

***Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Miechowie
ul. Wesola 4***

Miechów, 2021 rok

Sprawozdanie z działalności

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Miechowie za rok 2021

Panie Przewodniczący, Szanowni Państwo

W imieniu Zarządu Spółdzielni składam Państwu sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2021.

W roku 2021 w skład Zarządu wchodziły następujące osoby :

Witold Skrzypek – Prezes Zarządu od dnia 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Adrianna Haluch – Członek Zarządu od dnia 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Janina Migza – Członek Zarządu od dnia 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku odbył 25 posiedzenia i podjął 4 uchwały w sprawach organizacyjnych i dotyczących członków Spółdzielni

Działania Zarządu Spółdzielni koncentrowały się głównie na :

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej Spółdzielni
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni
- pozyskiwaniu dodatkowych środków na działalność (poza opłatami czynszowymi)
- działaniach zmierzających do uefektywnienia procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe, oraz podejmowanie dalszych działań celem obniżenia zadłużenia,
- realizacji i wdrażaniu zmian przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- opracowaniu planu projektu remontowo – konserwacyjnego w zasobach mieszkaniowych na rok 2021,
- ustaleniu wskaźników do opracowania planu społeczno – gospodarczego Spółdzielni na rok 2021,
- przygotowaniu planu gospodarczego i programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- bieżącej analizie zużycia energii cieplnej dla celów c.o. i c.c.w., energii elektrycznej, zużycia wody, ilości wywożonych odpadów,
- przygotowaniu materiałów i projektów uchwał dla Rady Nadzorczej,
- omówieniu wyników finansowych Spółdzielni za okresy kwartalne,
- przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie Członków,
- opracowaniu specyfikacji do przetargów,
- przygotowaniu materiałów dla komisji przetargowej,
- przygotowaniu kotłowni do sezonu grzewczego,
- przygotowaniu zasobów mieszkaniowych do zimy,
- kontroli przeprowadzanych remontów,
- analizie sezonu grzewczego i rozliczanie energii za dany okres grzewczy,
- najem lokali w DZJ,

W roku 2021 przeniesiono w odrębną własność 0 lokali mieszkalnych. Liczba mieszkań ogółem w spółdzielni na koniec 2020 roku wynosiła 1597 w tym :

- typu lokatorskiego 86 (w tym 45 DZJ + .16 najem), co stanowi 5 %
- typu własnościowego 1032 co stanowi 65 %
- typu odrębna własność 479 co stanowi 30 %

Liczba członków na koniec 2021 roku wynosiła 1742 w tym :

- zamieszkali 1678 plus 37 garaży + ekspektatywa 7
- oczekujący 0
- członków współmałżonków 0

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków w związku z nabyciem prawa do lokalu 29 osób. W tym samym okresie nastąpiło zmniejszenie ilości członków o 72 osoby.

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny terenów pod wszystkimi budynkami mieszkalnymi. W roku 2021 Spółdzielnia poniosła koszty związane z energią ciepłą przeznaczoną na cele ogrzewania w wysokości **1 850 881,74 zł** w tym :

- w Miechowie koszt centralnego ogrzewania za 2020/2021rok wyniósł :

1 734 896,00 zł

- w Charsznicy koszt centralnego ogrzewania wyniósł :

75 287,67 zł

- w Książu Wielkim koszt centralnego ogrzewania w I półroczu 2021 roku wyniósł :

40 698,07 zł

**WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROKU 2021
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ NR 26.01.2021 roku
FUNDUSZ REMONTOWY**

Planowana kwota budżetu na rok 2021- 772 335,60 zł

Naliczenie funduszu remontowego na 2021 rok – 909 383,16 zł

	Planowane koszty	Poniesione koszty
CIĄGI PIESZE, SCHODY		
OS. SIKORSKIEGO 21 remont chodnika	30 000,00 zł	35 002,00 zł
UL. SŁUŻBA POLSCE 6 remont chodnika i schodów zew.	25 000,00 zł	25 464,80 zł
UL. WESOŁA 2 remont chodnika strona północna	15 000,00 zł	9 333,00 zł
UL. JAGIELLOŃSKA 20 remont nawierzchni drogi	30 000,00 zł	29 428,14 zł
MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH		
OS. SIKORSKIEGO 11	20 000,00 zł	30 000,00 zł
OS. PARKOWE 6	42 000,00 zł	80 000,00 zł

WYMIANA STOLARKI DRZWIOWEJ

OS. SIKORSKIEGO 11

wymiana stolarki drzwiowej wewn. 10 335,60 zł 10 335,60 zł

MODERNIZACJA URZĄDZEŃ PLACÓW ZABAW

30 000,00 zł

-

REMONT DACHÓW, KOMINÓW

50 000,00 zł

38 745,20 zł

KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH

35 000,00 zł

30 163,37 zł

PRACE KONSERWACYJNE

450 000,00 zł

406 734,76 zł

ROBOTY AWARYJNE

35 000,00 zł

36 946,33 zł

Razem:**772 335,60 zł****732 155,20 zł****UL. SŁUŻBA POLSCE 4A**

150 000,00 zł

przebudowa instalacji wewnętrznej c.o.

Plan remontowy na rok 2022**zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14 z dnia 14.12.2021r. w kwocie 835 000,00 tys. zł****Naliczenie funduszu remontowego na rok 2022 – 909 383,16 zł****CIĄGI PIESZE, SCHODY ZEWNĘTRZNE**

OS. SIKORSKIEGO 14

remont chodnika przy ścianie szczytowej 15 000,00 zł

OS. SIKORSKIEGO OD BLOKU 12 DO BLOKU 7/8 I 14

remont chodnika 60 000,00 zł

UL. JAGIELLOŃSKA 21

remont frontu i płyty balkonów 50 000,00 zł

KSIĄŻ WIELKI ul. Do Grodziska 2

sprawdzenie infrastruktury pod chodnikiem 10 000,00 zł

MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH

os. RACŁAWICKA 18

40 000,00 zł

ul. SŁUŻBA POLSCE 4

60 000,00 zł

MODERNIZACJA URZĄDZEŃ ZABAWOWYCH PLACÓW ZABAW

30 000,00 zł

REMONT DACHÓW, KOMINÓW

50 000,00 zł

KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH

35 000,00 zł

PRACE KONSERWACYJNE

450 000,00 zł

ROBOTY AWARYJNE 35 000,00 zł

RAZEM: 835 000,00 zł

WYNIKI FINANSOWE ZA 2021 ROK

Wynik finansowy - 47 167,09 zł

z tego :

a. wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (strata) - 142 229,82 zł

b. wynik Spółdzielni 95 132,73 zł

c. podatek dochodowy od osób prawnych 18 075,00 zł

d. zysk netto (poz. b – poz. c) 77 057,73 zł

1. Struktura przychodów :

Struktura %

- przychody 8 155 207,37 zł 98,87 %

- przychody finansowe 22 508,45 zł 0,27 %

- przychody operacyjne 70 463,09 zł 0 86 %

Razem przychody 8 248 178,91 zł 100 %

2. Struktura kosztów :

Struktura %

- koszty rodzajowe 8 271 186,83 zł 99,71 %

- koszty operacyjne 24 159,17 zł 0,29 %

Razem koszty 8 295 346,00 zł 100 %

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2021 r.

Lp.	Adres budynku	Zaległość na dzień 31.12.2021 r.
1	os. Sikorskiego 5	4 825,44
2	os. Sikorskiego 6	9 632,36
3	os. Sikorskiego 7	5 711,58
4	os. Sikorskiego 8	6 775,49
5	os. Sikorskiego 9	3 799,64
6	os. Sikorskiego 10	5 655,94
7	os. Sikorskiego 11	4 443,81
8	os. Sikorskiego 12	9 888,87
9	os. Sikorskiego 14	19 185,94
10	os. Sikorskiego 15	2 359,00

11	os. Sikorskiego 16	5 445,92
12	os. Sikorskiego 17	3 017,80
13	os. Sikorskiego 18	1 289,43
14	os. Sikorskiego 19	7 035,34
15	os. Sikorskiego 20	3 041,48
16	os. Sikorskiego 21	1 140,07
17	os. Sikorskiego 22	8 623,83
18	os. Sikorskiego 23	2 063,28
19	os. Sikorskiego 25	4,780,50
20	os. Sikorskiego 26	2 342,32
21	os. Sikorskiego 27	3 763,98
22	os. Sikorskiego 28	2 333,72
23	os. Sikorskiego 29	464,33
24	os. Sikorskiego 30	1 062,84
25	os. Sikorskiego 31	12 407,71
26	os. Parkowe 5	5 604,61
27	os. Parkowe 6	8 469,35
28	os. Parkowe 11	12 138,11
29	ul. Jagiellońska 15/17	4 524,41
30	ul. Jagiellońska 19	8 441,44
31	ul. Jagiellońska 20	7 247,79
32	ul. Jagiellońska 21	23 278,18
33	ul. Jagiellońska 20A	19 177,87
34	ul. Jagiellońska 32	1 660,47
35	ul. Raławicka 18	1 982,10
36	ul. Wesoła 2	10 550,48
37	ul. Służba Polsce 4	4 085,29
38	ul. Służba Polsce 4A	2 916,36
39	ul. Służba Polsce 6	3 883,16
40	ul. T. Kościuszki 1A	4 544,46
41	ul. T. Kościuszki 1B	3 291,48
42	ul. Do Grodziska 1 Książ Wielki	2 795,08
43	ul. Do Grodziska 2 Książ Wielki	3 625,44
44	Kozłów	2 296,54
45	Pawilony	41 187,24
46	Garaze	796,14

Struktura zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.12.2021 r. przedstawiała się następująco :

Lp.	Ilość miesięcy	Kwota zadłużenia	Liczba osób zalegających
1	2	3	4
1.	do 1 m-ca	67 493,60	695

2.	w przedziale 1-3 m-cy	123 247,67	152
3.	w przedziale od 3-6 m-cy	65 110,76	38
4.	w przedziale 6-12 m-cy	9 142,44	7
5.	powyżej 12 m-cy	38 582,15	3

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2021r. Wynosiło **303 576,62 zł** i w stosunku do zadłużenia czynszowego lokali mieszkalnych z dnia 31.12.2020r. zmniejszyło się o 18,25 % (na dzień 31.12.2020 r. zaległości czynszowe lokali mieszkalnych wyniosło 358 980,11zł).

Z 1589 lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021 r. zaległości czynszowe posiadało 895 lokali co stanowi 56,32 %.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonywał szczegółowych analiz wszystkich przedstawionych zagadnień. Na bieżąco współpracował również z Radą Nadzorczą Spółdzielni przy realizacji bądź rozwiązywaniu problemów związanych z działalnością Spółdzielni.

Dobra współpraca, stała kontrola ze strony Rady pozwoliła nam realizować zadania zaplanowane na rok 2021.

Z a r z ą d :