

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Prudniku  
za 2021 rok.**

## **I. Sprawy organizacyjne.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS **0000086445** Postanowieniem Sądu Gospodarczego, VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 29.01.2002r. Sygn. sprawy: OP.VIII. NS – REJ. KRS/ /7797/13/910.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 tj. z późn. zm.) oraz w oparciu o Statut.

Decyzje związane z gospodarką finansową Spółdzielni zostały w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rozłożone na poszczególne organy Spółdzielni. Walne Zgromadzenie zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej jest najwyższym organem Spółdzielni. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w czerwcu 2019 roku na okres 3 lat. Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Zarząd składał się z;

**Prezesa Zarządu – mgr inż. Zygmunta Trojniak,**

**Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techn.–eksploat. – Ryszarda Wróblewskiego**

**Pełnomocnika Zarządu ds. finansowo – księgowych - Głównej Księgowej – mgr Doroty Dżugaj-Kosior .**

Zarząd o okresie sprawozdawczym odbył 13 posiedzeń protokołowanych podczas których podjęto 10 uchwał, m.in.:

- przedłużenia umowy najmu lokalu mieszkalnego dla p. Nikoli Antoszczyszyn na okres 3 lat tj. od dnia 01.02.2021 r. do dnia 31.01.2024 r.. Lokal znajduje się w budynku, stanowiącym własność Spółdzielni, przy ul. Robotniczej 10/33 w Łączniku, o pow. użytkowej 79,20 m<sup>2</sup>, wraz z przynależną piwnicą o pow. 5,89 m<sup>2</sup>,
- dokonanie w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych odpisu aktualizującego wartość należności zagrożonych w znacznym stopniu nieściągalnością
  - z lokali mieszkalnych – **41 420,53 zł**,
  - z lokali użytkowych – **9 438,15 zł**,
- przyjęcie aneksu do „Polityki Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2021 r.,
- przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2020,
- zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni- podział na 3 części,
- zatwierdzenie projektów uchwał obrad Walnego Zgromadzenia,
- uchwalenie zmian w „Regulaminie pracy Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”,
- zatwierdzenie tekstu jednolitego „Regulaminu pracy Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” obowiązującego od dnia 01.01.2022 r.
- uchwalenie zmian w „Regulaminie wynagradzania dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”
- zatwierdzenie tekstu jednolitego „Regulaminu wynagradzania dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” obowiązującego od dnia 01.01.2022 r.

Ponadto Zarząd odbył spotkania nieprotokołowane, w celu rozpatrzenia bieżących spraw. Tematyka zebrań dotyczyła całokształtu zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, spraw członkowsko-mieszkaniowych, ekonomiczno-finansowych, realizacji planu gospodarczego, zużycia wody, gazu i energii cieplnej, jakości świadczonych usług w zakresie sprzątnia, utrzymania terenów zielonych i wywozu odpadów komunalnych. Szczegółowo analizowano zakres i sposób realizacji robót wykonywanych przez pracowników GZM jak też zleconych na zewnątrz tj. wymianę stolarki okiennej, remontu elewacji wraz z dołożeniem warstwy dociepleniowej i nadanie kolorystyki budynkom, przeglądów budynków, przeglądów przewodów kominowych (tj. wentylacyjnych i spalinowych), budowy miejsc postojowych.

Zarząd rozpatrzył również 16 indywidualnych wniosków, dotyczących spraw związanych z zaległościami w opłatach za używanie lokali mieszkalnych (13 wniosków) i użytkowych (3 wnioski), w tym również dotyczących umorzenia

odsetek. Wyrażono zgody na rozłożenie zadłużenia na raty bądź przesunięcie terminu zapłaty długu, a w jednym przypadku zostały umorzone odsetki na kwotę 300,61 zł.

## II. Sprawy członkowsko- mieszkaniowe.

### Liczba członków;

	Stan na dzień 01.01.2021	Stan na dzień 31.12.2021	Różnica
Członkowie ogółem:	<b>3222</b>	<b>3202</b>	<b>-20</b>
w tym:			
osoby fizyczne	3216	3194	-22
osoby prawne	6	8	+2

Członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo go garażu –2 **członków** – wszyscy z Łącznika

### Uzyskanie członkostwa w Spółdzielni w 2021 roku z tytułu:

- z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 3 ust. 1 i 2 – **65 osób**,
- na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego – art. 3 ust 3 – **68 osoby**.

### Ustanie członkostwa w Spółdzielni w 2021 roku;

- wykreślenia (tj. zbycie prawa do lokalu) – **93 osób**,
- śmierci – **60 osób**,

Spółdzielnia dysponuje ogólną liczbą lokali mieszkalnych - 3048, w tym;

	Stan na dzień 01.01.2021	Stan na dzień 31.12.2021	Różnica	% udział 31.12.21
lokale mieszkalne ze spółdzielczym <b>lokatorskim prawem</b> do lokalu	28	26	- 2	0,91
lokale mieszkalne ze spółdzielczym <b>własnościowym prawem</b> do lokalu	1327	1321	-6	43,34
lokale mieszkalne z <b>wyodrębnioną własnością</b>	1693	1701	+8	55,75

### Ogółem w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zamieszkałych było:

	Stan na dzień 01.01.2021 (os.)	Stan na dzień 31.12.2021 (os.)	Różnica (osoby)	Różnica ( % )
Prudnik	4861	4761	-100	-2,06
Biała	116	117	+1	+0,86
Łącznik	130	130	0	0
<b>OGÓLEM</b>	<b>5107</b>	<b>5008</b>	<b>-99</b>	<b>-1,94</b>

### **III. Działalność inwestycyjna.**

Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Nie podejmowanie zadań w tym zakresie spowodowane było wysokimi kosztami budowy, niedogodnymi warunkami kredytowymi, złą sytuacją finansową osób oczekujących na mieszkania. Powoduje to brak zainteresowania budową nowych mieszkań jak również kupnem mieszkań po byłych lokatorach.

Niemniej jednak Spółdzielnia posiada odpowiednie działki (np. działki nr 23/1, 23/3, 2039/127; 1875/133 naprzeciw Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Podgórnej) na których mogły by być stawiane budynki mieszkalne, gdyby było odpowiednie zainteresowanie osób fizycznych i programy rządowe lub samorządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe pod wynajem.

W zakresie inwestycji towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu w 2021 r., zrealizowano m.in.:

- postawiono 5 wiat śmietnikowych (przy b.m. Bożka 1-3/Rostka 2-12, Kombatantów 2-12; Skowrońskiego 70-84; Wyszyńskiego 14-16 i 18-24; Wyszyńskiego 28-32) , koszt 81 464,00 zł.

Ponadto w bieżącym roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku będzie kontynuować kompleksowe remonty elewacji budynków mieszkalnych wraz z dołożeniem warstwy dociepleniowej (m.in. usunięte zostaną płyty azbestowe, wymienione okna w piwnicach, wyremontowane balkony, wykonane nowe opaski wokół budynków, oraz ocieplonym ścianom osłonowym i szczytowym nadana będzie kolorystyka). Przeznaczona kwota na ten cel to ok. 2 600 000,- zł.

### **IV. Działalność społeczno-wychowawcza.**

Działalność społeczno-wychowawcza prowadzona jest przez Spółdzielnię w znikomym zakresie. Tak jak w latach poprzednich prowadzone są jedynie zajęcia z dziećmi w świetlicy Spółdzielni przy ul. Wyszyńskiego 1A. Działalność ta prowadzona jest w porozumieniu z Urzędem Miejskim w Prudniku, który zatrudnia wychowawcę.

Spółdzielnia dofinansowała jedynie działalność świetlicy w kwocie 1416,12 zł, z przeznaczeniem na: materiały do zajęć plastycznych, korzystanie z Internetu, upominki dla dzieci z okazji świąt, itp.

Prowadzenie zajęć w roku 2021 odbywało się od 15 października do 15 grudnia. W pozostałym okresie ze względu na ogłoszony stan pandemii związanej z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS- CoV-2 oraz wprowadzonymi ograniczeniami w tym zakresie przez Ministra Zdrowia, GIS i Rząd RP, zajęcia były zawieszane.

## **V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.**

Stan posiadania Spółdzielni na dzień **31.12.2021r.** przedstawia się następująco:

### **Prudnik:**

72 budynki mieszkalne ( w tym 5 budynków z punktami handlowo-usługowymi na parterze),  
6 pawilonów handlowych ,  
1 zakład remontowy z kompleksem magazynowym,  
8 garaży w budynkach mieszkalnych.

### **Biała:**

1 budynek mieszkalny z punktami handlowo-usługowymi na parterze.

### **Łącznik:**

6 budynków mieszkalnych,  
2 boksów garażowych.

Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną. W instalację gazową wyposażone są tylko budynki w Prudniku. Dostawa energii cieplnej realizowana jest przez Zakład Energetyki Ciepłej w Prudniku z wymiennikowni, wyjątek stanowi Biała i Łącznik, gdzie dostawę energii cieplnej zabezpiecza Energetyka Ciepła Opolszczyzny – ZEC Krapkowice z kotłowni węglowych ( ekogroszek).

Powierzchnia eksploatowanych zasobów w m<sup>2</sup> przedstawia się następująco:

L.p	Treść	Prudnik	Biała	Łącznik	Razem
1.	Liczba budynków	72	1	6	79
2.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	145449,00	3472,21	3515,70	152436,91
	w tym przeniesione na odrębną własność (w m <sup>2</sup> )	81789,24	1984,02	2762,70	86535,96
3.	Liczba mieszkań	2 903	84	61	3 048
	w tym przeniesionych na odrębną własność (szt .)	1604	49	48	1701
4.	Lokale użytkowe: - wbudowane ( w m <sup>2</sup> ) - wolnostojące (w m <sup>2</sup> )	2 983,71 2 181,35	1 217,30 -	79,53 -	4 280,54 2 181,35
5.	wymienniki: a) wbudowane(w m <sup>2</sup> ) b) wolnostojące (w m <sup>2</sup> )	321,12 580,29	- -	- -	321,12 580,29
6.	garaże: a) 8 wbudowanych ( w m <sup>2</sup> ) b) 3 wolnostojące(w m <sup>2</sup> )	166,75 -	- -	- 34,50	166,75 34,50
7.	inne wynajmowane powierzchnie(pomieszczenia w m <sup>2</sup> )	437,04	4,00	-	441,04
8.	Powierzchnie dzierżawionych gruntów pod kioski i sklepy wybudowane przez użytkowników (w m <sup>2</sup> )	308,69 +21,60 tymczasowe	30,46	-	339,15
9.	Biurowiec /pow. w m <sup>2</sup> /	482,00	-	-	482,00
10.	Budynek GZM /pow. m <sup>2</sup> /	845,00	-	-	845,00

Wynajem lokali użytkowych odbywa się na zasadzie przetargu na prawo do podpisania umowy. Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała 6461,89 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych z czego wynajęte było 94,66 % powierzchni ogółem. Powierzchnia lokali nie wynajętych – 344,80 m<sup>2</sup> dotyczy 4 lokali przedstawionych w tabeli poniżej;

L.p.	Były użytkownik, adres lokalu, pow. użytkowa	Data protokołu zdawczo-odbiorczego	Data przekazania do użytku nowemu użytkownikowi
1.	ZEC Prudnik – Sp. z o.o. Prudnik, ul. Skowrońskiego 17A; 58,28 m <sup>2</sup>	29.04.2011 r.	-
2.	Sherwin-Williams Poland sp. z o.o. Prudnik, ul. Chopina 12a : 79 m <sup>2</sup>	31.12.2017 r.	-
3.	ŻABKA Polska Sp. z o.o. Prudnik, ul. Piastowska 30-32: 141 m <sup>2</sup>	30.10.2020 r.	-
4.	Sklep Spoż.-Przem. Jolanta Ostrowska Prudnik, ul. Kościuszki 52: 66,52 m <sup>2</sup>	01.12.2021 r.	-

Przy realizacji bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz usług dla ludności, dział GZM-u dysponował grupą konserwatorów: malarze, murarze, dekarze, blacharze, stolarze, elektrycy, instalatorzy wod-kan, gaz, c.o.. W okresie sprawozdawczym grupa ta liczyła 20 osób.

Sprzątaniem klatek schodowych i terenów przyległych do budynków jak również utrzymaniem terenów zielonych zajmował się Zakład Usług Komunalnych z Prudnika.

W roku 2021 dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zrealizował między innymi remonty tj.;

#### Roboty własne:

- |                                   |   |                     |
|-----------------------------------|---|---------------------|
| 1. w zakresie robót wod-kan.      | - | na kwotę 252 800 zł |
| 2. w zakresie robót elektrycznych | - | na kwotę 101 200 zł |
| 3. w zakresie robót stolarskich   | - | na kwotę 39 400 zł  |
| 4. w zakresie robót malarskich    | - | na kwotę 407 200 zł |



5. w zakresie robót ślusarskich	-	na kwotę	13 800 zł
6. w zakresie robót murarskich i brukarskich	-	na kwotę	150 700 zł
7. w zakresie robót dekarских	-	na kwotę	72 300 zł
8. w zakresie robót c.o. i gaz.	-	na kwotę	133 400 zł
9. w zakresie remontów balkonów	-	na kwotę	18 400 zł
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>na kwotę</b>	<b>1 189 200 zł</b>

#### **Roboty zleczone:**

1. w zakresie robót stolarskich	-	na kwotę	86 200 zł
2. w zakresie robót co., cwu + gaz.	-	na kwotę	3 900 zł
3. w zakresie robót brukarskich	-	na kwotę	97 900 zł
4. w zakresie dociepleń budynków	-	na kwotę	2 864 000 zł
5. w zakresie remontów balkonów	-	na kwotę	245 200 zł
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>na kwotę</b>	<b>3 297 200 zł</b>

#### **VI. Wyniki działalności i sytuacja finansowa.**

Sytuacja finansowa jest Spółdzielni jest stabilna. Zarząd szczególną uwagę zwracał na prawidłową gospodarkę posiadanym i zarządzanym majątkiem, co przyczyniło się do osiągnięcia dodatnich wyników w zasadzie na wszystkich odcinkach działalności, co obrazuje poniższa tabela. Całokształt działalności Spółdzielni za rok 2021 przyniósł zysk brutto w kwocie 536 538,32 zł. Kwota ta po opodatkowaniu oraz korekcie dotyczącej wyniku na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości przenieszonego na kolejny rok dała nadwyżkę bilansową netto w wysokości 417 437,29 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim nadwyżka ta jest o ok. 26 tys. zł ( 6 % ) niższa. Głównymi źródłami osiągniętego zysku jest wynajem lokali użytkowych (łącznie z dzierżawą terenów), działalność finansowa oraz pozostała operacyjna. W pierwszym przypadku zysk przed opodatkowaniem wyniósł 218 tys. zł, a w przypadku działalności finansowej 88 tys. zł. Sprzedaż białych certyfikatów oraz rozwiązanie odpisów aktualizujących to główne elementy zysku przed opodatkowaniem w kwocie 131 tys. zł na działalności pozostałej operacyjnej. W przypadku działalności finansowej źródłem zysku są ściągnięte od członków i najemców odsetki.

	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1.	NIERUCHOMOŚCI LOKATORSKIE	9 786 778,61	9 757 934,88	28 843,73
2.	POŻYTKI	48 262,22	11 244,92	37 017,30
<b>RAZEM GZM:</b>		<b>9 835 040,83</b>	<b>9 769 179,80</b>	<b>65 861,03</b>
3.	ENERGIA CIEPLNA	6 650 386,54	6 667 117,58	-16 731,04
4.	ZIMNA WODA	2 488 814,82	2 488 814,82	0,00
5.	GAZ	103 700,50	103 700,50	0,00
<b>RAZEM MEDIA:</b>		<b>9 242 901,86</b>	<b>9 259 632,90</b>	<b>-16 731,04</b>
6.	LOKALE UŻYTKOWE I TERENY	661 164,16	443 031,30	218 132,86
7.	LOKALE MIESZKALNE - NAJEM	5 682,60	4 147,05	1 535,55
8.	MIEJSCA POSTOJOWE	154 388,23	93 345,99	61 042,24
9.	PUSTOSTANY	0	2 227,15	-2 227,15
10.	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁ. WYCH.	1 416,11	1 416,11	0,00
11.	POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	156 082,79	153 439,89	2 642,90
12.	SPRZED. TOWARÓW ( lokale mieszk. )	275,97	250,92	25,05
<b>RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA:</b>		<b>979 009,86</b>	<b>697 858,41</b>	<b>281 151,45</b>
13.	GRUNTY INWESTYCYJNE	0	13 556,76	-13 556,76
14.	FINANSOWA	89 749,63	1 377,67	88 371,96
15.	POZOSTAŁA OPERACYJNA	453 435,48	321 993,80	131 441,68
<b>RAZEM POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ :</b>		<b>543 185,11</b>	<b>336 928,23</b>	<b>206 256,88</b>
<b>OGÓLEM BRUTTO :</b>		<b>20 600 137,66</b>	<b>20 063 599,34</b>	<b>536 538,32</b>
podatek dochodowy				59 182,00
<b>OGÓLEM NETTO :</b>		x	x	<b>477 356,32</b>
w tym:	<b>WYNIK NA GZM</b>	x	x	<b>59 919,03</b>
	<b>NADWYŻKA BILANSOWA</b>	x	x	<b>417 437,29</b>

Ogółem w roku 2021 koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wyniosły 19.726.671,11 zł i były o 5 % wyższe jak w roku poprzednim. Z kwoty tej ok. 50 % tj. 9.769.179,80 zł przypada na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, łącznie z opłatą za odbiór odpadów komunalnych. Koszty dostawy mediów do lokali spółdzielczych były o 12 % wyższe jak w roku poprzednim i wyniosły 9.259.632,90 zł, co daje 47 % udział w kosztach operacyjnych Spółdzielni. Pozostałe 3 % tj. kwota 697.858,41 zł przypada na koszty działalności gospodarczej generującą wyniki bilansowe.

W roku 2021 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką netto w kwocie 59.919,03 zł. Nadwyżka ta zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa przychody roku następnego, co zostało uwzględnione przy kalkulacji opłat obowiązujących od lutego 2022 r. Dla porównania w roku poprzednim gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem w wysokości 26.096,15 zł.

Koszty eksploatacji podstawowej (bez funduszu remontowego, przeglądów instalacji) lokali mieszkalnych za rok 2021 wyniosły kwoty 4,0 mln zł i ukształtowały się na poziomie 100 % kwoty zaplanowanej na ten rok. W przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni daje to stawkę 2,18 zł/m<sup>2</sup>.

Po uwzględnieniu rzeczywistej nadwyżki na GZM za rok 2020, pożytków z części wspólnych nieruchomości oraz amortyzacji wyposażenia placów zabaw i wiat śmietnikowych sfinansowanej z nadwyżki bilansowej, przeciętny koszt eksploatacji do pokrycia przez lokatorów (bez względu na tytuł prawny do lokalu) wyniósł 2,15 zł/m<sup>2</sup>, do planowanego 2,19 zł/m<sup>2</sup>. Podatek od nieruchomości naliczany od tych części nieruchomości lokatorskich, które nie zostały przeniesione na odrębną własność, przekroczył minimalnie kwotę zaplanowaną, z powodu z uwagi na uwzględnienie niedoborów z wcześniejszych okresów.

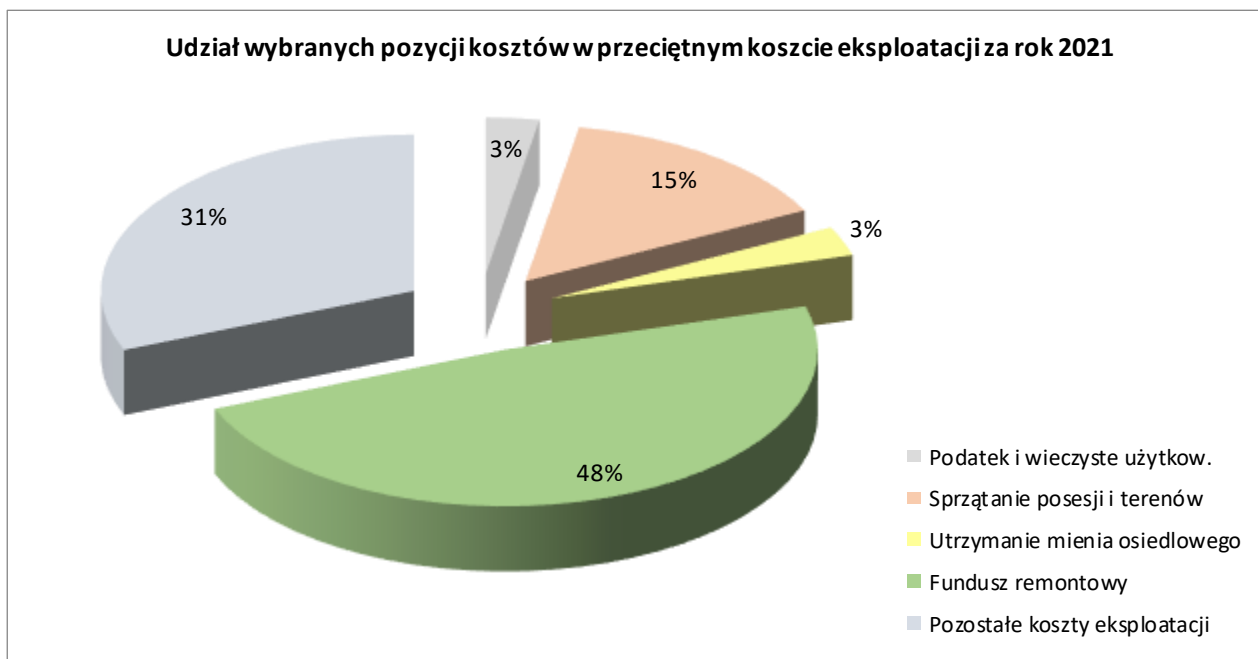
Podstawowa stawka odpisu na fundusz remontowy uległa zmianie w stosunku do roku 2020 i zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej wyniosła 2,00 zł/m<sup>2</sup>. Stawka odpisu dodatkowego dla osób niebędących członkami to kwota 0,17 zł/m<sup>2</sup> w okresie styczeń – listopad oraz 0,14 zł/m<sup>2</sup> w grudniu 2021. W roku 2021 funkcjonowała nadal stawka zwiększająca podstawowy odpis na fundusz remontowy o kwotę 0,29 zł/m<sup>2</sup> - dla zasobów w Łączniku.

Jednostkowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla poszczególnych nieruchomości ukształtowały się na poziomie od 1,11 zł/m<sup>2</sup> do 2,54 zł/m<sup>2</sup>. W stosunku do ustalonych na rok 2021 stawek opłat dla 24 nieruchomości o powierzchni ogółem 115,2 tys. m<sup>2</sup> jednostkowy koszt okazał się niższy od obowiązującej stawki, a dla 11 nieruchomości o powierzchni 32,5 tys. m<sup>2</sup> wyższy od niej. Zmniejszenie wyniosło od 0,01 zł/m<sup>2</sup> do 0,69 zł/m<sup>2</sup>, natomiast zwiększenie od 0,01 zł/m<sup>2</sup> do 0,29 zł/m<sup>2</sup>.

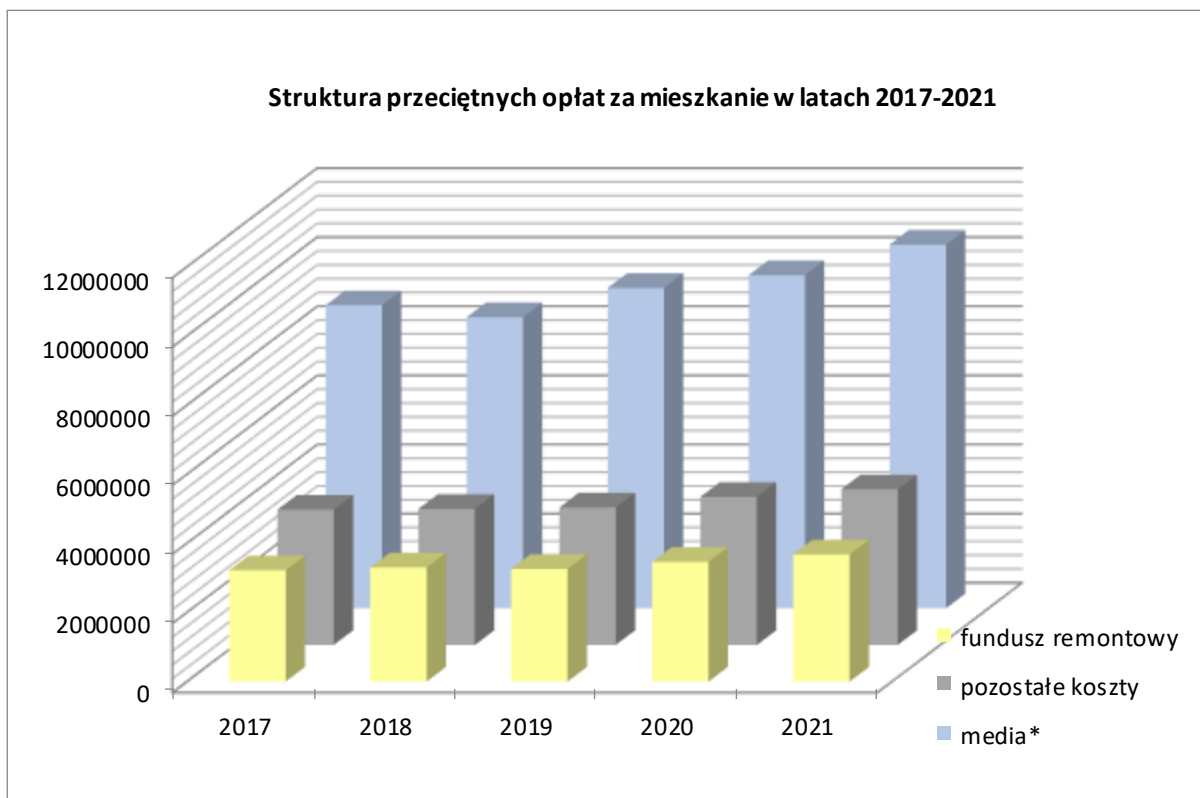
Poniżej zestawiono uśrednione koszty eksploatacji wraz z remontami w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni w okresie 5 lat. Zestawienie dotyczy przeciętnych kosztów przypadających na mieszkanie należące do członka spółdzielni, które nie zostało przeniesione na odrębną własność.

	2017	2018	2019	2020	2021
1. Podatek od nieruchomości	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11
2. Sprzątanie posesji i terenów	0,47	0,51	0,51	0,56	0,61
3. Pozostałe koszty eksploatacji	1,25	1,10	1,14	1,27	1,30
4. Utrzymanie mienia osiedlowego	0,13	0,14	0,15	0,13	0,13
<b>RAZEM: zł/m<sup>2</sup></b>	<b>1,95</b>	<b>1,85</b>	<b>1,90</b>	<b>2,07</b>	<b>2,15</b>
5. Fundusz remontowy      zł/m <sup>2</sup>	1,76	1,80	1,78	1,89	2,01

Udział wybranych pozycji w przeciętnym koszcie eksploatacji lokali mieszkalnych (średnio w SM) przedstawia poniższy wykres.

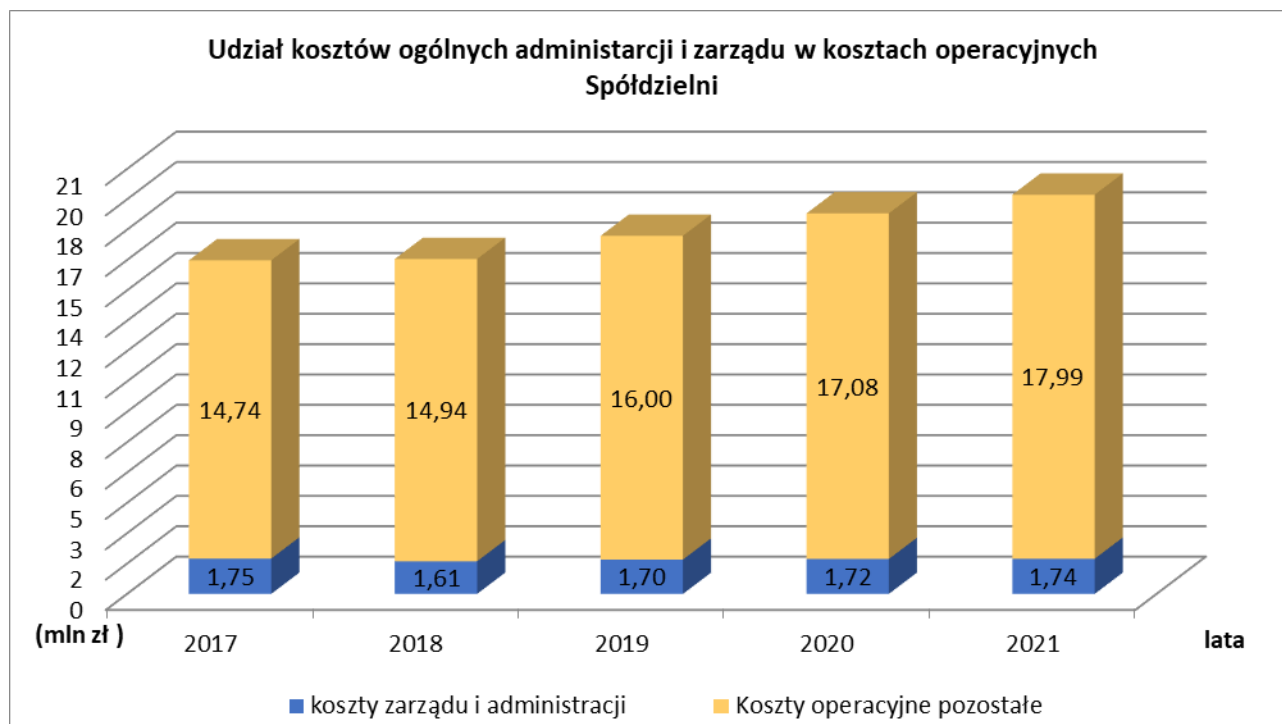


W roku 2021 przeciętne opłaty za mieszkanie z uwzględnieniem wyników rozliczenia mediów ( bez opłat za montaż podzielników i usługę rozliczeniową ) wyniosły w zasobach Spółdzielni 511 zł/miesięcznie ( w 2020 - kwota 475 zł ). Dla zasobów w Prudniku była to kwota 509 zł, dla Białej 453 zł, a dla Łącznika 705 zł/miesięcznie .



Koszty ogólne administracji i zarządu w roku 2021 wyniosły 1.737.459,57 zł, co stanowi ok. 98 % kwoty zaplanowanej na ten rok. W przeliczeniu na powierzchnię zarządzanych zasobów ( ok. 160 tys. m<sup>2</sup> ) jest to ok. 0,91 zł/m<sup>2</sup>.

Koszty ogólne administracji i zarządu stanowią ok. 9 % kosztów działalności operacyjnej.



Koszty utrzymania zaplecza technicznego oraz grupy konserwatorów wyniosły natomiast w roku 2021 ogółem 1.849.532,12 zł do planowanych 2.039.700,00 zł. Z kwoty tej 593 tys. zł to koszty utrzymania bazy i warsztatów, 39 tys. zł koszty transportu, a 1,21 mln zł to koszty grupy konserwatorów (płace z narzutami i materiały bezpośrednio). Łączny koszt brygady remontowej w przeliczeniu na zarządzane zasoby to kwota 0,97 zł/m<sup>2</sup>. Ogółem grupa remontowa przepracowała w 2021 roku 28735 godzin, z tego dla funduszu remontowego 16524, na rzecz eksploatacji zasobów mieszkaniowych i mienia osiedlowego 9732, wymiany wodomierzy 980 godzin, lokali użytkowych i płatnych parkingów 380 godzin, a na pozostałe czynności (administracja ogólna i techniczna, usługi, odczyty ) – 1119 godzin.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni należy stwierdzić, że jest ona stabilna. Spółdzielnia posiada dobrą płynność finansową, co pomimo ciągle występujących zaległości w opłatach za lokale, pozwala sukcesywnie realizować zaplanowane zadania w zakresie remontów zasobów oraz poprawy estetyki osiedli spółdzielczych.

## VII. Zatrudnienie i fundusz płac.

Według stanu na dzień 31.12.2021 roku, Spółdzielnia zatrudniała 38 osób. Zestawienie zatrudnienia i wynagrodzeń w poszczególnych grupach pracowniczych przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Grupy pracowników	Wykonanie 2020		Plan 2021		Wykonanie 2021				
		etaty	płace	etaty	płace	etaty	płace	średnia	% kol. 7:3	% kol. 7:5
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Kierownictwo	3,00	373 715	3,0	379 300	2,99	378 263	10 542	101	100
2	Administracja biurowa	2,83	126 383	3,0	141 200	3,00	140 497	3 903	111	100
3	Księgowość i rozliczenie mediów	6,78	299 800	6,0	273 800	6,00	271 134	3 766	90	99
4	Administracja i obsługa techniczna	3,00	168 320	3,0	170 800	3,00	169 207	4 700	101	99
5	Majstrowie	3,00	149 460	3,0	150 600	3,00	147 298	4 092	99	98
6	Konserwatorzy	20,00	863 543	20,0	890 000	18,45	807 786	3 649	94	91
	<b>Razem:</b>	<b>38,61</b>	<b>1 981 221</b>	<b>38,0</b>	<b>2 005 700</b>	<b>36,44</b>	<b>1 914 185</b>	<b>4 377</b>	<b>97</b>	<b>95</b>
7	Fundusz nagród				9 800		2 000		x	20
8	Nagrody jubileuszowe		91 674		75 000		68 593		75	91
9	Odprawa emeryt.-rentowa		10 560		65 000		61 801		585	95
10	Ekwiwalent za urlop		773				865			
	<b>Ogółem:</b>	<b>38,61</b>	<b>2 084 227</b>	<b>38,0</b>	<b>2 155 500</b>	<b>36,44</b>	<b>2 047 444</b>	<b>4 682</b>	<b>98</b>	<b>95</b>

Wykonanie funduszu płac za 2021 rok wyniosło 2,05 mln zł, co stanowi 95 % kwoty zaplanowanej na ten rok. Na ostatni dzień roku występuje wakat w dziale księgowości oraz w grupie konserwatorów.

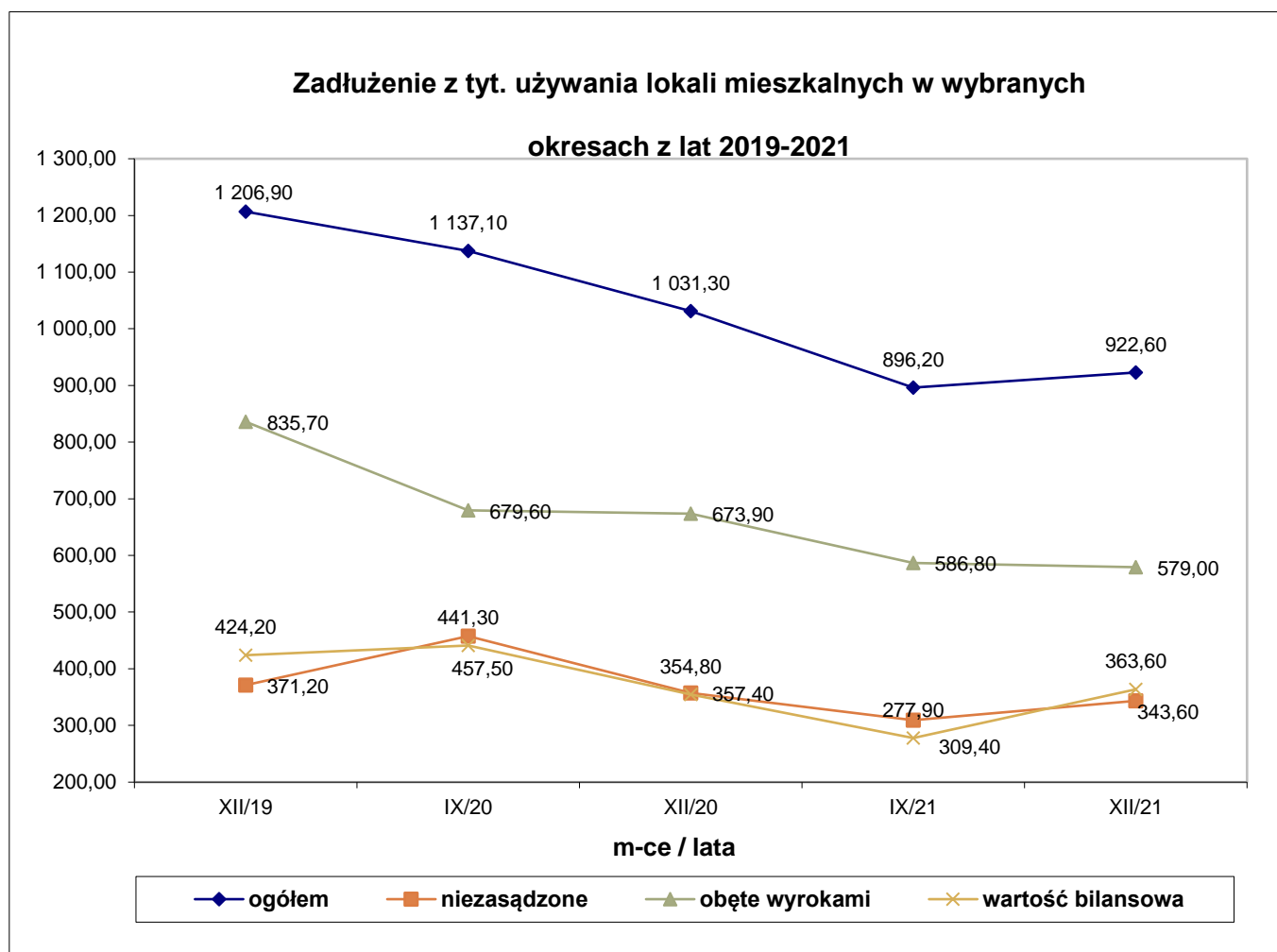
Średnia płaca ( bez wypłat dodatkowych poz. 7 do 10) zaplanowana za rok 2021 wynosiła 4 517 zł brutto, a ukształtowała się ostatecznie na poziomie niższym tj. 4377 zł brutto. Średnia płaca w Spółdzielni wyliczona bez udziału kierownictwa wyniosła 3 826 zł brutto ( wg poz. tabeli od 2 do 7 ).

W roku 2021 absencja chorobowa ( łącznie z opieką nad dzieckiem) wyniosła ogółem 552 dni robocze, co stanowi wymiar ponad 2 etatów.

## VIII. Zaległości w opłatach za lokale i ich windykacja.

Prowadzone przez Zarząd w różnych formach i zakrojone na szeroką skalę działania windykacyjne przynoszą wymierne efekty w postaci stałego zmniejszenia kwoty zaległości. Według stanu na dzień 31.12.2021 roku, kwota zaległości z tyt. opłat za używanie lokali mieszkalnych ( łącznie z mediami ) wynosi 922,6 tys. zł, a na ostatni dzień roku 2019 wynosiła 1.206,9 tys. zł. Oznacza to spadek zadłużenia w ciągu 2 lat o kwotę 284,3 tys. zł tj. 24%, a w porównaniu do roku poprzedniego spadek wyniósł 108,7 tys. zł. (ok. 11 %).

Zmiany wielkości zadłużenia przedstawia wykres:



Wskaźnik zaległości wyliczany jako relacja zadłużenia do ogólnej kwoty naliczeń wykazuje trend malejący osiągając wartości : 6,6 % na 31.12.2019 r.; 5,2 % na 31.12.2020 r. i 4,7 % na koniec roku 2021.

W roku 2021 Spółdzielnia wysłała 423 wezwania do zapłaty na łączną kwotę 398,2 tys. zł, z czego uregulowano w wyznaczony terminie 184,0 tys. zł, co daje skuteczność 46,2 %. Lepsze wyniki w zakresie skuteczności działań Spółdzielnia uzyskała kierując windykację zadłużenia do wyspecjalizowanej firmy. Na przekazany

pakiet zaległości o wartości 144,2 tys. zł uzyskano spłatę w kwocie 109,0 tys. zł, co daje wskaźnik skuteczności na poziomie 75,6 %.

Na drodze postępowania sądowego uzyskano 24 nakazy zapłaty ( w ty, 20 pozwów w roku 2021) na łączną kwotę 121,3 tys. zł. Na dzień 31.12.2021 r., Spółdzielnia posiada ogółem 83 nakazy zapłaty orzeczone wobec 43 osób, z czego 19 nie zamieszkuje już w zasobach Spółdzielni. Łączne zadłużenie objęte nakazami zapłaty wynosi 579,0 tys. zł, w tym 104,6 tys. zł to kwota odsetek wraz z kosztami sądowymi i egzekucyjnymi. Osoby, które na skutek prowadzonych działań windykacyjnych opuściły zasoby Spółdzielni mają zadłużenie w wysokości 424,0 tys. zł. Zadłużenie to jest nadal egzekwowane.

Struktura zaległości przedstawia się następująco:

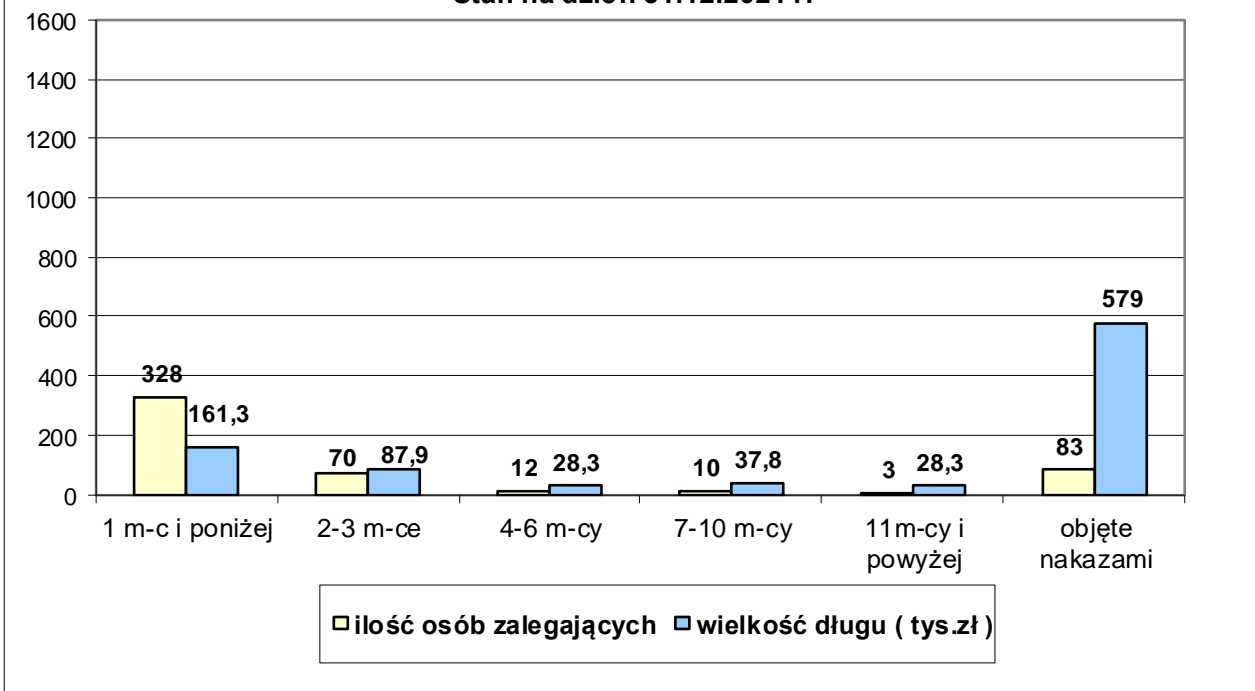
#### A. LOKALE MIESZKALNE

##### STRUKTURA WG MIESIĘCY ZALEGANIA (w tys. zł)

	31.12.2019 r.		31.12.2020 r.		31.12.2021 r.	
	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
1 m-c i poniżej	391,0	185,6	314,0	144,6	328,0	161,3
2-3 m-ce	96,0	99,7	77,0	93,4	70,0	87,9
4-6 m-cy	18,0	39,6	21,0	51,0	12,0	28,3
7-10 m-cy	5,0	20,0	4,0	17,1	10,0	37,8
11m-cy i powyżej	4,0	26,3	7,0	51,3	3,0	28,3
<b>1) razem:</b>	<b>514,0</b>	<b>371,2</b>	<b>423,0</b>	<b>357,4</b>	<b>423,0</b>	<b>343,6</b>
<b>3) objęte nakazami *</b>		<b>835,7</b>		<b>673,9</b>		<b>579,0</b>
<b>OGÓŁEM (1+2+3):</b>		<b>1206,9</b>		<b>1031,3</b>		<b>922,6</b>
* w tym odsetki i koszty uboczne		101,0		114,2		67,6
<b>4) odpisy aktualizujące</b>		<b>782,7</b>		<b>676,5</b>		<b>559,0</b>
<b>5) Wartość bilansowa:</b>		<b>424,2</b>		<b>354,8</b>		<b>363,6</b>



**Zestawienie ilości osób zalegających z wartością wygenerowanego zadłużenia.  
Stan na dzień 31.12.2021 r.**



Spółdzielnia nie odnotowuje większych problemów z płatnościami przez najemców lokali użytkowych.

W okresie od stycznia do grudnia 2021 r. Spółdzielnia 46 razy wzywała najemców i dzierżawców ( w tym miejsca postojowe) do zapłaty zaległości. Kwota żądanej spłaty wynosiła 16,7 tys. zł, z czego uregulowano w wyznaczonym terminie 16,1 tys. zł (skuteczność 96%). W ciągu w/w okresu z powodu zaległości w opłatach Spółdzielnia 5-krotnie zgłaszała zamiar wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy i 7 razy miejsca parkingowe. Do skutku doszło ostatecznie w wypowiedzenie umowy o miejsce parkingowe.

Zaległości ogółem (narastająco) na dzień 31.12.2021 r. wykazały niewielki spadek w stosunku do roku 2020 tj. 9,8 tys. zł. Zaległości bieżące są niższe jak w roku poprzednim o kwotę 3,1 tys. zł, tj. ok. 9 %, a zaległości objęte wyrokami zmalały o kwotę 6,7 tys. zł (3 %). Zaległości bieżące stanowią 2,2 % łącznych naliczeń za rok 2021, a w roku poprzednim wskaźnik ten wynosił 2,5 %.

Struktura zaległości dla lokali użytkowych, terenów i miejsc postojowych przedstawia się następująco:

## B. LOKALE UŻYTKOWE

### STRUKTURA WG MIESIĘCY ZALEGANIA (w tys. zł)

	31.12.2019 r.		31.12.2020 r.		31.12.2021 r.	
	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
poniżej 1 m-ca	12,0	1,6	2,0	0,9	4,0	4,7
1 m-c	55,0	7,1	43,0	5,9	53,0	10,6
2 m-ce	5,0	16,2	6,0	6,7	5,0	16,7
3 m-ce	3,0	0,3	1,0	11	2,0	0,2
4 m-ce	3,0	23,2	0,0	0	0,0	0
5-12 m-cy	0,0	0	5,0	10,8	1,0	0,2
ponad 12 m-cy	0,0	0	0,0	0	0,0	0
<b>1) bieżące razem:</b>	<b>78,0</b>	<b>48,4</b>	<b>57,0</b>	<b>35,3</b>		<b>32,2</b>
<b>2) objęte wyrokami:</b>		<b>232,7</b>		<b>236,9</b>		<b>230,2</b>
<b>OGÓŁEM (1+2) :</b>		<b>281,1</b>		<b>272,2</b>		<b>262,4</b>
* kwoty obejmują koszty i odsetki		20,4		16,4		13,4
<b>3) odpisy aktualizujące:</b>		<b>232,9</b>		<b>236,9</b>		<b>230,2</b>
<b>4) wartość bilansowa:</b>		<b>48,2</b>		<b>35,3</b>		<b>32,2</b>

## IX. Podsumowanie

Zarząd Spółdzielni brał udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej składając bieżące informacje oraz przedkładał wnioski. Na bieżąco współpracował z Komisją Techniczną Rady Nadzorczej przy opracowywaniu planów remontowych, wyłanianiu wykonawców na roboty zlecone.

W czerwcu 2021 roku zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210) przeprowadzona została pełna lustracja za lata 2018 – 2020. Działalność organów Spółdzielni została oceniona pozytywnie. Regionalny Związek Rewizyjny w piśmie polustracyjnym nr PO/435/2021 z dnia 13.07.2021 roku **nie zawarł żadnych wniosków.**

Spółdzielnia pomimo obowiązywania stanu pandemii związanej z rozprzestrzenieniem się koronawirusa SARS- CoV-2, w 2021 roku, prowadziła swoją działalność i była otwarta dla lokatorów naszych zasobów. W związku

wprowadzonymi ograniczeniami i obostrzeniami w tym zakresie przez Ministra Zdrowia, Głównego Inspektora Sanitarnego i Rząd RP Zarząd Spółdzielni wprowadził m.in. czasową pracę w systemie hybrydowym, zmienił miejsce punktu kasowego w biurowcu, stworzył punkt do rozmów z lokatorami spełniający wprowadzone wymagania sanitarne, zamontował dodatkowo skrzynkę na dokumenty przy drzwiach wejściowych do biurowca. Wszystkim pracownikom Spółdzielni zapewniono dostęp do materiałów ochronnych (tj. maseczki, rękawiczki winylowe, kombinezony) i dezynfekujących. Wszystkie zaplanowane prace związane z konserwacją i remontami zostały wykonane. Awarie sieci elektrycznych, wodnokanalizacyjnych czy gazowych były na bieżąco usuwane przy zachowaniu wprowadzonych zaleceń sanitarnych związanych z wprowadzoną pandemią.

W związku z możliwością organizacji spotkań w grupie do 150 osób, zorganizowano i przeprowadzono w dniach 25-27.08.2021 roku Walne Zgromadzenie Członków SM Prudnik z zachowaniem zaleceń rekomendowanych przez GIS – tj. maseczka, odległość pomiędzy osobami min 1,5 metra, dezynfekcja.

Ponadto przez cały czas trwania pandemii Zarząd jak i pracownicy Spółdzielni monitorowali zmiany w rozporządzeniach wydanych przez GIS, Ministra Zdrowia i Rząd RP, dotyczących ograniczeń w rozprzestrzenianiu się koronawirusa SARS-CoV0-2, a wprowadzane w nich zalecenia i ograniczenia były aktualizowane i natychmiast wdrażane, o czym byli informowani na bieżąco członkowie Rady Nadzorczej i członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku. Niezbędne informacje były wywieszane na tablicach w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Właściwa współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą Spółdzielni przyczyniła się bezpośrednio do prawidłowej gospodarki majątkiem Spółdzielni oraz osiągnięcia dobrych wyników finansowych. Zarząd Spółdzielni uważa, że współpraca z Radą Nadzorczą była dobra co przyniosło wymierne efekty.

Zarząd pragnie podziękować członkom Spółdzielni oraz członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni za dotychczasową współpracę i pomoc w realizacji bieżących zadań.

ZARZĄD

Ryszard Wróblewski      Zygmunt Trojniak