	125 282,52	125 282,52	0,00
3.	Kotłownia Centrum	7 777,4	370 902,79	370 902,79	0,00
a)	Kowalskiego 5 Konopn. 3	2 435,0	115 456,11	115 456,11	0,00
b)	Konopnickiej 5	1 436,9	67 769,15	67 769,15	0,00
c)	Kowalskiego 7	1 450,4	71 886,53	71 886,53	0,00
d)	Zielona 2	2 455,1	115 791,00	115 791,00	0,00
4.	Kotłownia Jana Pawła II 3	689,4	33 190,80	33 190,80	0,00
6.	Kotłownia Z. Augusta 1A	819,0	34 973,06	34 973,06	0,00
7.	Kotłownia Z. Augusta 2A	819,0	33 124,77	33 124,77	0,00
8.	Kotłownia Armińskiego 17	445,5	18 946,04	18 946,04	0,00
9.	Kotłownia Moniuszki 14	500,2	22 966,01	22 966,01	0,00
10.	Kotłownia Mickiewicza 24	500,9	21 137,79	21 137,79	0,00
11.	Kotłownia Kochanowskiego 7	862,2	36 183,51	36 183,51	0,00
12.	Kotłownia Kochanowskiego 9	862,2	36 364,04	36 364,04	0,00
RAZEM:		28 605,8	1 337 415,64	1 337 415,64	0,00

IV. Informacje finansowe.

1	Stan funduszy własnych na 31.12.2021 r.:	7 581 945 zł
a)	fundusz podstawowy	1 936 418 zł
b)	fundusz zasobowy	5 558 772 zł
c)	zysk/strata netto	86 756 zł

2		
.	Stan funduszy remontowych ogółem na 31.12.2021 r.:	1 377 895 zł
a	) fundusz remontowy ogólnospółdzielczy	323 166 zł
b	) fundusz remontowy lokali użytkowych	52 177 zł
c	) fundusz remontowy podstawowy – budynki mieszkalne	500 210 zł
d	) fundusz remontowy dodatkowy – budowa kotłowni Działy	-20 709 zł
e	) fundusz remontowy dodatkowy –sieć ciepłownicza Sowliny	441 658 zł
f	) fundusz remontowy dodatkowy – budowa kotłowni Centrum	81 392 zł

Bilans Spółdzielni po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą: **9 450 712,77 zł.**

AKTYWA (zł)		PASYWA (zł)	
1. Rzeczowy majątek trwały	5 946 274,20	1. Fundusze własne	7 581 945,29
2. Należności długoterminowe	0,00	2. Zobowiązania długoterminowe	0,00
3. Należności krótkoterminowe	236 570,41	3. Zobowiązania krótkoterminowe	366 538,78
4. Inwestycje krótkoterminowe	3 190 972,11	4. Fundusze specjalne	1 432 432,44
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	76 896,05	5. Rozliczenia międzyokresowe	69 796,26
Razem:	9 450 712,77	Razem:	9 450 712,77

Stan zadłużenia z tytułu opłat czynszowych ogółem na 31 grudnia 2021 roku wyniósł 129 741,99 zł, w tym z tytułu opłat za lokale mieszkalne 88 016,20 zł, natomiast z tytułu opłat za lokale użytkowe 41 725,79 zł. Stosunek zadłużenia do naliczeń czynszowych za rok 2021 wyniósł 2,71%. Porównując zadłużenie w stosunku do roku 2020 wykazujemy spadek wskaźnika zadłużenia ogółem z 3,31% do 2,71% czyli spadek o 0,6%.

Windykacje zadłużeń prowadzone są poprzez wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty, a w razie braku rezultatów kierujemy sprawy do sądu i do komornika. Dłużnicy mają możliwość umówienia spotkania z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni w celu omówienia sposobu regulowania powstałych zadłużeń.

V. Zestawienie wyników Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Działalność	Sprzedaż (zł)	Koszty (zł)	Wyniki (zł)
-----	-------------	---------------	-------------	-------------

1.	Eksploatacja zasobów budynki wielorodzinne	2 313 890,27	2 305 917,22	7 973,05
2.	C.O budynki wielorodzinne	1 337 415,64	1 337 415,64	0,00
3.	Eksploatacja garaże własnościowe nieopodatkowane	7 920,40	7 861,66	58,74
4.	Eksploatacja domy jednorodzinne	2 971,24	2 576,81	394,43
5.	Pożytki z bud. wielorodzinnych nieopodatkowane	1 691,50	0,00	1 691,50
6.	Eksploatacja garaże do opodatkowania	1 124,04	1 083,06	40,98
7.	Eksploatacja lokale użytkowe	701 386,87	631 005,85	70 381,02
8.	C.O. lokale użytkowe	115 688,34	112 029,35	3 658,99
9.	Pożytki z bud. wielorodzinnych opodatkowane	35 363,06	12 959,30	22 403,76
Razem działalność podstawowa		4 517 451,36	4 410 848,89	106 602,47
10.	Pozostałe usługi - wspólnoty	33 274,33	33 274,33	0,00
11.	Operacje finansowe - opodatkowane	4 918,04	998,80	3 919,24
12.	Operacje finansowe - nieopodatkowane	4 672,19	0,00	4 672,19
13.	Pozostała działalność operacyjna	10 463,63	8 684,46	1 779,17
	w tym: Sprzedaż środków trwałych	3 252,03	1 703,04	1 548,99
14.	Sprzedaż materiałów	0,00	0,00	0,00
Razem działalność pozostała		53 328,19	42 957,59	10 370,60
Ogółem działalność sp-ni		4 570 779,55	4 453 806,48	116 973,07

Na zakończenie Zarząd Spółdzielni informuje, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra, o czym świadczy dodatni wynik na działalności, który wyniósł 116 973,07 zł. Spółdzielnia utrzymywała płynność finansową przy jednoczesnym terminowym regulowaniu wszystkich zobowiązań tj. kosztów wody i kanalizacji, gazu czy energii. Podatki oraz zobowiązania wobec ZUS, również regulowano terminowo.

W 2021 roku Spółdzielnia nie zaciągała kredytów, ponieważ nie było takiej potrzeby, natomiast corocznie podejmowana uchwała Walnego Zgromadzenia w zakresie możliwości zaciągnięcia kredytu bez konieczności zwoływania nadzwyczajnego zebrania będzie stanowić zabezpieczenie Spółdzielni na wypadek nieprzewidzianych wydatków.