

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA” W BOLESŁAWCU ZA 2021 ROK.**

### **I. Stan organizacyjny**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą i organizacyjną w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym we Wrocławiu oraz o wewnętrzny system normatywny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza pracowała w 7 osobowym składzie pod przewodnictwem Marty Gęsikowskiej, sekretarzem do 24.11.2021r. była Jadwiga Stachów, a od 25.11.2021r. jest Maciej Żytniak.

Do kompetencji Rady należy nadzór i kontrola nad działalnością organu wykonawczego Spółdzielni jakim jest Zarząd, a funkcję tę wykonuje poprzez podejmowanie zadań i inicjatyw określonych w statucie i planach pracy. Organem kontrolnym Rady jest Komisja Rewizyjna, którą kieruje Maciej Burniak.

Bieżącymi pracami Spółdzielni kierował Zarząd jako organ kolegialny w 3 osobowym składzie:

1. Beata Ślęzak - Prezes Zarządu,
2. Mirosław Potocki - Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych,
3. Helena Mularczyk - Członek Zarządu.

Zarządzanie powierzonym majątkiem oraz zespołem pracowniczym Zarząd wykonywał w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Pracy Zarządu, plan pracy, strukturę organizacyjną i plan gospodarczo- finansowy.

W 2021 roku Spółdzielnia swoje zadania realizowała poprzez:

1. Administrację Osiedla nr 1 z siedzibą przy ul. Tadka Jasińskiego - Kierownik Roman Rościszewski
2. Administrację Osiedla nr 2 z siedzibą przy ul. K.I. Gałczyńskiego - Kierownik Franciszek Bartos
3. Administrację Osiedla nr 3 z siedzibą przy ul. Starzyńskiego - Kierownik Stanisław Wiącek,
4. Administrację Osiedla nr 4 z siedzibą przy ul. Małachowskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek,
5. Głównego księgowego z jej podległymi komórkami - Helenę Mularczyk,
6. Dział Techniczny Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – Kierownik Iwona Perłowska.

Zatrudnienie na koniec 2021 roku wyniosło 82,375 etatów, średniorocznie 83,3 etatów, w tym 44,375 etatów na stanowiskach nierobotniczych.

## II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

STAN CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI – wg stanu na 31.12.2021 - 5 179  
w tym:

członkowie zamieszkali	-	4 940
członkowie posiadający tylko prawo do garażu	-	208
członkowie posiadający tylko prawo lokalu użytkowego	-	6
członkostwo - osoba prawna	-	2
członkowie ze wspólnoty	-	23

W roku 2020:

- 275 osobom ustało członkostwo
- 148 osób nabyło członkostwo z mocy ustawy
- 82 osoby przyjęto w poczet członków

Lokale bez członkostwa w Spółdzielni - 205

w tym:

- mieszkania	-	190
- garaże	-	13
- lokal użytkowy	-	2

Przyjęcia nastąpiły w związku z nabyciem:

- własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- własnościowego prawa do garażu,
- prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu i złożenia deklaracji członkowskiej,
- umową sprzedaży, darowizny, zamiany, dożywocia, spadku, rozvodu i podziału majątku.

MIESZKANIA – wg stanu na 31.12.2021 - 4 485 w tym: Wspólnota - 21

w tym:

mieszkania lokatorskie	-	38	w tym: Wspólnota - 1
mieszkania własnościowe	-	2 251	w tym: Wspólnota - 20
mieszkania strychowe	-	16	
mieszkania do których przeniesiono własność	-	2 180	

Zmiany właścicieli lokali mieszkalnych w 2021r.

1) w wyniku umów sprzedaży, darowizn, zamian, dożywocia, spadków, rozwodów i podziałów majątku:

- odrębna własność	-	117
- własnościowe prawo do lokalu	-	146
razem:		263

2) wydano 3 umowy o lokatorskie prawo do lokalu

GARAŻE – wg stanu na 31.12.2021	-	564
w tym: własnościowe prawo	-	493
odrębna własność	-	71

W 35 przypadkach zmienili się właściciele garaży, wynikało to z zawartych umów sprzedaży, darowizn i spadków, w tym:

- własnościowe prawo	-	34
- odrębna własność	-	1

LOKALE UŻYTKOWE – wg stanu na 31.12.2021

Ilość lokali użytkowych z prawem odrębnej własności - 9

### III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

- to podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem GZM jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkania, co realizowano głównie poprzez:

1. korzystanie z podstawowych usług komunalnych w celu utrzymania właściwego stanu sanitarnego - porządkowego budynków;
2. nieprzerwaną dostawę energii cieplnej do potrzeb ogrzewania oraz podgrzania wody dla osiedla „Staszica”,
3. dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz prawidłowego funkcjonowania dźwigów osobowych i domofonów,
4. bieżącą konserwację i remonty budynków, urządzeń technicznych i instalacji,
5. systematyczne usuwanie szkód i dewastacji,
6. racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi, mającymi wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Duży wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej mają zadłużenia w opłatach, które na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiły:

1. na lokalach mieszkalnych 1 892 744,46 zł, z czego na opłaty eksploatacyjne przypada 1 767 301,55 zł, w tym:
  - niedopłata z tytułu rozliczeń kosztów zużycia ciepła - 987 585,18 zł spowodowana zwiększonym w roku 2021 zużyciem ciepła i podwyżką cen ciepła,
  - należności zasądzone - 473 973,54 zł,
2. na lokalach użytkowych 54 663,68 zł.

Przedpłaty na poczet rozliczenia c.o. wynosiły 7 889 069,77 zł, a koszty 8 890 395,06 zł. Niedopłata na lokalach mieszkalnych 987 585,18 zł, a na lokalach użytkowych 13 740,11 zł.

W 19 budynkach, których właściciele podjęli uchwałę w sprawie dokonywania rozliczeń kosztów zużycia ciepła z zastosowaniem elektronicznych podzielników kosztów z odczytem radiowym w roku 2021 miał miejsce montaż podzielników kosztów.

Z uwagi na to, że poszczególne lokale zostały wyposażone w nowe podzielniki w rozległym okresie czasu, została zachwiana równowaga terminowa w zakresie montażu urządzeń i osoby, które udostępniły lokale w pierwszych etapach realizacji montażu były by poszkodowane względem lokali, które dostępy stworzyły w okresie późniejszym.

Dlatego rozliczenie kosztów dostawy ciepła w 19 budynkach za rok 2021 przeprowadzono w systemie uwzględniającym powierzchnię danych lokali, co zdaniem Zarządu pozwoliło na uśrednienie kosztów zużycia ciepła niezależnie od daty montażu podzielników.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2021 roku wynosiła 232 565 m<sup>2</sup>, z czego przypada:

- na lokale mieszkalne	- 219 204 m <sup>2</sup>
- na lokale użytkowe wynajmowane	- 1 588 m <sup>2</sup>
- na lokale użytkowe własnościowe	- 575 m <sup>2</sup>
- na garaże	- 9 178 m <sup>2</sup>
- na lokale na potrzeby własne	- 2 020 m <sup>2</sup>

#### **IV. Działalność zespołów konserwacyjno – remontowych**

Roboty realizowane w 2021 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 1 297 394,02 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 396 518,43 zł, a na fundusz remontowy 798 629,99 zł pomiary elektryczne 30 975,64 zł, roboty na rzecz rewitalizacji terenów 2 138,53 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 69 131,43 zł.

#### **V. Remonty**

Do realizacji planu remontów w 2021 roku przystąpiliśmy z wynikiem 978 524,51 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się: odpis od lokali mieszkalnych w kwocie 3 623 567,26 zł, odpis od lokali użytkowych 9 928,44 zł, odpis na fundusz remontowy garaży 122 483,37 zł, środki na wymiany okien 11 122,74 zł; wpłaty na fundusz remontowy dźwigów 176 015,62 zł., fundusz Spółdzielni 112 091,18 zł oraz wymianę wodomierzy, termomodernizację, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 305 304,45 zł.

Razem przychody w 2021 roku wyniosły 4 360 513,06 zł., a wydatki 4 797 846,49 zł.

Na dzień 31.12.2021r. zanotowano wynik dodatni w kwocie 541 191,08 zł.

W roku 2021 wykonawcom zewnętrznym zlecono następujące prace:

1. remont klatek schodowych – 12 klatek
  - a) ul. Jana Pawła II 6, 7, 33, 55
  - b) ul. Spółdzielcza 4, 9, 12, 14
  - c) ul. Staszica 47b, 47d
  - d) ul. Parkowa 8, 10
2. remont pokrycia dachowego wraz z remontem kominów
  - a) ul. Jana Pawła II 21-26
  - b) ul. Jana Pawła II 26ab
  - c) ul. Starzyńskiego 13-17
  - d) ul. Starzyńskiego 4ab
  - e) ul. Starzyńskiego 7ab
  - f) ul. Jana Pawła II 2 – budynek hydroforni
3. wymiana wyłazów dachowych
  - a) ul. Parkowa 3
  - b) ul. Tadka Jasińskiego 3
  - c) ul. Starzyńskiego 34
4. remont schodów do lokali
  - a) ul. Konstytucji 3 Maja 5
  - b) ul. Małachowskiego 2
5. remont i budowa nawierzchni dróg i chodników z kostki betonowej – 553,4 m<sup>2</sup>
  - a) ul. Cicha 11 – remont chodnika
  - b) ul. Spółdzielcza 3 (na szczycie) – remont chodnika
  - c) ul. Spółdzielcza 6 (na szczycie) – remont chodnika
  - d) ul. Bielska 13 (na szczycie) – remont chodnika
  - e) ul. Bielska 2,2a – budowa chodnika
  - f) ul. Opitza 6 – regulacja i utwardzenie terenu przy studzience
  - g) ul. K. I. Gałczyńskiego segment 53 – remont drogi dojazdowej do garaży

6. dostawa i montaż urządzeń fitness:
  - a) ul. Małachowskiego 2, Konstytucji 3-go Maja 5 - 4 szt.
  - b) ul. Starzyńskiego 1-5 – 4 szt.
7. dostawa i montaż urządzeń zabawowych na 26 placach zabaw – 100 szt.
8. dostawa i montaż 15 szt. przęseł ogrodzeniowych zabezpieczenia skarpy terenu przy placu zabaw – ul. Polna-Ogrodowa
9. remont wejść do klatek schodowych - ul. Ogrodowa 8-11
10. wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach – 12 szt.
11. wymiana wodomierzy - 674 szt.
12. wymiana zaworów termostatycznych - 7439 szt.
13. czyszczenie elewacji budynku (ściana frontowa i szczytowa) ul. Bielska 10-13
14. wykonanie izolacji ścian fundamentowych budynków przy ulicy:
  - a) ul. Kilińskiego 3b-3c
  - b) ul. Starzyńskiego 33
15. uszczelnienie złączy między płytowych 172,4 mb i impregnacja 175,92 m<sup>2</sup> ściany elewacji zachodniej – ul. Małachowskiego 17
16. wymiana uszczelnienia dylatacyjnego ścian i nałożenie izolacji hydrofobowej na elewacji budynku przy ulicy – Staroszkolnej 4B (2 mieszkania))
17. wykonanie hydrofobizacji elewacji budynku mieszkalnego:
  - a) ul. Konstytucji 3 Maja 7 – elewacja zachodnia – 198,50 m<sup>2</sup>
  - b) ul. Konstytucji 3 Maja 17 – elewacja wschodnia – 353,64 m<sup>2</sup>
18. wymiana zaworów gazowych:
  - a) głównych ul. Gałczyńskiego 16-34 - 4 szt.
  - b) podpionowych ul. Łukasiewicza 8-13 - 5 szt.
20. naprawa zerwanej przez wichurę obudowy ocieplenia z blach trapezowych szczytu budynku przy ul. Gałczyńskiego 36ab - 77,4 m<sup>2</sup>

## **VI . Struktura kosztów w układzie rodzajowym**

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2021 roku kształtowały się następująco:

- zużycie materiałów i energii	-	11 309,3 tys. zł	40,42%
- usługi obce	-	1 579,3 tys. zł	5,64%
- podatki i opłaty	-	5 139,3 tys. zł	18,37%
- wynagrodzenia	-	4 655,7 tys. zł	16,64%
- świadczenia na rzecz pracowników	-	987,7 tys. zł	3,53%
- amortyzacja	-	98,8 tys. zł	0,35%
- pozostałe koszty	-	168,2 tys. zł	0,60%
- odpisy na fundusze celowe	-	4 044,0 tys. zł	14,45%
Ogółem		<b>27 982,3 tys. zł</b>	<b>100,00%</b>

## **VII . Finansowanie**

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe oraz funduszem zasobowym.

Fundusze własne w pełni zapewniają zapotrzebowanie na kapitał.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo.

## **VIII. Szczególne zdarzenia**

W roku 2021 nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

## **IX. Sytuacja majątkowa i finansowa**

Ocena przy pomocy wskaźników płynności:

### **Wskaźnik płynności I**

Aktywa obrotowe	9 798 tys. zł	
-----	-----	= 1,37
Zobowiązania bieżące	7 173 tys. zł	

### **Wskaźnik płynności II**

Aktywa obrotowe – Zapasy	9 760 tys. zł	
-----	-----	= 1,36
Zobowiązania bieżące	7 173 tys. zł	

### **Wskaźnik płynności III**

Środki pieniężne	5 141 tys. zł	
-----	-----	= 0,72
Zobowiązania bieżące	7 173 tys. zł	

Wskaźniki informują o zdolnościach pokrywania zobowiązań aktywami – za pożądany uważa się wskaźnik wynoszący 1. Niższy III wskaźnik płynności wynika z przejściowego zaangażowania środków pieniężnych na wymianę zaworów termostatycznych w nieruchomościach, które nie zgromadziły wystarczających środków na funduszu remontowym oraz niewystarczające zaliczki na centralne ogrzewanie.

## X. Sytuacja dochodowa

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2021 rok przedstawia się następująco:

### **Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2021r.**

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych w tym fundusz remontowy	10 805 578,50 3 623 567,26	11 177 519,59 3 623 567,26	- 371 940,09 0,00
2.	Woda i ścieki	3 357 776,47	3 357 776,47	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	2 375 938,00	2 375 938,00	0,00
4.	Eksploatacja dźwigów w tym fundusz remontowy	395 978,02 176 015,62	392 672,34 176 015,62	3 305,68 0,00
5.	Eksploatacja domofonów mieszkalnych	98 989,80	103 234,01	-4 244,21
6.	c.o. i c.w. lokali mieszkalnych	9 257 640,53	9 257 640,53	0,00
7.	Eksploatacja garaży w tym fundusz remontowy	341 016,31 122 483,37	340 829,85 122 483,37	186,46 0,00
8.	Eksploatacja lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych w tym fundusz remontowy	18 982,74 9 928,44	18 835,50 9 928,44	147,24 0,00
9.	c.o. i c.w. lokali użytkowych wyodrębnionych	890,86	890,86	0,00
	<b>razem</b>	<b>26 652 791,23</b>	<b>27 025 336,15</b>	<b>-372 544,92</b>

### **Przychody i koszty pozostałej działalności za 2021r.**

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Pożytki nieruchomości	230 226,71	14 729,02	215 497,69
2.	domofony	114,60	84,60	30,00
3.	c.o. i c.w. l. użytk. w cz. wspólnych	4 698,59	4 698,59	0,00
4.	<b>Pożytki nieruchomości (wiersz 1-3)</b>	<b>235 039,90</b>	<b>19 512,21</b>	<b>215 527,69</b>
5.	Eksploatacja lokali użytkowych	204 839,93	108 091,47	96 748,46
6.	c.o. i c.w. lokali użytkowych	82 975,31	82 975,31	0,00
7.	Dzierżawy terenów	64 170,01	11 374,38	52 795,63
8.	<b>Lokale użytkowe (wiersz 5-7)</b>	<b>351 985,25</b>	<b>202 441,16</b>	<b>149 544,09</b>
9.	<b>Sprzedaż usług zewnętrznych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
10.	<b>Razem działalność gospodarcza (wiersz 4+8+9)</b>	<b>587 025,15</b>	<b>221 953,37</b>	<b>365 071,78</b>
11.	Przychody i koszty finansowe	39 083,00	0,00	39 083,00
12.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	56 782,47	68 116,97	-11 334,50
13.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	92 500,00	591,98	91 908,02
14.	<b>Pozostała działalność (wiersz 11-13)</b>	<b>188 365,47</b>	<b>68 708,95</b>	<b>119 656,52</b>
15.	<b>Pożytki Spółdzielni (wiersz 8+9+14)</b>	<b>540 350,72</b>	<b>271 150,11</b>	<b>269 200,61</b>
	<b>Razem pozostała działalność (4+15)</b>	<b>775 390,62</b>	<b>290 662,32</b>	<b>484 728,30</b>
	<b>ogółem</b>	<b>27 428 181,85</b>	<b>27 315 998,47</b>	<b>112 183,38</b>

Wyższe koszty niż przychody w roku 2021 zostały pokryte z powstałych nadwyżek przychodów nad kosztami z lat ubiegłych na poszczególnych nieruchomościach, a wynik na nieruchomościach dokonywany w rachunku ciągnionym nadal jest dodatni.

Bolesławiec, 28.02.2022r.

**ZARZĄD**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Bolesławianka"