

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„DOM” w Olsztynie za 2021 rok

I. Informacje ogólne

Zarząd Spółdzielni w roku 2021 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 2021 rok, projekty zmian w regulaminach. Przedłożone przez Zarząd Spółdzielni dokumenty zostały przyjęte, zaopiniowane i uchwalone przez Radę Nadzorczą.

II. Sprawy członkowskie.

W roku 2021 do naszej Spółdzielni przyjęto w poczet członków 26 osób a skreślono z rejestru członków 40 osób. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Olsztynie zrzeszała 881 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 2021 r. zamieszkiwały 1122 osoby.

W okresie sprawozdawczym Zarząd realizował zadania związane z procesem przekształceń lokali w odrębną własność. Łącznie zawarto w 2021 roku osiem umów przeniesienia własności lokali, dotyczyły siedmiu lokali mieszkalnych oraz jednego lokalu użytkowego.

III. Gospodarka zasobami Spółdzielni

1. Zasoby lokalowe.

Na koniec roku 2021 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 2021 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 2021 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 2021 roku stawka opłaty eksploatacyjnej wynosiła od 1,77 do 1,84 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: 2020-2021

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021
1	C.O. zł/m ²	1,70-3,84	1,92-4,28
2	C.W. zł/m ³	25,36	28,20
3	Z.W. zł/m ³	11,65	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	1,71-1,078	1,77-1,84
7	Energia elektryczna zł/m ²	0,04-0,27	0,04-0,27
8	Fundusz remontowy zł/m ²	0,50-1,30	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	18,00	8,4
11	Konserwacja domofonów zł/lokal	2,70	2,70
12	Sprzątanie klatek schodowych zł/lokal	14,60	16,50
13	Podatek od nieruchomości garaże zł/m ²	0,12-0,95	0,14-1,03
14	Podatek od nieruchomości mieszkania zł/m ²	0,12-0,14	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 2021 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 2021 roku wykonano na kwotę 519 785,36 zł. Stan funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2021 roku wynosił 353 676,78 zł, nakłady na zaspokojenie potrzeb remontowych to kwota 519 785,36 zł, naliczony fundusz remontowy na dzień 31 grudnia 2021 roku to kwota 481 984,75 zł a stan funduszu remontowego na koniec roku 2021 to kwota 315 876,17 zł pomniejszona o zadłużenie zaległości w opłatach za lokale o kwotę 167 063,66 zł (ogółem wynosi 148 812,51 zł). Środki funduszu remontowego pozostałe na koniec 2021 roku będą wykorzystane w latach następnych.

Prace remontowe wykonane w 2021 roku to między innymi:

- a) montaż ław kominiarskich na dachach budynków Gębika 15,17,19,51,57,59,71,73,79,81,83,85,
- a) docieplenie części elewacji budynku Gębika 59,
- b) wymiana pomp c.o. w węźle cieplnym Gębika 67,77 i pomp c.w. w węźle Gębika 51,67,
- c) wymiana wymiennika c.w. i pompy c.o. w węźle cieplnym Gębika 17,19,51,71,
- d) remont kanalizacji deszczowej, likwidacja przecieków do garażu podziemnego oraz wymiana detektorów wentylacji mechanicznej w garażach podziemnych Polna 1A-E,
- e) wymiana na LED lamp na klatkach schodowych; Janowicza 15,
- f) remont balkonów w III klatce schodowej budynku przy ulicy Janowicza 15,
- g) remont balkonów w I klatce schodowej budynku przy ulicy Janowicza 17,
- h) remont pomieszczeń węzła cieplnego; Gębika 53,71,85,
- i) położenie terakoty na schodach i posadzce w piwnicach budynków przy ulicy Gębika 69,81,83,85,
- j) docieplenie szczytów budynków Gębika 21 i 75,
- k) remont i wymiana lamp parkowych,
- l) montaż huśtawek na placu zabaw Gębika 69.

V. Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Stan zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniósł ogółem 167 063,66 zł. Windykacja należności związanych z użytkowaniem lokali była przeprowadzana w sposób zgodny z przepisami prawa i regulaminem wierzycielności 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 6 mieszkańców na kwotę 20 621,12 zł. Ugodę ze Spółdzielnią na rozłożenie płatności w ratach i zawieszenia naliczania odsetek podpisało 5 osób.

Wobec dłużników lokali zalegających z opłatami przeprowadzono następujące czynności:

- wysłano 94 wezwania do zapłaty na kwotę 212 447,51zł,
- wysłano 36 wezwań przedsądowych o zapłatę na kwotę 180 754,09 zł,
- oddano 2 sprawy do sądu na kwotę 9 588,56 zł,

Zaległości w opłatach za lokale na dzień 31.12.2021.

L.p.	Ilość m-cy zadłużenia	Ilość lokali zadłużonych	Kwota zadłużenia w zł.
1	<1	177	80 830,30
2	2	75	63 755,82
3	2-3	12	10 014,77
4	3-5	8	13 410,65
5	5-6	4	3 119,67
6	>6	22	17 889,31
	Ogółem:	298	189 020,52

Poziom zadłużenia lokali w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2021r.

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2021
1	Roczny wymiar opłat w zł.	4 001 808,92 zł
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12.2021	167 063,66 zł
3	Poziom zadłużenia	4,17 %

Ogółem w 2021 roku zadłużenie posiadało 298 lokali, co stanowi 32,43 % wszystkich lokali w naszych zasobach.

Poziom zadłużenia w 2021 r. mierzony relacją zaległości na koniec roku do rocznego wymiaru opłat dla wszystkich lokali w naszych zasobach wyniósł 4,17 %. Wskaźnik zadłużenia nie wskazywał na utratę płynności finansowej i nie wskazuje na istniejące zagrożenia działalności Spółdzielni.

VI. Zobowiązania wobec wierzycieli.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia nie posiadała przeterminowanych zobowiązań długoterminowych a jej sytuacja finansowa pozwalała na regularne spłaty zobowiązań wobec wierzycieli.

VII. Planowane działania w 2022 roku.

Prace remontowe jakie Spółdzielnia zamierza wykonać to:

- a) montaż hydroforu z.w. w budynku Wilczyńskiego 11/13,
- b) remont wymiennika c.o. i c.w. w węzłach Gębika 15,21,53,55,
- c) remont schodów wejściowych do budynków przy ulicy Gębika 65,67,69,79,
- d) remont balkonów w II klatce schodowej budynku przy ulicy Janowicza 17,
- e) remont pomieszczenia węzła ciepłego Gębika 67,
- f) położenie terakoty na schodach i posadzce w piwnicach budynków Gębika 55,57,63,71,75,
- g) remont śmietnika przy budynku Bajkowa1,
- h) remont murków oporowych przy garażach, podestów przed wiatrolapami; Bajkowa1,
- i) likwidacja przecieków do dolnych garaży w zespole garażowym Nienackiego,
- j) montaż stojaków rowerowych i urządzeń na placach zabaw.

oraz realizacja pozostałych zadań remontowych zgodnie z planem na 2022 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

„DOM” w Olsztynie