

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„DOM” w Olsztynie za 2022 rok

I. Informacje ogólne

Zarząd Spółdzielni w roku 2022 działał w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze - tekst jednolity tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 oraz o Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie i Regulamin Zarządu. Prezesem Zarząd Spółdzielni był mgr Władysław Olszewski.

Funkcje kontrolne w Spółdzielni sprawowała Rada Nadzorcza.

Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła w szczególności wykonywania statutowych obowiązków, realizowaniu uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i realizowaniu zadań określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb i wniosków zgłaszanych przez członków, mieszkańców naszej Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej przedkładając miesięczne sprawozdania o aktualnym stanie finansowym i gospodarczym Spółdzielni. Zarząd opracował i przedłożył do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej plan gospodarczy i remontowy na 2022 rok, projekty zmian w regulaminach. Przedłożone przez Zarząd Spółdzielni dokumenty zostały przyjęte, zaopiniowane i uchwalone przez Radę Nadzorczą.

II. Sprawy członkowskie.

W roku 2022 do naszej Spółdzielni przyjęto w poczet członków 22 osoby a skreślono z rejestru członków 29 osób. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Olsztynie zrzeszała 874 członków w tym:

- posiadających więcej niż jeden lokal było – 146 osób,
- współmałżonków było - 416 osób
- posiadających tylko prawo do lokalu użytkowego były – 22 osoby
- posiadających tylko prawo do garażu były - 103 osoby.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. zamieszkiwało 1139 osób.

W okresie sprawozdawczym Zarząd realizował zadania związane z procesem przekształceń lokali w odrębną własność. Łącznie zawarto w 2022 roku siedem umów przeniesienia własności lokali, dotyczyły pięciu lokali mieszkalnych oraz dwóch garaży.

III. Gospodarka zasobami Spółdzielni

1. Zasoby lokalowe.

Na koniec roku 2022 Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Olsztynie posiadała 622 lokale mieszkalne, 33 lokali użytkowych, 101 garaży w zespole garażowym, 69 garaży pod budynkami oraz 94 miejsca postojowe w 2 garażach podziemnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. łączna powierzchnia mieszkalna i użytkowa wszystkich lokali wynosiła 48 078,50 m² w tym 36 683,60 m² to powierzchnia lokali mieszkalnych.

2. Gospodarka gruntami.

Spółdzielnia w 2022 roku zarządzała gruntami o łącznej powierzchni 46 510 m² z czego powierzchnia gruntów zabudowanych to 41 034 m². Ponadto Spółdzielnia zarządzała nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Gębika 55A.

3. Stawki opłat

W 2022 roku stawka opłaty eksploatacyjnej wynosiła od 1,77 do 2,06 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu a odpis na fundusz remontowy wynosił od 0,84 zł/m² do 1,40 zł/m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Pozostałe składniki to opłaty niezależne od Spółdzielni. Są to opłaty w cenach regulowanych za dostarczone ciepło do ogrzewania mieszkań i podgrzania wody, dostawy gazu i energii elektrycznej, wody i odbioru ścieków oraz opłaty dotyczące wywozu i składowania nieczystości, podatek od nieruchomości a także opłata roczna przekształceniowa gruntu i podatek od części wspólnych nieruchomości.

Składniki opłat w zł na miesiąc obowiązujące w latach: 2021-2022

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2021
1	C.O. zł/m ²	3,10-6,64	1,92-4,28
2	C.W. zł/m ³	28,20-43,36	28,20
3	Z.W. zł/m ³	12,90-12,97	12,90
4	Opłata roczna przekształceniowa gruntu zł/m ²	0,16-0,41	0,16-0,41
5	Eksploatacja garaże zł/m ²	0,81-0,94	0,81-0,94
6	Eksploatacja lokale mieszkalne zł/m ²	1,77-2,06	1,77-1,84
7	Energia elektryczna zł/m ²	0,04-0,27	0,04-0,27
8	Fundusz remontowy zł/m ²	0,50-1,40	0,50-1,40
9	Gaz zł/osobę	7,85-8,62	7,85-8,62
10	Wywóz nieczystości zł/osobę(2021) - m ³ zw /zł	8,40-9,70 x m ³ zw	8,4 x m ³ zw
11	Konserwacja domofonów zł/lokal	2,70	2,70
12	Sprzątanie klatek schodowych zł/lokal	16,50-19,50	16,50
13	Podatek od nieruchomości garaże zł/m ²	0,14-1,35	0,14-1,03
14	Podatek od nieruchomości mieszkania zł/m ²	0,14-0,15	0,14-0,15

IV. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.

Prace remontowe tak jak w ubiegłym roku były finansowane z opłat na odpis funduszu remontowego i były realizowane zgodnie z planem remontów na 2022 rok. Wybór firm budowlanych następował na podstawie zapytań ofertowych lub z wolnej ręki w przypadku drobnych robót remontowo konserwacyjnych zgodnie z § 10 ust. 2 Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni.

Stan funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2022 roku to 315 876,17 zł, nakłady na zaspokojenie potrzeb remontowych to kwota 430 113,77 zł, naliczony fundusz remontowy na dzień 31 grudnia 2022 roku to kwota 484 210,08 zł a stan funduszu remontowego na koniec roku 2022 to kwota 369 972,48 zł pomniejszona o zadłużenie zaległości w opłatach za lokale o kwotę 157 892,65 zł (ogółem wynosi 212 079,83 zł).

Prace remontowe wykonane w 2022 roku to między innymi:

- a) remont wymiennika c.o. i c.w. w węzłach Gębika 15,21,53,55,
- b) remont schodów wejściowych do budynków przy ulicy Gębika 69,
- c) remont balkonów w II klatce schodowej budynku przy ulicy Janowicza 17,
- d) remont pomieszczenia węzła ciepłego Gębika 67,
- e) położenie terakoty na schodach i posadzce w piwnicach budynków Gębika 55,57,63,71,75,
- f) montaż stojaków rowerowych i urządzeń na placach zabaw.
- g) remont i wymiana lamp parkowych na LED,
- h) modernizacja oświetlenia zewnętrznego w zespole garażowym na Nienackiego,
- i) zabudowa przejścia między garażami nr 78 a 101,
- j) naprawy dachów wraz z obróbkami dekarскими budynków Janowicza 17, Gębika 19,53,55,61,63,65,67,71,73,81, Bajkowa 1, Polna 1 i garaże na Nienackiego.

V. Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Stan zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniósł ogółem 157 892,65 zł. Windykacja należności związanych z użytkowaniem lokali była przeprowadzana w sposób zgodny z przepisami prawa i regulaminem wierzytelności Spółdzielni. Zarząd na bieżąco monitorował zadłużenie opłat za użytkowane lokale a o wynikach zadłużenia w poszczególnych

nieruchomościach informował Radę Nadzorczą podczas jej obrad. Spółdzielnia informowała dłużników o możliwościach i kryteriach, które należy spełniać, by uzyskać dodatek mieszkaniowy lub skorzystać z ugody ze Spółdzielnią. Dodatek mieszkaniowy został przyznany dla 8 mieszkańców na kwotę 18 537,86 zł. Ugodę ze Spółdzielnią na rozłożenie płatności w ratach i zawieszenia naliczania odsetek podpisały 3 osoby.

Wobec dłużników lokali zalegających z opłatami przeprowadzono następujące czynności:

- wysłano 55 wezwań do zapłaty na kwotę 109 954,85zł,
- wysłano 36 wezwań przedsądowych o zapłatę na kwotę 150 419,37 zł,
- oddano 4 sprawy do sądu na kwotę 22 969,20 zł,
- skierowano 2 sprawy do komornika na kwotę 15 127,41 zł.

Zaległości w opłatach za lokale na dzień 31.12.2022.

L.p.	Ilość m-cy zadłużenia	Ilość lokali zadłużonych	Kwota zadłużenia w zł.
1	<1	309	121 562,44
2	2	44	33 274,43
3	2-3	16	15 357,12
4	3-5	10	15 151,51
5	5-6	1	5 112,20
6	>6	31	28 635,42
	Ogółem:	411	219 093,12

Poziom zadłużenia lokali w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2022r.

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2022
1	Roczny wymiar opłat w zł.	4 552 644,17 zł
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12.2022	157 892,65 zł
3	Poziom zadłużenia	3,47 %

Ogółem w 2022 roku zadłużenie posiadało 411 lokali, co stanowi 44 % wszystkich lokali w naszych zasobach.

Poziom zadłużenia w 2022 r. mierzony relacją zaległości na koniec roku do rocznego wymiaru opłat dla wszystkich lokali w naszych zasobach wyniósł 3,47 %. Wskaźnik zadłużenia nie wskazywał na utratę płynności finansowej i nie wskazuje na istniejące zagrożenia działalności Spółdzielni.

VI. Zobowiązania wobec wierzycieli.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółdzielnia nie posiadała przeterminowanych zobowiązań długoterminowych a jej sytuacja finansowa pozwalała na regularne spłaty zobowiązań wobec wierzycieli.

VII. Planowane działania w 2023 roku.

Prace remontowe jakie Spółdzielnia zamierza wykonać to:

- a) wykonanie świadectwa energetycznego budynków w zasobach SM DOM,
- b) wykonanie rozdzielenia olicznikowania w węzłach cieplnych Gębika 57,59,61,63,71,73,75,
- c) montaż hydroforu z.w. w budynku Wilczyńskiego 11/13,
- d) remont schodów wejściowych do budynków przy ulicy Gębika 65,67,79,
- e) remont części balkonów budynku przy ulicy Wilczyńskiego 13, Polnej 1AB, Gębika 57,65,71,75,
- f) położenie terakoty na schodach i posadzce w piwnicach budynków Gębika 55,65,75,
- g) remont śmietnika przy budynku Bajkowa1,
- h) remont murków oporowych przy garażach, podestów przed wiatrołapami; Bajkowa1,
- i) likwidacja przecieków do dolnych garaży w zespole garażowym Nienackiego,

oraz realizacja pozostałych zadań remontowych zgodnie z planem na 2023 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

„DOM” w Olsztynie