



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Gorzowie Wlkp. za rok 2021

I. Sprawy organizacyjne

1. W roku 2021 Zarząd działał w składzie:

Krzysztof Kaczanowski	-	Prezes Zarządu
Iwona Świątkowska	-	Członek Zarządu, Kierownik Działu Finansowego, Główna Księgowa
Ryszard Cegiela	-	Członek Zarządu, Kierownik Działu Technicznego

W posiedzeniach Zarządu uczestniczyły także osoby zaproszone.

2. W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 39 posiedzeń i podjął 10 uchwał.

3. Liczba członków Spółdzielni: na 1 stycznia 2021 roku było 1629 członków, natomiast na 31 grudnia - 1584 członków.

Spadek liczby członków jest związany ze zmianą właścicieli. Nowi właściciele lokali nie zawsze chcą uzyskać członkostwo. W 2021 roku Zarząd podjął 1 uchwałę o przyjęciu nowych właścicieli w poczet członków.

4. Zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 14,8 etatów na dzień 31.12.2021. Wzrost zatrudnienia wynika m.in. z konieczności zatrudnienia z odpowiednim wyprzedzeniem i wdrożenia nowych pracowników, którzy w najbliższej perspektywie zastępować będą osoby odchodzące na emeryturę.

5. Osobowy fundusz płac z narzutami planowany był na 951,20 tys. zł, a wykonany na poziomie 995,2 tys. zł. Przekroczenie funduszu poprzedzone było zgodą Rady Nadzorczej w formie uchwały nr 6/2021, a wynikało m.in. z trudnej sytuacji kadrowej i przyczyn określonych w pkt. 4.

6. Bezosobowy fundusz płac zaplanowany był na 50,00 tys. zł, a wykorzystany był w kwocie 45,90 tys. zł. W tym obszarze oszczędność wyniknęła z mniejszej ilości odbytych posiedzeń Rady Nadzorczej, w stosunku do zaplanowanych.

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Powierzchnia użytkowa lokali, którymi zarządzała Spółdzielnia na mocy u.s.m., nie uległa zmianie i na 31.12.2021 była następująca:

a) lokale mieszkalne	-	84 776,60 m ²
b) lokale użytkowe	-	2 515,10 m ²
c) samodzielne garaże	-	2 417,80 m ²
d) garaże wielostanowiskowe z miejscami postojowymi	-	3 282,00 m ²
e) pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych	-	6 5571,70 m ²

2. Struktura praw do lokali mieszkalnych na 31.12.2021 r. była następująca:

a) odrębna własność	-	732	przy	726	w 2020 r.
b) spółdzielcze własnościowe prawo	-	757	przy	765	w 2020 r.
c) spółdzielcze lokatorskie prawo	-	38	przy	40	w 2020 r.



d) najem	-	22	przy	18 w 2020 r.
e) bez tytułu prawnego	-	2	przy	2 w 2020 r.
f) pustostany	-	0	przy	0 w 2020 r.

Zmiany w strukturze praw do mieszkań wynikają głównie z przeniesienia w odrębną własność lokali na wniosek dotychczasowych posiadaczy spółdzielczych praw do lokali. Bez tytułu prawnego pozostają lokale przy ul.:

- Sportowej 5/29
- Słonecznej 54/14.

3. W 2021 r. zwiększył się o kolejne 2, stan Wspólnot Mieszkaniowych, zarządzanych przez Spółdzielnię. Tym samym wzrosły, przychody z działalności gospodarczej w postaci wynagrodzeń za zarządzanie, które w skali roku wyniosły:

- Wspólnota Mieszkaniowa „Szklany Dom 19”, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 13 966 zł;
- Wspólnota Mieszkaniowa Podmiejska 43-44, gdzie SM sprawuje funkcję administratora – wynagrodzenie 8 324 zł;
- Wspólnota Mieszkaniowa „Osiedle Olimpijska”, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 56 601 zł;
- Wspólnota Mieszkaniowa Słoneczna 7H, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 12 145 zł.
- Wspólnota Mieszkaniowa Cegielnia Park 183 A-B, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 21 988 zł.
- Wspólnota Mieszkaniowa Cegielnia Park 183E, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 11 412 zł.
- Wspólnota Mieszkaniowa WROBLEWSKIEGO 13, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 20 502 zł.
- Wspólnota Mieszkaniowa Cegielnia Park 183 C-D, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 20 175 zł.
- Wspólnota Mieszkaniowa OSIEDLE ŻELAZNA, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 33 821 zł

Łącznie przychody z zarządzania wyniosły w 2021 r 198 934 zł.

4. Wynik finansowy Spółdzielni za 2021 r. składa się z:

- wyniku z działalności podstawowej tj. wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub niedoboru (nadwyżki kosztów nad przychodami) z roku poprzedniego przechodzi, w myśl u.s.m., na rok następny; wynik ten w 2021 r. jest wielkością ujemną i wynosi 569.089,49 zł;
- wyniku z działalności gospodarczej, którego elementem są:



- przychody z pożytków nieruchomości, które po opodatkowaniu przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji w zakresie obciążającym daną nieruchomość; przychody z pożytków netto w 2021 r. wyniosły 63.647,48 zł;
- zysku netto (nadwyżki bilansowej) w kwocie **85 307,72 zł** do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

III. Remonty

W 2021 r. zostały wykonane prace remontowo-modernizacyjne oraz naprawcze na łączną kwotę ok. **2 118 000 zł**, w tym m.in.:

a) **Wykonanie docieplenia ścian, stropów, renowacja ścian wiatrołapów budynków mieszkalnych**

Andersa 10-20, Plac Słoneczny 23 A-C, Szczanieckiej 15 A-D, Pluty 1-3 kl. 1, Myśluborska 5-7, Pocztowa 3

b) **Remont dachów i/lub kominów, wymiana wyłazów dachowych**

Kazimierza Wielkiego 89, Kazimierza Wielkiego 73, Mieszka I 45, Mickiewicza 21, Ogrodowa 6A, Walczaka 49-59, Zadanie nr I i II Górczyn, Sportowa 5, Myśluborska 1-3, Słoneczna 69-73, Plac Słoneczny 15-17, Pocztowa 3, Mikołajczyka 2-12 kl. nr 9

c) **Wykonanie izolacji czap i ścian kominów/wymiana rynien dachowych i rur spustowych**
Myśluborska 5-7, Szczanieckiej 17A-B

d) **Wymiana wind**

Kazimierza Wielkiego 87

e) **Malowanie klatek schodowych, piwnic i pom. wspólnych, naprawa posadzki w piwnicach**
Walczaka 49-59, Kazimierza Wielkiego 79-89, Kazimierza Wielkiego 67, Andersa 1-5, Pluty 1-3, Myśluborska 1-3, Myśluborska 5-7, Słoneczna 69-73 kl. nr 69, Słoneczna 54-55 kl. nr 55, Pl. Słoneczny 21 A-G, Szczanieckiej 21 A-C, Pluty 6

f) **Wymiana okien w klatkach schodowych i/lub w pomieszczeniach wspólnych piwnic oraz drzwi**

Kazimierza Wielkiego 89, Kazimierza Wielkiego 67 i 69, Mieszka I 45, Andersa 2, Mikołajczyka 8, Sportowa 5, Plac Słoneczny 21 A,

g) **Naprawa przyłącza wody do budynku, awaria sieci kanalizacji sanitarnej, wymiana leżaków wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją instalacja p.poż.**

Kazimierza Wielkiego 79-89, Kazimierza Wielkiego 67-75, Mieszka I 43, 43A, Mieszka I 45, Walczaka 49-59, Sportowa 5, Słoneczna 54, Pl. Słoneczny 22 A-E

h) **Przełożenie nawierzchni chodników, wykonanie utwardzenia terenu pod gabaryty wykonanie poszerzenia jezdni, nowej nawierzchni chodnika, naprawa nawierzchni gruntowej**

Kazimierza Wielkiego 89, K. Wielkiego 75, Plac Słoneczny 22 D, Mieszka I 45, Zadanie I, Zadanie II, Myśluborska 9-11

i) **Wykonanie remontu tarasu, loggi, balkonów i wymiana balustrad, renowacja drewnianych elementów balustrad balkonów wraz z wymianą zmuszałych elementów drewnianych balkonów**

Pluty 2-4, Plac Jana Pawła II 1-3, Plac Jana Pawła II 60, Szczanieckiej 15 A-D, Szczanieckiej 17 A-D, Szczanieckiej 21 A-C, Dowbor Muśnickiego 12 A-D

j) **Modernizacja instalacji elektrycznej piwnic, węzłów c.o., zasilanie bram garażowych, instalacji domofonowej, instalacji elektrycznej p.poż.**

Andersa 1-2, Walczaka 49-59, Mieszka I 43, 43A, Mieszka I 45, Plac Jana Pawła II 52-60, Sportowa 5, Plac Słoneczny 15-17,

k) **Dofinansowanie do wymiany okien**

Ponadto prowadzona była bieżąca eksploatacja nieruchomości, w tym:

- Usuwanie usterek i awarii, w częściach wspólnych
- Przeglądy roczne i 5-letnie stanu technicznego budynków
- Okresowa kontrola stanu technicznego instalacji gazowych.

IV. Windykacja należności

1. Kwota zaległości w opłatach na koniec 2021 roku wynosiła (bez odsetek) 513.842,44 zł, w tym:

- a) od lokali mieszkalnych 413.904,57 zł
- b) od lokali użytkowych i garaży 43.394,06 zł
- c) od byłych użytkowników lokali i po wykonanych eksmisjach 56.543,81 zł

W stosunku do stanu zaległości na koniec 2020 roku, który wynosił 413.170,77 zł, kwota zaległości zwiększyła się więc o 100.671,67 zł. Jest to okresowe zdarzenie wynikające z rozliczenia na dzień 31.12.2021 zużycia wody oraz gazu za cały 2021 rok, których ujemne saldo było wyjątkowo duże i łącznie wynosiło aż 211 922,91 zł.

Natomiast w ciągu całego roku najniższy osiągnięty pułap zadłużenia to kwota 317,3 tys. zł, a średnia zaległość była na poziomie 338,4 tys. zł.

2. Działania windykacyjne w 2021 roku:

- a) prowadzony jest comiesięczny monitoring telefoniczny wobec dłużników, zalegających od 700 do 1000 zł,
- b) wystawiono 211 wezwań do zapłaty,
- c) do sądu skierowano 9 spraw o zapłatę. Uzyskano 6 nakazów zapłaty.
- d) Wszczęto 1 egzekucję komorniczą.

Na tym sprawozdanie zakończono, a szczegółowe dane ekonomiczne przedstawione są w sprawozdaniu finansowym, na które składają się:

- a) bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r.,
- b) rachunek zysków i strat,
- c) informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe objaśnienia.