

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„WIARUS”
ul. Gen. Maczka 4, 37-710 Żurawica
NIP 795-10-12-650, Regon 001387478
tel. (16) 671 33 30

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

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiarus” w 2021 roku prowadzona była na podstawie postanowień zawartych w ustawach: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym, budowlanym i energetycznym oraz przepisach wewnętrznych zawartych w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie działalności gospodarczo – finansowym Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Wiaus w Żurawicy przedstawia sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej naszej Spółdzielni za 2021 r.

Kierowanie działalnością Spółdzielni spoczywa na Zarządzie, który w roku 2021 działał w następującym składzie :

- Stanisław Gawłowski – Prezes Zarządu 01.01.2021 r.-31.12.2021 r.
- Marcin Gargała – Zastępca Prezesa Zarządu 01.01.2021 r.-31.12.2021 r.
- Anna Partyka – Członek Zarządu 01.01.2021 r.-31.12.2021 r.

W 2021 r. Zarząd odbył 5 protokołowanych posiedzeń, podjął 8 uchwał zgodnie ze swoimi kompetencjami. Przygotowywał projekty uchwał i wniosków przedkładanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

I. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I ZASOBY MIESZKANIOWE.

Czynności podejmowane w roku 2021, wzorem roku poprzedniego, skupione były na sprawnej obsłudze interesantów w stanie zagrożenia epidemicznego i stanie epidemii. Oprócz bieżącej obsługi interesantów prowadzona była intensywna weryfikacja danych osobowych, w tym najczęściej danych do kontaktu: adresów korespondencyjnych, numerów telefonów i adresów e-mail. Dzięki temu można było przy obowiązujących ograniczeniach w kontaktach osobistych, załatwić formalności często drogą korespondencji mailowej.

Na koniec 2021 roku wg rejestru Spółdzielni stan członków wyniósł 149 osób. Zmiany na przestrzeni minionego roku w stanie składu członkowskiego były m.in. skutkiem zgonów, jak też zmian właścicielskich wynikających z obrotu wtórnego na rynku nieruchomości (zbycie członkowskiego prawa).

Zasoby Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni w ramach tytułu współwłasności), składały się z 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 140 mieszkaniami i 15 pomieszczeniami o przeznaczeniu innym niż mieszkalne:

- 3 lokale mieszkalne – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 20 lokale mieszkalne – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 117 lokale mieszkalne – prawo odrębnej własności do lokalu,
- 15 pomieszczeń o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.

Spółdzielnia jest jedynym użytkownikiem wieczystym działek o pow. 9 140,00 m².
Mienie Spółdzielni służy osiedlom mieszkaniowym (pow. 9 070,00 m²), a w pozostałej części (70 m²) działalności gospodarczej prowadzonej przez ich dzierżawców.

II. STAN MAJĄTKU SPÓŁDZIELNI.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wiarus" dysponuje majątkiem własnym oraz majątkiem właścicieli powierzonym w zarząd, którzy wyodrębnili na własność swoje lokale.

Ujęcie rzeczowe majątku oraz źródeł jego finansowania na dzień 31.12.2021 r. przedstawia poniższe zestawienie:

1. Majątek trwały	- 313 571,69 zł
2. Majątek obrotowy	- 499 290,55 zł. w tym:
• Należności z tytułu dostaw i usług	- 358 631,94 zł.
• Środki pieniężne na rachunkach	- 61 045,63 zł.
• Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- 53 930,28 zł.
Razem aktywa Spółdzielni	- 812 862,24 zł

Źródłem finansowania majątku jest:

1. Kapitał (fundusz) własny	- 310 228,25 zł.
2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	- 502 633,99 zł. w tym:
• Zobowiązania długoterminowe (kredyty i pożyczki)	- 405 738,67 zł.
• Zobowiązania krótkoterminowe	- 96 895,32 zł.
Razem pasywa Spółdzielni	- 812 862,24 zł

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI (GZM).

Podstawową dziedzinę działalności Spółdzielni stanowi Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

Do obowiązków Zarządu w zakresie GZM należało:

- obsługa administracyjna zasobów mieszkaniowych (budynki, tereny zieleni, chodniki, parkingi),
- sprawna obsługa mieszkańców w odniesieniu do spraw związanych z użytkowaniem mieszkań i funkcjonowaniem urządzeń,
- utrzymanie w sprawności technicznej zarządzanych i administrowanych budynków, instalacji i urządzeń z nimi związanych,
- utrzymanie porządku i czystości w osiedlach, w korytarzach piwnic i na klatkach schodowych,
- zapewnienie ciepła, ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków sanitarnych w mieszkaniach.

Wysokość poszczególnych opłat za lokale ustalona była na podstawie rozliczenia kosztów i przychodów nieruchomości za rok 2020 oraz planowanych na rok 2021 kosztów eksploatacyjnych i utrzymania lokali. Zmiana stawek, których wysokość była pośrednio zależna od Spółdzielni, została poprzedzona analizą poniesionych kosztów na poszczególne rodzaje działalności.

Poniżej przedstawiamy stawki opłat za lokale będące w zasobach Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości :

1. Stawki niezależne od Spółdzielni obowiązujące na dzień 31.12.2021 r.:
 - **stawka energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania** - stawka nie uległa zmianie od 01.04.2018 r. - wysokość od 3,06 do 3,39 zł./m² pow. lokalu,
 - **stawka energii cieplnej na ciepłą wodę:**
 - ciepła woda podgrzanie - stawka nie uległa zmianie od 2012 r. - wysokość 20,68 zł/m³ zużytej wody w lokalu mieszkalnym,
 - ciepła woda, opłata stała - stawka nie uległa zmianie od 2010 r. - wysokość 25,00 zł/lokal mieszkalny,
 - **stawka za gaz na kuchenkach gazowych** - stawka uległa zmianie 01.10.2021r.- wysokość 14,00 zł/os. W roku 2021 sytuacja na rynku energetycznym była bardzo niestabilna, PGNiG wprowadziło cztery podwyżki cen gazu, które wyniosły łącznie 120 % , ostatnia wprowadzona od 11.10.2021 r. - Taryfa nr 7 (w przeliczeniu 23,00 zł/os.). Zarząd dokonał podwyżek dwukrotnie i wyniosły one łącznie 65%:
 - z 8,00 zł/os na 10,00 zł/os od 01.07.2021r.

- z 10,00 zł/os na 14,00 zł/os od 01.10.2021r.

Taryfa 7 została wprowadzona dopiero w styczniu 2022 r. W grudniu Zarząd złożył wniosek o zmianę taryfy "Gaz dla Biznesu" na "Gaz dla gospodarstw domowych" z uwagi na jego zużycie wyłącznie na potrzeby lokali mieszkalnych. Do dnia dzisiejszego sprawa jest rozpatrywana.

- stawka za światło w częściach wspólnych - stawka nie uległa zmianie od 01.01.2019 r.- wysokość od 5,05 zł/os.
 - stawka za dostarczanie wody zimnej i odprowadzanie ścieków- zmiana stawki od 01.01.2021 r. - wysokość 10,89 zł/m³ zużytej wody,
 - stawka za wywóz nieczystości – zmiana stawki od 01.01.2021 r. (Uchwała nr XXX/244/20 Rady Gminy Żurawica z dnia 30.11.2020 r.) - 29,00 zł./os.
 - stawka podatku od nieruchomości – stawka nie uległa zmianie od 01.03.2020 r. - od 0,14 do 0,28 zł/m² powierzchni całkowitej lokalu.
2. Stawki zależne od Spółdzielni obowiązujące na dzień 31.12.2021 r.:
- stawka eksploatacyjna - zmiana stawki od 01.03.2021 r. - wysokość 1,90-2,15 zł./m² pow. całkowitej lokalu,
 - przeglądy i konserwacje - stawka nie uległa zmianie - wysokość 0,10 zł/m² pow. całkowitej lokalu,
 - fundusz remontowy na bieżące potrzeby - stawka nie uległa zmianie od 01.07.2020 r.– wysokość od 0,20 do 1,20 zł/m² pow. użytkowej lokalu,
 - fundusz remontowy na termomodernizację -stawka nie uległa zmianie od 01.01.2019 r.– wysokość od 0,20 do 1,20 zł/m² pow. użytkowej lokalu,
 - opłata za wodomierze - stawka nie uległa zmianie od 2012 r. - wysokość od 0,80 zł/lokal mieszkalny.
3. Spółdzielnia w prowadzonej przez siebie ewidencji księgowej dokonuje rozgraniczenia kosztów, przychodów i wyników na działalności:
- zwolnioną z opodatkowania gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM), tj. działalność bezwynikową określoną w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - opodatkowaną działalność gospodarczą w pozostałym zakresie.

Różnica między przychodami i kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyniosła (minus) 93,44 zł. i przechodzi na rok następny:

Przychody i koszty eksploatacji w roku 2021
w zł.

Wyszczególnienie nieruchomości	Oplaty 2021	Koszty 2021	Nadwyżka (+)/nieдобór (-) w roku 2021
ul. Gen. Stanisława Maczka 2	123 954,62	122 420,62	1 534,00
ul. Gen. Stanisława Maczka 3	98 676,06	98 206,11	469,95
ul. Gen. Stanisława Maczka 4	58 597,78	58 296,81	300,97
ul. Gen. Władysława Sikorskiego 1	63 452,61	64 045,49	-592,88
ul. Gen. Władysława Sikorskiego 3	65 625,24	67 430,72	-1 805,48
Razem	410 306,31	410 399,75	-93,44

Wynik na pozostałej działalności kwocie (+) 8 319,16 zł. obejmował przytki z nieruchomości oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej i wymaga decyzji Walnego Zgromadzenia

