

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W ROKU 2021

1. Podstawa prawna działalności SPÓŁDZIELNI

1.1. Dane ewidencyjne

Spółdzielnia Mieszkaniowa GROTA zarejestrowana jest w Krajowym Sądzie Rejestrowym pod numerem 0000090361.

NIP – 773-000-81-01

REGON - 004700579

Siedziba Spółdzielni mieści się
w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Nadrzeczej 38/40

Tel./fax: 44 723 74 00 / 44 723 69 12

Email : smgrota@smgrota.pl , sm_grota@wp.pl

Spółdzielnia Mieszkaniowa Grota z siedzibą w Tomaszowie Maz., przy ul. Nadrzeczej 38/40 prowadzi działalność na podstawie Ustawy –Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz aktualnego statutu.

Ponad 30 lat zaspakaja potrzeby mieszkaniowe członków spółdzielni oraz ich rodzin. Działania Spółdzielni koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości usług mieszkaniowych na odpowiednim poziomie, przy jednoczesnym bieżącym dostosowaniu do obowiązujących regulacji prawnych. Spółdzielnia zarządza również wspólnotami mieszkaniowymi.

Na dzień 31.12.2021 Spółdzielnia zrzeszała 649 członków.

2. Władze SPÓŁDZIELNI

2.1. Skład Rady Nadzorczej

<i>l.p.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>funkcja</i>
1	Dariusz Jachimowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2	Andrzej Ziemnicki	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3	Iwona Gorzelak	Sekretarz Rady Nadzorczej
4	Krzysztof Mieczkowski	Członek Rady Nadzorczej
5	Stanisław Przybysz	Członek Rady Nadzorczej

2.2. Zarząd SPÓŁDZIELNI

Działalnością Spółdzielni do lipca 2021 kierował 3-osobowy Zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz oraz podejmuje wszelkie decyzje nie zastrzeżone w Statucie i prawie spółdzielczym innym organom. Od sierpnia Zarząd jest dwuosobowy. Pani Alicja Pawlak – członek Zarządu odeszła na emeryturę.

Skład Zarządu

<i>l.p.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>funkcja</i>
1	Krzysztof Strucki	Prezes Zarządu
2	Anna Kołkiewicz	Członek Zarządu
3	Alicja Pawlak	Członek Zarządu

Na podstawie Statutu Zarząd wypełnia funkcje właścicielskie we wspólnotach mieszkaniowych, w których Spółdzielnia ma udziały w nieruchomości wspólnej.

Zarząd Spółdzielni działając zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu, odbył w roku 2021 – 31 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywano, omawiano i podejmowano niezbędne decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni oraz podjęto 40 uchwały.

Do najważniejszych należały sprawy :

- 1.finansowe,
- 2.remontowe,
- 3.gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 4.organizacyjne, osobowe, zatrudnienia i płac,
- 5.realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
- 6.zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników,
- 7.podejmowanie działań związanych z ograniczeniem ryzyka zarażenia się koronawirusem SARS-CoV-2.

3. Zarządzane zasoby

Na dzień 31.12.2021 r. zarządza zasobem o łącznej powierzchni **86 171,02** m². Szczegółowe zestawienie przedstawiamy poniżej. Łącznie powierzchnia użytkowa lokali stanowiąca własność Spółdzielni na dzień 31.12.2021r. wynosi 24.513,81 m² co stanowi w zarządzanym zasobie 28,45 %.

3.1. Zasoby spółdzielcze (zarządzane na podstawie ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualne</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	Nadrzeczna 24/26	247,9	419,5	667,4	62,9%
2	Nadrzeczna 27	400,5	40,3	440,8	9,1%
3	Nadrzeczna 32	238,7	428,7	667,4	64,2%
4	Nadrzeczna 37/39	247,5	419,9	667,4	62,9%
5	Nadrzeczna 38/40		190,9	190,9	100,0%
6	Nadrzeczna 41/43	112,1	555,3	667,4	83,2%
7	Nadrzeczna 42/44	228	439,4	667,4	65,8%
8	Nadrzeczna 42A		176,1	176,1	100,0%
9	Nadrzeczna 36B		154,6	154,6	100,0%
10	Nadrzeczna 42B		72,2	72,2	100,0%
	Os.Michałówek zasoby spółdzielcze	1474,7	2896,9	4371,6	66,3%
11	Św.Antoniego 32/34	1037,7	3430,45	4468,15	76,8%
12	Graniczna 49/51	303,37	2559,08	2862,45	89,4%
13	Garaże ul.Graniczna 49/51		270	270	100,0%
	zasoby spółdzielcze rozproszone	1341,07	6259,53	7600,6	82,4%
	RAZEM	2815,77	9156,43	11972,2	76,5%

3.3. Wspólnoty Mieszkaniowe bez udziału Spółdzielni w nieruchomości wspólnej

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualna</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	Bema 31	758,5		758,5	
2	Bema 33	805,7		805,7	
3	Długa 11	4295,4		4295,4	
4	Dolna 1A	289,2		289,2	
5	Graniczna 61	1180,35		1180,35	
6	Dzieci Polskich 11	3218,7		3218,7	
7	Dzieci Polskich39	2912		2912	
8	Krzyżowa 28,28A oraz Zgorzelicka 45,45A	1613,54		1613,54	
9	Siedmiodomki 8	803,67		803,67	
10	Spalska 114A	1136,00		1136,00	
11	Wojciechowskiego 6 w Spale	974,37		974,37	
12	Nowy Glinnik bl.12	1463,3		1463,3	
13	Szeroka19	2362,08		2362,08	
14	Spalska 2	1105,28		1105,28	
	RAZEM	22918,09		22918,09	

3.2. Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem w nieruchomości wspólnej

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualna</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	wspólnota Szeroka	7245,79	2855,98	10101,77	28,3%
2	Biernackiego 3	1285,4	491,3	1776,7	27,7%
3	Biernackiego 4/6	1827,3	1017,7	2845	35,8%
4	Biernackiego 5	994,8	781,9	1776,7	44,0%
5	Biernackiego 7	1225,5	551,2	1776,7	31,0%
6	Biernackiego 8/10	2156,4	688,6	2845	24,2%
7	Biernackiego 9	1439,7	337	1776,7	19,0%
8	Biernackiego 11	1243,3	533,4	1776,7	30,0%
9	Biernackiego 12/14	2430,1	806,9	3237	24,9%
10	Wiejska 35	1905,9	390,2	2296,1	17,0%
11	Wiejska 37	1600,8	693,6	2294,4	30,2%
12	Strzelecka 11	1669,1	625,3	2294,4	27,3%
13	Strzelecka 13	2031	263,4	2294,4	11,5%
14	Strzelecka 15	1784,2	510,2	2294,4	22,2%
15	Chemików 1	1002,6	302,3	1304,9	23,2%
16	Chemików 3	1025	280	1305	21,5%
17	Techniczna 2	780	525,6	1305,6	40,3%
18	Mazowiecka 11/13	3068,4	1233,6	4302	28,7%
	Os.Strzelecka	27469,5	10032,2	37501,7	26,8%

19	Nadrzeczna 28	316,6	350,8	667,4	52,6%
20	Nadrzeczna 29/31	309,6	357,8	667,4	53,6%
21	Nadrzeczna 30	217,4	450	667,4	67,4%
22	Nadrzeczna 33/35	83,9	583,5	667,4	87,4%
23	Nadrzeczna 34/36	245,2	422,2	667,4	63,3%
24	Nadrzeczna 45	184	256,8	440,8	58,3%
	Os.Michałówek	1356,7	2421,1	3777,8	64,1%
	RAZEM	36071,99	15309,28	51381,27	29,8%

4. Informacje finansowe

W celu realizacji postanowień statutu i umów o zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi Spółdzielnia zatrudniała 17 osób na 16,5 etatu, w tym:

- na trzech etatach Członkowie Zarządu Spółdzielni – 3 osoby,
- na pięciu etatach pracownicy umysłowi - 5 osób
- na ośmiu i 50/100 etatach pracownicy grupy konserwacyjno–gospodarczej - 9 osób.

Ponadto Spółdzielnia ma zawarte umowy zlecenie na obsługę instalacji elektrycznych , utrzymanie porządku oraz umowy z firmami wykonującymi usługi w zakresie utrzymaniem porządku na klatkach schodowych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Tab.1

Wykonanie funduszu płac w roku 2021

I.p.	wyszczególnienie	Plan 2021	wykonanie
I.	<i>Fundusz osobowy</i>	933 000,00 zł	934 922,98 zł
1	płace zasadnicze	837 000,00 zł	838 004,55 zł
2	premia za zadania specjalne	65 000,00 zł	65 088,43 zł
3	nagrody jubileuszowe	11 000,00 zł	11 040,00 zł
5	odprawy pracownicze	20 000,00 zł	20 790,00 zł
II.	<i>Fundusz bezosobowy</i>	109 500,00 zł	111 086,30 zł

1	Rada Nadzorcza	39 500,00 zł	39 340,00 zł
2	Pracownicy zatrudnieni na umowę zlecenie	70 000,00 zł	71 746,30 zł
	razem	1 042 500,00 zł	1 046 009,28 zł

Przekroczenie limitu o 3.509,28 zł. co stanowi 0,34 % planowanych wydatków.

Tab. 2 Porównanie wykonania funduszu płac za lata 2018-2021

<i>I.p.</i>	<i>wyszczególnienie</i>	<i>Wykonanie 2018</i>	<i>Wykonanie 2019</i>	<i>Wykonanie 2020</i>	<i>Wykonanie 2021</i>
1	2	3	4	5	6
I	Wynagrodzenia osobowe	937 939,29zł	885 687,72 zł	866 024,96 zł	934 922,98 zł
II	Wynagrodzenia bezosobowe	27 300,00 zł	69 019,50 zł	65 135,00 zł	111 086,30 zł

Wzrost wynagrodzeń spowodowany był zwiększeniem zatrudnienia oraz coraz wyższą płacą minimalną. Na fundusz bezosobowy składa się wynagrodzenie z tytułu członkostwa w Radzie Nadzorczej oraz wynagrodzenia z tytułu zawartych umów zleceń. W roku 2021 ponad 70 tys. zł. stanowiły wynagrodzenia z tytułu umów zleceń. Spółdzielnia ma zawarte umowy na świadczenie usług w zakresie utrzymania porządku oraz z tytułu wykonywanych przeglądów elektrycznych w nieruchomościach.

Tab. 3 Stan funduszy Spółdzielni

	<i>opis</i>	<i>2021</i>
I.	Kapitał podstawowy	6 166 075,86zł
1	Fundusz udziałowy	155 427,50zł
2	Fundusz wkładów budowlanych	6 009 598,36 zł
3	Fundusz wkładów zaliczkowych	1 050,00 zł
II	Kapitał zapasowy	2 344 708,48zł
1	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 344 708,48 zł
2	Fundusz zasobowy	0,00 zł
IV	strata netto	-79 853,24 zł
V	Zysk netto	820 824,00 zł
	Kapitał własny	9 251 755,10 zł

Zmiany w funduszach Spółdzielni wynikają z bieżącej działalności , wypłaty/wpłaty udziałów członkowskich, umorzenie majątku Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje:

- koszty ogólne zarządu (koszty administrowania),
- energię elektryczną,
- podatki lokale , ubezpieczenie majątkowe,
- utrzymanie porządku i terenów zielonych,
- konserwację bieżącą,
- odpis na fundusz remontowy.

Tab. 4 Wynik finansowy Spółdzielni za rok 2021

Wynik finansowy gospodarki własnymi zasobami mieszkaniowymi

Wyszczególnienie	Kwota w zł.
Przychody na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych	2 699 828,57 zł
- eksploatacja	659 272,50 zł
- zimna woda, ścieki	370 648,11 zł
- energia cieplna	806 568,50 zł
- fundusz remontowy	552 167,70 zł
- wywóz nieczystości	290 334,00 zł
- koszty utrzymania instalacji wod.-kan.	20 837,76 zł
koszty gospodarki zasobami własnymi	2 822 327,14 zł
wynik	- 122 498,57 zł

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	1 303 456,76 zł	1 405 243,26 zł	- 101 786,50 zł
Pozostała działalność	46 946,73 zł	23 399,14 zł	23 547,59 zł

Działalność finansowa	5 243,94 zł	30,48 zł	5 213,46 zł
Pozostała działalność operacyjna	481 365,88 zł	53 950,65 zł	427 415,23 zł
Ogółem	1 837 013,31 zł	1 482 623,53 zł	354 389,78 zł

RAZEM	4 536 841,88 zł	4 304 950,67 zł	231 891,21 zł
--------------	------------------------	------------------------	----------------------

5.1. Zarządzanie i Administrowanie

Administrowanie zasobami mieszkaniowymi jest najważniejszym elementem działalności Spółdzielni.

W ramach zarządzania i administrowania Spółdzielnia gwarantuje:

- Reprezentowanie ogółu spółdzielców/właścicieli w sprawach dotyczących Spółdzielni/Wspólnoty przed sądami i poza sądami oraz przed organami administracji rządowej i samorządowej,
- Prowadzenie odpowiedniej księgowości finansowej zgodnie z ustawą o własności lokali i ustawą o rachunkowości oraz przepisami szczególnymi.
- Przygotowanie projektów planów gospodarczych oraz sprawozdań do GUS oraz innych organów administracji rządowej i samorządowej,
- Obsługę rachunku bankowego oraz dokonywanie wszelkich rozliczeń poprzez rachunek bankowy Spółdzielni/Wspólnoty,
- Zawieranie umów o dostawę mediów (energii elektrycznej, energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody, odprowadzania nieczystości płynnych oraz wywóz nieczystości stałych),
- Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Członków Spółdzielni.
- Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej.
- Bieżącą korespondencję z lokatorami
- Przechowywanie dokumentów Spółdzielni/Wspólnoty w tym dokumentacji technicznej, geodezyjnej, korespondencji itp.
- Wykonywanie przeglądów stanu technicznego budynków i budowli (przeglądy budowlane),
- przygotowanie oraz przeprowadzanie przetargów na roboty budowlane objęte planem gospodarczym Spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych,
- nadzór nad realizacją prac remontowych, konserwacyjnych,
- nadzór nad realizacją prac związanych z utrzymaniem porządku,

- Wydawanie zaświadczeń mieszkańcom dotyczących dodatków mieszkaniowych, pomocy społecznej i innych.
- Prowadzenie wykazu lokali, wykazu właścicieli, wykazu lokatorów,
- Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego i przepisy szczególne.
- Windykację należności stanowiących pożytki i inne przychody.
- Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu ścieków.

Zmniejszające się zasoby stanowiące własność Spółdzielni w konsekwencji mogą doprowadzić do wzrostu opłat obciążających spółdzielców. Koszty związane bezpośrednio ze Spółdzielnią pozostaną na zbliżonym poziomie natomiast ilość mieszkań co za tym idzie ich powierzchnia użytkowa ulegnie zmniejszeniu. Działania Zarządu mają na celu minimalizację różnicy w opłatach pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi i zasobem spółdzielczym.

5.2. Konserwacja bieżąca i utrzymanie porządku

Spółdzielnia wywiązała się ze wszystkich obowiązków nałożonych na zarządcę nieruchomości przez Ustawę Prawo Budowlane w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców. Należą do nich:

- przeglądy instalacji gazowej,
- przeglądy budowlane obejmujące ocenę stanu technicznego budynku, planowanie i realizacja drobnych robót konserwacyjnych i remontowych,
- przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej,
- utrzymanie instalacji centralnego ogrzewania w ciągłej gotowości do eksploatacji,
- utrzymanie instalacji wod-kan w ciągłej gotowości do eksploatacji,
- konserwacja instalacji domofonowej.
- przeglądy kominiarskie oraz bieżące naprawy,

Prace konserwacyjne realizowane są siłami własnymi z wyłączeniem:

- konserwacji instalacji domofonowej, która jest wykonywana przez Zakład Instalacji Domofonów – Paweł Krysztofiak z siedzibą w Tomaszowie Maz. ul.Dr.K.Benniego 7 m 31, Elektrosystem Roman Puchta Ujazd, Zaosie 20A

- przeglądów, konserwacji i czyszczenia przewodów wentylacyjnych i dymowych, które są wykonywane przez Zakład Usług Kominiarski Andrzej Koprek z siedzibą w Tomaszowie Maz. ul. Michałowska 55

Zakres realizowanych prac gwarantuje utrzymanie budynku w stanie nie pogorszonym oraz umożliwia właściwe planowanie prac remontowych koniecznych do realizacji w poszczególnych nieruchomościach.

W ramach utrzymania porządku realizowane są następujące prace:

- utrzymanie w czystości ciągów pieszych i jezdnych stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających we władaniu wspólnot mieszkaniowych,
- pielęgnacja terenów zielonych:
 - koszenie trawników,
 - przycinka żywopłotów,
 - przycinka drzew,
 - wycinka drzew na które została wydana decyzja przez Urząd Miasta Tomaszowa Mazowieckiego,
- utrzymanie czystości wokół miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- uzupełnianie nasadzeń,
- odśnieżanie ciągów pieszych i jezdnych stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających we władaniu wspólnot mieszkaniowych,
- utrzymanie w należytym stanie miejsc przeznaczonych do gier i zabaw dla dzieci.

W tabeli poniżej przedstawiamy zestawienie wyników z eksploatacji i utrzymania porządku poszczególnych nieruchomości, których właścicielem jest Spółdzielnia.

Eksploatacja	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	158 290,16 zł	183 200,41 zł	- 24 910,25 zł
Graniczna 49/51	124 194,64 zł	144 451,17 zł	- 20 256,53 zł
Os.Michałówek	400 661,17 zł	454 737,62 zł	- 54 076,45 zł
Os.Strzelecka	405 718,67 zł	390 842,32 zł	14 876,35 zł
Szeroka	117 359,16 zł	111 583,61 zł	5 775,55 zł
Garaże	5 216,40 zł	- zł	5 216,40 zł
Razem	1 211 440,20 zł	1 284 815,13 zł	- 73 374,93 zł

5.3. Działalność finansowa i operacyjna

5.3.1. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

po stronie przychodów:

- odsetki od zaległości czynszowych,
- odsetki bankowe,

po stronie kosztów:

- odsetki zapłacone dostawcą usług,

Wpływ na wynik na tej działalności mają:

- wielkość rezerw finansowych jakie posiada Spółdzielnia.

Działalność finansowa	Przychody	Koszty
odsetki bankowe	60,98 zł	
odsetki od zaległości czynszowych	5 182,96 zł	
odsetki od nieterminowych płatności		30,48 zł
Razem	5 243,94 zł	30,48 zł

5.3.2. Pozostała działalność operacyjna Spółdzielni

Pozostałe przychody operacyjne w tym:	
zwrot kosztów sądowych	3 081,88 zł
refundacja zakupu sprzętu dla pracownika przez Urząd Pracy	3 014,20 zł
sprzedaż prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych	436 461,00 zł
Refundacja PFRON	24 600,00 zł
przebiegowanie różnic wynikających z inwentaryzacji zobowiązań	125,22 zł

przychody z przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności	848,00 zł
odszkodowanie	13 235,58 zł
Razem przychody	481 365,88 zł

Pozostałe koszty operacyjne w tym:	
poniesione koszty sądowe i komornicze	6 816,75 zł
amortyzacja wyposażenia zakupionego z dotacji PUP	3 014,20 zł
należności nieściągalne	43 394,92 zł
opłaty	246,00 zł
przebiegowanie różnic wynikających z inwentaryzacji należności	478,78 zł
Razem przychody	53 950,65 zł

6. Remonty

W ramach realizacji planu gospodarczego na rok 2021 w zasobach spółdzielczych zrealizowano następujące prace:

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2021 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2021 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Graniczna 49/51		56 022,65 zł	48 089,16 zł	4 028,00 zł		100 083,81 zł
Św. Antoniego 32/34	110 751,68 zł		55 590,04 zł	29 890,70 zł	85 052,34 zł	
Nadrzeczna 24/26	18 004,84 zł		12 814,08 zł	- zł	5 190,76 zł	
Nadrzeczna 27	9 277,80 zł		8 463,36 zł	899,25 zł	1 713,69 zł	
Nadrzeczna 32	16 600,26 zł		12 814,08 zł	6 882,55 zł	10 668,73 zł	
Nadrzeczna 37/39	73 435,99 zł		16 017,60 zł	6 183,10 zł	63 601,49 zł	
Nadrzeczna 36B	49 645,73 zł		6 678,72 zł	826,38 zł	43 793,39 zł	
Nadrzeczna 38/40	17 084,25 zł		2 734,08 zł	- zł	14 350,17 zł	

Nadrzeczna 41/43	80 061,21 zł		16 017,60 zł	9 011,50 zł	73 055,11 zł	
Nadrzeczna 42/44	11 130,56 zł		16 017,60 zł	3 021,40 zł		1 865,64 zł
Nadrzeczna 42A	285,68 zł		4 226,40 zł	- zł		3 940,72 zł
Nadrzeczna 42B	48 569,72 zł		5 544,96 zł	1 080,00 zł	44 104,76 zł	
Fundusz mienia spółdzielni		633 509,63 zł	- zł	58 806,00 zł		574 703,63 zł
Razem	434 847,72 zł	689 532,28 zł	205 007,68 zł	120 628,88 zł	341 530,44 zł	680 593,80 zł

Wydatki z funduszu remontowego :

Os. Michałowek – finansowane z funduszu mienia Spółdzielni remont nawierzchni bitumicznych, utwardzenie nawierzchni na kwotę 58.806 zł.

ul. Nadrzeczna 41/43 :

Montaż wodomierza głównego wraz z przebudową instalacji 6.000 zł.

ul. Nadrzeczna 37/39 :

Montaż wodomierza głównego wraz z przebudową instalacji 4.500 zł.

ul. Św.Antoniego 32/34 :

- remont balkonów 19.450 zł

- montaż kolców, naprawa rynien 9.102 zł.

Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem SPÓŁDZIELNI w nieruchomości wspólnej.

Zakres prac remontowych stanowi realizację podjętych przez właścicieli uchwał.

<i>l.p.</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
1	Os. STRZELECKA	
	ul. Biernackiego 7	
	Remont chodnika	36 000,00 zł
	ul. Biernackiego 11	
	Wymiana instalacji wod kan, Malowanie klatek schodowych, montaż koryt kablowych	236 807,13 zł
	ul. Biernackiego 8/10	
	Wymiana instalacji wod-kan,	298 620,00zł
	ul Biernackiego 12/14	
	Dokumentacja projektowa parkingu, Wymiana części przyłącza kanalizacyjnego.	14 760,00 zł.
	ul. Chemików 3	
	Docieplenie stropodachu,	13 608,00 zł

<i>l.p.</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
	ul. Mazowiecka 11/13	
	Wymiana pionu kanalizacyjnego, montaż nowego wymiennika ciepła, remont rozdzielni głównej w kl. 5,6,7,8	21 449,39 zł.
	ul. Strzelecka 11	
	Wymiana instalacji wod kan.	197 000,00 zł
	ul.Strzelecka 13	
	Wymiana wodomierzy	13 000,00 zł
	ul. Strzelecka 15	
	Remont chodnika, utwardzenie terenu pod pojemniki na śmieci, wymiana rozdzielaczy c.o.	102 460,00 zł
	ul. Wiejska 37	
	Docieplenie stropu.	31 725,00 zł.
	Os.Michałówek	
	Ul. Nadrzeczna 29/31	
	Montaż wodomierza głównego wraz z przebudową instalacji	4.800,00 zł
	Ul. Nadrzeczna 33/35	
	Montaż wodomierza głównego wraz z przebudową instalacji	4.500,00 zł

7. Media

Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości należących do zasobów spółdzielni.

Zimna woda + ścieki			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	45 771,55 zł	55 479,80 zł	- 9 708,25 zł
Graniczna 49/51	35 241,44 zł	35 840,52 zł	- 599,08 zł
Os.Michałówek	121 529,58 zł	141 650,31 zł	- 20 120,73 zł

Os.Strzelecka	131 971,52 zł	132 218,56 zł	-	247,04 zł
Razem	334 514,09 zł	365 189,19 zł	-	30 675,10 zł

Wywóz nieczystości			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	28 699,50 zł	27 854,00 zł	845,50 zł
Graniczna 49/51	30 448,50 zł	30 342,50 zł	106,00 zł
Os.Michałówek	95 945,90 zł	96 660,95 zł	- 715,05 zł
Os.Strzelecka	112 291,10 zł	112 524,30 zł	- 233,20 zł
Razem	267 385,00 zł	267 381,75 zł	3,25 zł

Energia ciepła			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	133 024,93 zł	135 758,46 zł	- 2 733,53 zł
Graniczna 49/51	95 525,52 zł	99 452,79 zł	- 3 927,27 zł
Os.Strzelecka	305 913,74 zł	306 996,30 zł	- 1 082,56 zł
Os.Michałówek	180 851,97 zł	197 375,93 zł	- 16 523,96 zł
Razem	715 316,16 zł	739 583,48 zł	- 24 267,32 zł

Media			
Os.Szeroka	150 335,36 zł	152 498,38 zł	- 2 163,02 zł

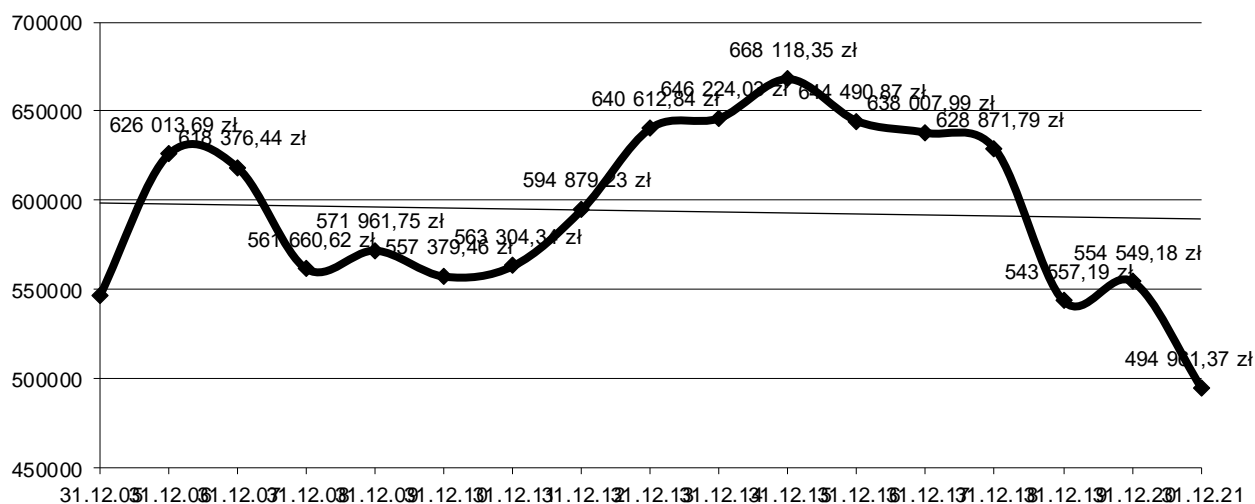
wody opadowe i roztopowe , pokrycie straty na wodzie			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	4 624,68 zł	2 199,12 zł	2 425,56 zł
Graniczna 49/51	4 807,68 zł	3 317,76 zł	1 489,92 zł
Os.Michałówek	6 222,12 zł	2 130,20 zł	4 091,92 zł
Os.Strzelecka	5 183,28 zł	5 212,13 zł	- 28,85 zł
Razem	20 837,76 zł	12 859,21 zł	7 978,55 zł

8. Zadłużenie w tytule opłat za użytkowanie lokali

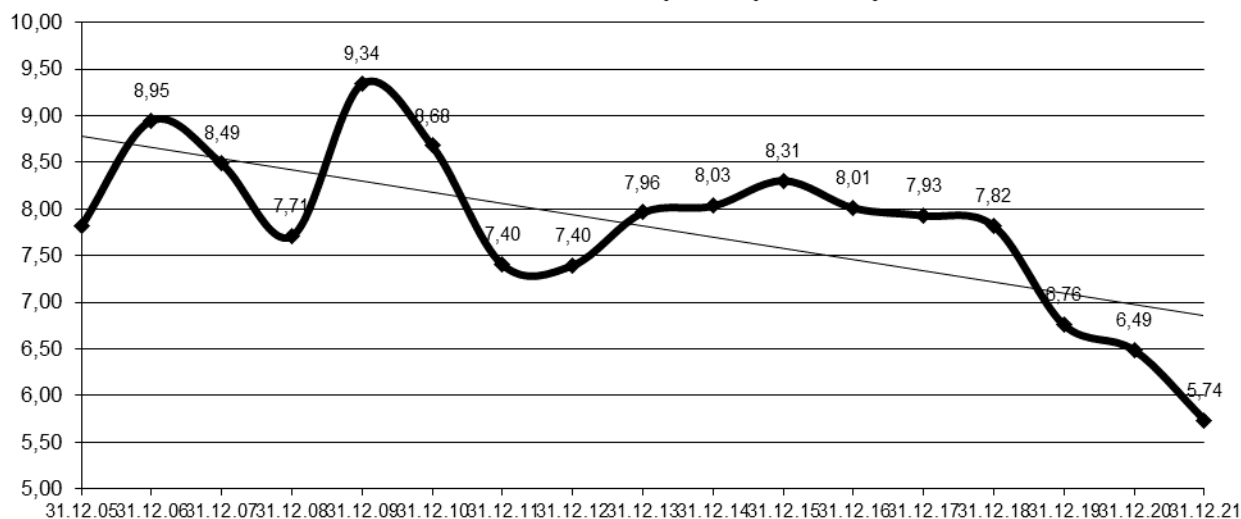
W tabeli zamieszczamy wielkość zadłużenia w opłatach w latach 2005-2021

Data	ZS	ZC	Zc
31.12.05	13,34	7,82	546 745,00 zł
31.12.06	15,27	8,95	626 013,69 zł
31.12.07	18,92	8,49	618 376,44 zł
31.12.08	18,10	7,71	561 660,62 zł
31.12.09	23,17	9,34	571 961,75 zł
31.12.10	22,58	8,68	557 379,46 zł
31.12.11	22,82	7,40	563 304,34 zł
31.12.12	24,31	7,40	594 879,23 zł
31.12.13	26,18	7,96	640 612,84 zł
31.12.14	26,41	8,03	646 224,03 zł
31.12.15	27,30	8,31	668 118,35 zł
31.12.16	26,34	8,01	644 490,87 zł
31.12.17	26,07	7,93	638 007,99 zł
31.12.18	25,70	7,82	628 871,79 zł
31.12.19	22,21	6,76	543 557,19 zł
31.12.20	22,66	6,49	554 549,18 zł
31.12.21	20,23	5,74	494 961,37 zł

Zadłużenie lokali spółdzielczych w latach 2005-2021



Zadłużenie lokali spółdzielczych w przeliczeniu na m² p.u. lokali zarządzanych przez Spółdzielnię



WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA SZEROKA

adres/okres	< 1 m-ca	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	RAZEM
Szeroka 23/25 A	113,97 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	113,97 zł
Szeroka 27	232,60 zł	1 655,07 zł	954,25 zł	- zł	2 914,06 zł	- zł	- zł	5 755,98 zł
Szeroka 29/31	1 864,36 zł	- zł	- zł	1 177,71 zł	- zł	1 396,06 zł	6 647,53 zł	11 085,66 zł
Szeroka 33	51,44 zł	842,56 zł	1 571,85 zł	- zł	- zł	- zł	12 363,21 zł	14 829,06 zł
RAZEM	2 262,37 zł	2 497,63 zł	2 526,10 zł	1 177,71 zł	2 914,06 zł	1 396,06 zł	19 010,74 zł	31 784,67 zł

OSIEDLE MICHAŁOWEK

adres/okres	< 1 m-ca	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	RAZEM
Nadrzeczna 24/26	643,18 zł	1 106,93 zł	900,47 zł	- zł	- zł	- zł	2 247,12 zł	4 897,70 zł
Nadrzeczna 27	790,70 zł	524,91 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	1 315,61 zł
Nadrzeczna 28	20,32 zł	- zł	579,92 zł	- zł	2 031,94 zł	- zł	- zł	2 632,18 zł
Nadrzeczna 29/31	569,97 zł	- zł	735,86 zł	- zł	- zł	- zł	12 234,65 zł	13 540,48 zł
Nadrzeczna 30	17,24 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	37 458,40 zł	37 475,64 zł
Nadrzeczna 32	339,09 zł	524,98 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	26 368,17 zł	27 232,24 zł
Nadrzeczna 33/35	589,04 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	16 862,06 zł	17 451,10 zł
Nadrzeczna 34/36	- zł	- zł	- zł	2 314,19 zł	1 958,93 zł	- zł	5 152,67 zł	9 425,79 zł
Nadrzeczna 37/39	- zł	1 398,00 zł	- zł	4 628,97 zł	- zł	- zł	32 129,31 zł	38 156,28 zł
Nadrzeczna 38/40	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	17 688,28 zł	17 688,28 zł
Nadrzeczna 41/43	1 362,75 zł	- zł	2 927,97 zł	- zł	2 299,02 zł	- zł	- zł	6 589,74 zł
Nadrzeczna 42/44	421,82 zł	1 044,08 zł	- zł	2 302,71 zł	- zł	- zł	42 572,21 zł	46 340,82 zł
Nadrzeczna 45	1,86 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	15 242,23 zł	15 244,09 zł
Nadrzeczna 42 A	0,11 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	5 433,68 zł	5 433,79 zł
Nadrzeczna 42 B	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
Nadrzeczna 36 B	390,22 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	390,22 zł
RAZEM	5 146,30 zł	4 598,90 zł	5 144,22 zł	9 245,87 zł	6 289,89 zł	- zł	213 388,78 zł	243 813,96 zł

ZASOBY ROZPROSZONE

adres/okres	< 1 m-ca	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	RAZEM
Graniczna 49/51	1 574,26 zł	2 289,35 zł	1 496,08 zł	- zł	- zł	- zł	3 666,22 zł	9 025,91 zł
Garaże Graniczna 49/51	0,04 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	0,04 zł
Św. Antoniego 32	1 434,39 zł	2 461,68 zł	2 543,06 zł	6 350,83 zł	- zł	- zł	24 318,39 zł	37 108,35 zł
Św. Antoniego 34	55,19 zł	3 051,18 zł	2 698,26 zł	1 684,27 zł	- zł	- zł	5 166,85 zł	12 655,75 zł
RAZEM	3 063,88 zł	7 802,21 zł	6 737,40 zł	8 035,10 zł	- zł	- zł	33 151,46 zł	58 790,05 zł

OSIEDLE STRZELECKA

adres/okres	< 1 m-ca	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	RAZEM
Biernackiego 3	22,99 zł	395,74 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	418,73 zł
Biernackiego 4/6	477,29 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	1 707,59 zł	18 471,99 zł	20 656,87 zł
Biernackiego 5	560,41 zł	395,77 zł	- zł	1 787,28 zł	- zł	- zł	- zł	2 743,46 zł
Biernackiego 7	177,54 zł	750,80 zł	- zł	- zł	2 357,51 zł	- zł	- zł	3 285,85 zł
Biernackiego 8/10	111,69 zł	425,97 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	23 949,80 zł	24 487,46 zł
Biernackiego 9	155,92 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	155,92 zł
Biernackiego 11	200,60 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	313,48 zł	514,08 zł
Biernackiego 12/14	- zł	889,81 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	3 016,23 zł	3 906,04 zł
Wiejska 35	- zł	575,15 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	575,15 zł
Wiejska 37	164,98 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	4 317,76 zł	4 482,74 zł
Strzelecka 11	92,11 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	2 559,99 zł	54 773,81 zł	57 425,91 zł
Strzelecka 13	10,53 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	12 549,52 zł	12 560,05 zł
Strzelecka 15	543,42 zł	648,24 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	1 191,66 zł
Chemików 1	89,70 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	89,70 zł
Chemików 3	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	12 354,37 zł	12 354,37 zł
Techniczna 2	222,17 zł	393,87 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	616,04 zł
Mazowiecka 11/13	678,80 zł	1 613,51 zł	- zł	- zł	1 792,36 zł	- zł	11 023,99 zł	15 108,66 zł
RAZEM	3 508,15 zł	6 088,86 zł	- zł	1 787,28 zł	4 149,87 zł	4 267,58 zł	140 770,95 zł	160 572,69 zł

Spółdzielnia po zakończeniu każdego miesiąca obrachunkowego kontroluje powstałe zadłużenia członków spółdzielni, najemców oraz właścicieli lokali we wspólnotach, którymi zarządza spółdzielnia.

Do spółdzielców pierwsze monity wysyła po upływie trzech miesięcy, a w przypadku braku spłaty zadłużenia wysyła wezwanie ostateczne zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych można wysłać, gdy zadłużenie wyniesie 6 miesięcy.

Do zadłużonych spółdzielców wysyłane są wezwania z wyznaczonym terminem spłaty zadłużenia lub zgłoszenia się do Spółdzielni celem zawarcia ugody odnośnie spłaty.

Natomiast do najemców jak i właścicieli pierwsze wezwanie wysyłane jest po trzech miesiącach braku wpłat za zajmowany lokal.

Po otrzymaniu wezwań zgłasza się do Spółdzielni ok od 10% do 20% mieszkańców i deklaruje spłatę zadłużenia jednorazowo lub prosi o rozłożenie zadłużenia na raty.

W przypadku braku reakcji jest wysyłane ponowne ostateczne wezwanie do zapłaty z informacją, że w przypadku braku spłaty zadłużenia we wskazanym terminie zostanie sprawa skierowana do

Sądu o wydanie nakazu zapłaty i przypadku braku spłaty zadłużenia kierowana jest sprawa do Sądu.

Po uprawomocnieniu się wyroku Spółdzielnia podejmuje dalsze kroki tj. kieruje sprawę do egzekucji komorniczej, a w przypadku braku możliwości wyegzekwowania należności kieruje sprawę o eksmisję zadłużonych z zajmowanego lokalu.

W bieżącym roku spółdzielnia skierowała do komornika o sprzedaż w drodze licytacji przez Sąd 1 lokal do którego to mieszkańcy (współwłaściciele) posiadali tytuł spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W wyniku ugody z zadłużonymi 3 mieszkańcami w roku 2022 nastąpi spłata zadłużenia.

Na obecną chwilę Spółdzielnia prowadzi 7 spraw o nakaz zapłaty.

Spółdzielnia posiada również 2 prawomocne wyroki eksmisyjne.

Komornik prowadzi egzekucje z wynagrodzeń 4 mieszkańcom tj, osobom posiadającym różne tytuły uprawniające do zamieszkania.

Prowadzona jest licytacja komornicza 1 lokalu mieszkalnego.

Na dzień dzisiejszy posiadamy przyznany nam jeden lokal socjalny na cele eksmisyjne.

9. Informacja na temat przeprowadzonej lustracji działalności spółdzielni za lata 2018-2020

30 sierpnia 2021 r. Spółdzielnia zawarła umowę ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP na przeprowadzenie pełnej lustracji działalności spółdzielni w latach 2018-2020. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia :

- Organizacja Spółdzielni,
- Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
- Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- Gospodarka finansowa.

Pełny opis przeprowadzonej lustracji został zawarty w protokole. Spółdzielnia dostała wytyczne , zawarte w liście polutracyjnym wystosowanym przez Związek Rewizyjny co do rozważenia podjęcia następujących działań :

- Dokonać szczegółowej analizy posiadanych przez spółdzielnię regulaminów pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z obowiązującymi przepisami prawa
- Dokonać analizy sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem dostosowania wysokości opał za używanie lokali do faktycznych kosztów ich

utrzymania

- Zintensyfikować prowadzone działania windykacyjne
- W pełni realizować obowiązek przedstawiania podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

10. Informacja z realizacji wniosków zgłoszonych do realizacji na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w roku 2020r.

W związku z panującym stanem epidemii w roku 2020 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni nie odbyło się.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Grota :

Krzysztof Strucki

Anna Kolkwicz