

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej  
„DOM” w Olsztynie za 2020 rok

## I. Informacje ogólne

Zarząd Spółdzielni w roku 2020 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 2020 rok, projekty zmian w regulaminach. Przedłożone przez Zarząd Spółdzielni dokumenty zostały przyjęte, zaopiniowane i uchwalone przez Radę Nadzorczą.

W gospodarowaniu zasobami Spółdzielni wraz z Prezesem Zarządu brała udział Główna Księgowa- Pełnomocnik Zarządu, Radca Prawny, pracownicy biurowi ( cztery etaty).

## II. Sprawy członkowskie.

W roku 2020 do naszej Spółdzielni przyjęto w poczet członków 16 osób a skreślono z rejestru członków 27 osób. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Olsztynie zrzeszała 897 członków w tym:

- posiadających więcej niż jeden lokal były – 144 osoby,
- współmałżonków było - 447 osób
- posiadających tylko prawo do lokalu użytkowego było – 21 osób
- posiadających tylko prawo do garażu były - 102 osoby

W zasobach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. zamieszkiwało 1126 osób. Spółdzielnia każdorazowo weryfikuje ilość osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych na podstawie zgłaszanych przez mieszkańców deklaracji i oświadczeń.

W okresie sprawozdawczym Zarząd realizował zadania związane z procesem przekształceń lokali własnościowych w odrębną własność. Łącznie zawarto w 2020 roku osiem umów przeniesienia własności lokali, dotyczyły siedmiu lokali mieszkalnych oraz jednego lokalu użytkowego.

### III. Gospodarka zasobami Spółdzielni

#### 1. Zasoby lokalowe.

Na koniec roku 2020 Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Olsztynie posiadała 622 lokale mieszkalne, 38 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 2020 r. łączna powierzchnia mieszkalna i użytkowa wszystkich lokali wynosiła 48 078,50 m<sup>2</sup> w tym 36 683,60 m<sup>2</sup> to powierzchnia lokali mieszkalnych.

#### 2. Gospodarka gruntami.

Spółdzielnia w 2020 roku zarządzała gruntami o łącznej powierzchni 46 510 m<sup>2</sup> z czego powierzchnia gruntów zabudowanych to 41 034 m<sup>2</sup>. Ponadto Spółdzielnia zarządzała nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Gębika 55A.

#### 3. Stawki opłat

W 2020 roku stawka opłaty eksploatacyjnej wynosiła od 1,71 do 1,78 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu a odpis na fundusz remontowy wynosił od 0,84 zł/m<sup>2</sup> do 1,30 zł/m<sup>2</sup> 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: 2019-2020

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2019
1	C.O. zł/m <sup>2</sup>	1,70-3,84	1,70-3,84
2	C.W. zł/m <sup>3</sup>	25,36	21,78
3	Z.W. zł/m <sup>3</sup>	11,65	11,23
4	Wieczyste użytkowanie zł/m <sup>2</sup>	0,16-0,41	0,16-0,41
5	Eksploatacja garaże zł/m <sup>2</sup>	0,81-0,94	0,81-0,94
6	Eksploatacja lokale mieszkalne zł/m <sup>2</sup>	1,71-1078	1,71-1,78
7	Energia elektryczna zł/m <sup>2</sup>	0,04-0,27	0,04-0,27

8	Fundusz remontowy zł/m2	0,50-1,30	0,50-1,30
9	Gaz zł/osobę	7,85-8,62	7,85-8,62
10	Wywóz nieczystości zł/osobę	18,00	18,00
11	Konserwacja domofonów zł/lokal	2,70	2,43
12	Sprzątanie klatek schodowych zł/lokal	14,60	14,60
13	Podatek od nieruchomości garaże zł/m2	0,12-0,95	0,09-0,71
14	Podatek od nieruchomości mieszkania zł/m2	0,12-0,14	0,10-0,12

#### 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 2020 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. Zadania remontowe w 2020 roku wykonano na kwotę 527 614,59 zł. Stan funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2020 roku wynosił 403 487,49 zł, nakłady na zaspokojenie potrzeb remontowych to kwota 527 614,59 zł, naliczony fundusz remontowy na dzień 31 grudnia 2020 roku to kwota 477 803,88 zł a stan funduszu remontowego na koniec roku 2020 to kwota 353 676,78 zł pomniejszona o zadłużenie zaległości w opłatach za lokale o kwotę 117 384,57 zł (ogółem wynosi 236 292,21 zł). Środki funduszu remontowego pozostałe na koniec 2020 roku będą wykorzystane w latach następnych.

Wykonane remonty w zasobach Spółdzielni to między innymi:

- a) wymiana na LED lamp na klatkach schodowych; Janowicza 17,
- b) remont balkonów w I i II klatce schodowej budynku przy ulicy Janowicza 15,
- c) docieplenie części elewacji budynku; Wilczyńskiego 11/13,
- d) remont węzła ciepłego; Gębika 57,63,81, Polna 1AB,
- e) remont pomieszczenia gospodarczego; Polna 1A,
- f) budowa nowego śmietnika; Gębika 81.
- g) roboty dekarские na dachach budynków,
- h) remont śmietników na terenie Polna 1AE.

#### V. Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Stan zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł ogółem 117 384,57 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, rozłożenia płatności zaległości w ratach, zawieszenia naliczania odsetek. Dodatek mieszkaniowy został przyznany dla 5 mieszkańców na kwotę 14 075,22 zł. Wobec dłużników lokali zalegających z opłatami przeprowadzono następujące czynności:

- wysłano 63 wezwania do zapłaty na kwotę 152 921,05zł,
- wysłano 18 wezwań przedsądowych o zapłatę na kwotę 74 648,60 zł,
- oddano 2 sprawy do sądu na kwotę 8 196,00 zł,
- skierowano 2 sprawy do komornika na kwotę 7 738,71 zł.

#### Zaległości w opłatach za lokale na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Ilość m-cy zadłużenia	Ilość lokali zadłużonych	Kwota zadłużenia w zł.
1	<1	144	62 624,21
2	2	52	39 339,34
3	2-3	42	29 495,45
4	3-5	8	9 317,14
5	5-6	1	3 126,42
6	>6	24	18 532,69
	Ogółem:	271	162 435,25

Ogółem w 2020 roku zadłużenie posiadało 271 lokali, co stanowi 29,27% wszystkich lokali w naszych zasobach.

#### Poziom zadłużenia lokali w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2020r.

Lp	Wyszczególnienie	Rok 2020
1	Roczny wymiar opłat w zł.	3 804 799,16 zł
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12.2020	117 384,57 zł
3	Poziom zadłużenia	3,09 %

Poziom zadłużenia w 2020 r. mierzony relacją zaległości na koniec roku do rocznego wymiaru opłat dla wszystkich lokali w naszych zasobach wyniósł 3,09 %. Wskaźnik zadłużenia nie wskazywał na utratę płynności finansowej i nie wskazuje na istniejące zagrożenia działalności Spółdzielni.

## VI. Zobowiązania wobec wierzycieli.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia nie posiadała przeterminowanych zobowiązań długoterminowych a jej sytuacja finansowa pozwalała na regularne spłaty zobowiązań wobec wierzycieli.

## VII. Planowane działania w 2021 roku.

Działania jakie zamierza wykonać Spółdzielnia to:

- a) optymalizacja kosztów związanych z utrzymaniem zarządzanych zasobów spółdzielni,
  - b) wymiana na LED lamp na klatkach schodowych; Janowicza 15,
  - c) remont balkonów w III klatce schodowej budynku przy ulicy Janowicza 15
  - d) remont balkonów w I i II klatce schodowej budynku przy ulicy Janowicza 17,
  - e) remont węzła cieplnego; Gębika 53,67,71,85,
  - f) położenie terakoty na schodach i posadzce w piwnicach 55,81,83,
  - g) docieplenie szczytów budynków Gębika 63,75,
  - h) budowa śmietnika przy budynkach Janowicza 15 i 17,
  - i) remont murków oporowych przy garażach, podestów przed wiatrołapami; Bajkowa1.
- oraz realizacja pozostałych zadań remontowych zgodnie z planem na 2021 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej  
„DOM” w Olsztynie