

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE
Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2021 ROK**

*Zatwierdził m. 10 do protokołu
Wiceprzewodniczący SM w Grodkowie
z dnia 21.05.2022r.*

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodkowie wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000130630 Postanowieniem Sądu Gospodarczego VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 26.-09.2002 Sygn. sprawy: OP.VIII.NS – REJ.KRS?3883/2/798

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2021 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków dnia 30.11.2007 r. Uchwałą nr 3/2007 wraz ze zmianami oraz strukturę organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków, uchwaloną przez Radę Nadzorczą dnia 12.01.2021 r. Uchwałą nr 4/21 oraz Regulaminy wewnętrzne

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w 2 osobowym składzie zgodnie z § 75 ust. 1 obowiązującego Statutu Spółdzielni w osobach:

- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| • Pochopień Iwona | Prezes Zarządu |
| • mgr Tadeusz Szeląg | Zastępca Prezesa ds. technicznych |

W okresie od stycznia do grudnia 2021 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 29 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 252 uchwały.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały sprawy dotyczące windykacji zadłużeń czynszowych oraz rozpatrywania podań i wniosków członków w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, sprawy związane z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym remontową oraz sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 1 504 członków. Główną rolę w działalności członkowsko-mieszkaniowej, tak jak w latach ubiegłych, spełnia obsługa członków w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych tzn. darowizny, sprzedaży mieszkań, spadkobrania itp.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2021 roku, administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi, w tym:

- 1142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 58.641,03 m², w tym:
 - 6 lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - 679 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 456 lokali – prawo odrębnej własności do lokalu
 - 1 lokal – najem
- 27 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.762,16 m²
- 325 garaże – spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
- 118 umów – dzierżawa gruntu pod garaż blaszany

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody i inne, opłat za najem lokali użytkowych na dzień 31.12.2021 roku wynosi ogółem 135 263,77 zł. Wskaźnik zadłużenia opłat do naliczenia rocznego, które stanowi kwotę 8 048 082,39 zł wynosi 1,68 % i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek zadłużenia o 0,67 %.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, których kredytują członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami wnoszący opłaty na bieżąco, włącznie z działaniami windykacyjnymi, realizowanymi przez Kancelarię Adwokatów i Radców Prawnych Kopij, Zubrzycki i Wspólnicy s.c. z siedzibą we Wrocławiu

REMONTY I GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM W 2020 ROKU

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z Kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie, przyjętymi przez Walne Zgromadzenie Członków, kontynuował realizację Wieloletniego Planu Remontowo-Inwestycyjnego. Plan ten polega na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych na wszystkich zasobach mieszkaniowych. W 2021 r w ramach zadania „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedla Morcinka” prace przeprowadzono dla budynków Raławicka 4-6, Kosynierów 4-14. Wykonano docieplenie elewacji, remont ganków, remont balkonów, nowe opaski wokół budynków oraz wymianę okien piwnicznych i na klatkach schodowych.

Podstawowe tytuły przychodów Funduszu Remontowego w 2021 roku stanowiły:

Lp.	Tytuły przychodów Funduszu Remontowego	Kwota
1	Naliczenie lokale mieszkalne	1.020.364,44 zł
2	Naliczenie części wspólnych	70.370,28 zł
3	Odszkodowania	2.045,26 zł
4	Fundusz celowy	11.587,07 zł
	Razem przychody FR:	1.104.367,05 zł

Remonty i inwestycje wykonane w 2021 roku zgodnie z Planem Remontów i Konserwacji Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie:

- termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedle Morcinka – Raławicka 4-6, Kosynierów 4-14;
- wymiana rynien i rur spustowych budynku mieszkalnego w Grodkowie, przy ul. Jagiełły 8-12;
- wymiana rynien i rur spustowych budynku mieszkalnego w Grodkowie, przy ul. Chrobrego 6-10;
- remont kominów ponad dachem budynku mieszkalnego w Grodkowie przy ul. Grenadierów 9-13;
- remont kominów ponad dachem budynku mieszkalnego w Grodkowie przy ul. Raławickiej 10;
- wymiana zasobników c.w.u. (Morcinka 19, Kołłątaja 5, Głowackiego 8);
- refundacja stolarki okiennej;

- wymiana centrali domofonowych – 30 % zasobów mieszkaniowych.
- wymiana pionów c.w.u. (Racławicka 6, Morcinka 29, Kołłątaja 5, Głowackiego 5, 7, 11, Morcinka 10, Morcinka 18)

Rozliczenie Funduszu Remontowego za rok 2021 :

Stan na dzień 01.01.2021 r	-295.307,95 zł
Przychody w roku 2021	1.104.367,05 zł
Wydatki w roku 2021	1.295.094,16 zł
Stan na dzień 31.12.2021 r	- 486.035,06 zł

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 23 osoby na 23 etatach oraz ponosi w związku z tym koszty w wysokości 1.233 tys. zł
Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wykazuje na koniec 2021 roku oszczędności na poziomie ok. 105 tys. zł

WYNIKI CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2021

1.	Lokale mieszkaniowe (+garaże+l.uż.własność.+media)	-3.764,20 zł
2.	Lokale użytkowe	104.244,24 zł
3.	Pozostała działalność -inne (pożytki, dzierżawa)	51.985,95 zł
4.	Pozostała działalność	59.378,62 zł
5.	Przychody finansowe	6.675,85 zł
RAZEM (nadwyżka brutto)		218.520,46 zł
	Podatek dochodowy	19.903,00 zł
	Wynik netto	198.617,46 zł
Wynik netto obejmuje wyniki:		
	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	- 4.050,20 zł
	Zysk z działalności gospodarczej (w tym pożytki)	202.667,66 zł

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za rok 2021. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez Spółdzielnie Mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Zgodnie z Ustawą o rachunkowości art.64 spółdzielnia nie podlega badaniu bilansu, jednakże Komisja Rewizyjna dokonała przeglądu ksiąg rachunkowych za 2021 rok. Powyższe uzasadnia wydanie opinii o sprawozdaniu finansowym bez jakichkolwiek uwag i może być przedstawione przez Radę Nadzorczą do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków, a także może stanowić podstawę do udzielenia absolutorium za 2021 rok dla Członków Zarządu Spółdzielni.

Zarząd dokłada wszelkich starań, aby maksymalizować zyski Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie oraz osiągać wysoki wynik dodatni z prowadzonej działalności. Dzięki skutecznym działaniom, pomimo trudnych uwarunkowań lokalnych oraz średniego zainteresowania podmiotów zewnętrznych w 2021 roku wszystkie lokale użytkowe objęte były umową najmu. Ponadto świadczyliśmy usługi zewnętrzne konserwatorów, lokowaliśmy wolne środki na lokatach bankowych, ściągaliśmy odsetki od nieterminowych wpłat, występowaliśmy o należne odszkodowania, wynajmowaliśmy dodatkowe pomieszczenie, a także dzierżawiliśmy grunt oraz powierzchnie elewacji budynków.

Dobra współpraca z Burmistrzem Grodkowa przełożyła się na uwzględnienie oczekiwań Spółdzielców dotyczących utrzymania czystości i porządku na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię. Natomiast systematyczne spotkania ze Strażą Miejską oraz duże zaangażowanie Strażników Miejskich, wyrażone poprzez monitorowanie terenów wspólnych (parkingów, dróg dojazdowych, wewnętrznych, placów zabaw, otoczenia garaży) pozytywnie wpłynęło na porządek i bezpieczeństwo Mieszkańców Spółdzielni.

W 2021 r. Zarząd Spółdzielni wznowił prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Został przeprowadzony konkurs plastyczny dla dzieci pn. „Pocztówka do Mikołaja” oraz konkurs pn. „Świąteczny balkon”. Celem powyższej inicjatywy było kreowanie i rozwijanie wśród dorosłych mieszkańców dbałość o otoczenie, a także wzbogacenie i uatrakcyjnienie wizerunku nieruchomości w okresie Świąt Bożego Narodzenia. Najmłodszych natomiast zachęcono do rozwijania zainteresowań plastycznych, a efekty ich pracy zostały zaprezentowane na ogólnodostępnej wystawie w Miejskiej i Gminnej Bibliotece Publicznej.

W ramach realizacji bieżących potrzeb i wniosków Mieszkańców odnowiono place zabaw, kosze na śmieci, rozpoczęto demontaż i wymianę zniszczonych ławek oraz stojaków na rowery. Systematycznie porządkowano zarówno tereny wspólne, altany śmietnikowe, jak i bezpośrednio otoczenia nieruchomości. Rozpoczęto proces modernizacji instalacji domofonowych i w obecnym roku, w około 30% nieruchomości zostały wymienione centrale domofonowe.

Wysoki wynik dodatni osiągnięty w 2021 roku, efektywnie prowadzone działania windykacyjne - zadłużenie na najniższym poziomie w stosunku do lat ubiegłych, rozpoczęte i zrealizowane remonty, modernizacje oraz poprawa wizualna terenów wspólnych potwierdzają, iż zarządzanie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie odbywa się w sposób prawidłowy mający na celu dbałość o zabezpieczenie majątku członków oraz wzrost jego wartości.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2021 rok podlega ocenie przez członków na Walnym Zgromadzeniu. W związku z powyższym, w imieniu Zarządu pragnę serdecznie podziękować Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji, wyrozumiałość, zaufanie i współpracę. Wszystko to sprawiło że zaplanowane do wykonania działania zostały zrealizowane.

Grodków, 29.03.2022 r.
ZARZĄD SM

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s TECHNICZNYCH
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie
mgr Tadeusz Szeląg

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
Iwona Pochopień