

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile za 2021 rok

I. Organizacja Spółdzielni, zakres działania

Pilska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Pile swą działalność rozpoczęła w 1957 r. i jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000059107.

W 2021 r. Spółdzielnia była kierowana przez Zarząd w następującym składzie:

- mgr Lucjan Szutkowski - Prezes Zarządu – Dyrektor Spółdzielni,
- inż. Henryk Kądziała - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Technicznych – Z-ca Dyrektora ds. Technicznych,
- mgr Mirosława Tycner - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Ekonomicznych – Główny Księgowy.

Spółdzielnia prowadziła działalność w zakresie eksploatacji i remontów istniejących zasobów oraz działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i powierzchni reklamowych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Szczegółowe zasady funkcjonowania Spółdzielni określa statut, zgodnie z którym podstawową działalnością jest zarządzanie nieruchomościami.

W 2021 r. działalność Zarządu skierowana była na wykonywanie obowiązków statutowych, realizację uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zadań określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Zarząd w codziennej działalności realizował wcześniej przyjęte zadania oraz podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb zgodnie z obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem w 2021 r. Zarząd odbył 58 protokołowanych posiedzeń, na których zapadały kolegiałne decyzje i podjęto 71 uchwał dotyczących spraw gospodarki zasobami spółdzielczymi, członkowsko-mieszkaniowych, ekonomicznych i finansowych oraz organizacyjnych.

II. Majątek Spółdzielni

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 81 216 963,22 zł. W stosunku do 2020 r. suma bilansowa zmniejszyła się o kwotę 1 356 442,24 zł, tj. o 1,64%. Głównym powodem zmniejszenia się majątku są wyodrębnienia na własność lokali.

W strukturze aktywów 68 324 777,31 zł, tj. 84,13% stanowią aktywa trwałe, natomiast 12 892 185,91 zł, tj. 15,87% stanowią aktywa obrotowe.

Aktywa trwałe obejmują wartości niematerialne i prawne w kwocie 80 664,14 zł, rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 68 244 063,17 zł oraz inwestycje długoterminowe w kwocie 50,00 zł. Przewagę w strukturze aktywów trwałych – zgodnie ze specyfiką Spółdzielni – stanowią rzeczowe aktywa trwałe, a w tym budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne a nadto pawilony wolnostojące, garaże i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci itd.). Składnik ten ma tendencję malejącą w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków. W 2021 r. wyodrębniono 24 lokale mieszkalne i 2 garaże.

Aktywa obrotowe obejmują zapasy w kwocie 22 001,74 zł, należności krótkoterminowe w kwocie 2 368 659,35 zł, inwestycje krótkoterminowe w kwocie 6 435 309,97 zł i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 4 066 214,85 zł.

Zmiany majątku, powodują zmiany w źródłach finansowania tego majątku czyli w pasywach bilansu. W strukturze pasywów 74 100 386,92 zł, tj. 91,24% stanowią fundusze własne, natomiast 7 116 576,30 zł, tj. 8,76% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. **Fundusze własne** obejmują fundusz podstawowy w kwocie 64 578 432,64 zł, fundusz zapasowy w kwocie 4 604 416,03 zł, fundusz z aktualizacji wyceny w kwocie 121 080,83 zł, zysk netto z lat ubiegłych 3 362 458,58 zł (tj. za 2019 r. 1 821 841,88 zł i za 2020 r. 1 540 616,70 zł) zysk netto za rok 2021 w kwocie 1 433 998,84 zł. Przewagę w strukturze funduszy własnych stanowią fundusze podstawowe (udziałowy, wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych), które podobnie jak majątek trwałe ulegają zmniejszeniu o wyodrębnienia lokali na własność oraz umorzenie. **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** obejmują rezerwy na zobowiązania w kwocie 116 571,23 zł, zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 6 989 554,19 zł oraz rozliczenia międzyokresowe w kwocie 10 450,88 zł.

III. Gospodarka zasobami spółdzielczymi

Podstawowe dane o zasobach spółdzielczych w poszczególnych administracjach osiedlowych według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	w tym:				
			OG-1	OG-2	OG-3	Sikorskiego 33	Młodych 78
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Powierzchnia użytkowa terenu zarządzanego przez Spółdzielnię w m ² w tym:	580 725,00	120 936,00	266 200,00	174 812,00	3 030,00	15 747,0
	- wieczyste użytkowanie	95 813,00	10 163,00	46 270,00	20 603,00	3 030,00	15 747,0
	- własność	484 912,00	110 773,00	219 930,00	154 209,00	-	-
2.	Liczba budynków	186	51	73	54	2	6
	w tym mieszkalnych	151	47	61	43	-	-
3.	Liczba mieszkań	6 970	2 172	3 050	1 748	-	-
4.	Liczba klatek schodowych	481	115	211	155	-	-
5.	Powierzchnia użytkowa zasobów w m ² w tym:	369 612,47	105 366,68	164 422,79	94 912,94	2 715,32	2 194,74
	- lokale mieszkalne	334 144,22	94 832,35	151 641,23	87 670,64	-	-
	- lokale użyt. w najmie	16 633,03	5 695,20	5 153,85	2 505,38	1 255,36	2 023,24
	- lokale użyt. własn.	8 443,82	3 752,57	4 136,33	435,98	118,94	-
	- garaże	7 779,38	786,95	2 840,94	3 979,99	-	171,50
	- lokale na potrzeby S-ni	2 612,02	299,61	650,44	320,95	1 341,02	-
6.	Liczba dźwigów	73	12	38	21	2	-
7.	Liczba lokali mieszk. z opom. zużyciem wody	6 963	2 167	3 049	1 747	-	-
8.	Liczba osób zamieszkałych w zasobach S-ni	12 549	3 458	5 735	3 356	-	-
9.	Liczba członków	8 512	2 516	3 786	2 209	1	-

Na koniec 2021 r. Spółdzielnia posiadała 6 970 lokali mieszkalnych, z tego 2 842 lokale o ustanowionej odrębnej własności (40,77% ogółu mieszkań).

Na dzień 31.12.2021 r. powierzchnia użytkowa terenów wynosiła 580 725,00 m² z tego 368 746,08 m² to tereny Spółdzielni, a 211 978,92 m² to udział właścicieli lokali wyodrębnionych.

Dane porównawcze w zakresie usług komunalnych i opłat lokalnych w latach 2019-2022:

Wyszczególnienie	Data obowiązywania	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	% wzrostu			
						<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>
						2019	2020	2021	2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Woda i kanalizacja dla gospodarstw domowych w zł/m ³ brutto	22.06.2018 22.06.2019 22.06.2020 03.08.2021 03.08.2022	9,40 9,74	9,74 10,11	10,11 10,36	10,36 10,81				
Średniorocznie		9,58	9,94	10,21	10,55	103,76	102,72	103,33	110,13
2. Opłata za wywóz odpadów komunalnych selektywnych zł/osobę	01.07.2013 01.04.2019 01.04.2020 01.03.2022	10,00 15,00	15,00 30,00	30,00 30,00	30,00 33,00				
Średniorocznie		13,75	26,25	30,00	32,50	190,91	114,29	108,33	236,36
3. Podatek od nieruchomości od budynków mieszk. w zł/m ² rocznie	01.01.2019 01.01.2020 01.01.2022	0,64	0,68	0,68	0,73				
Średniorocznie		0,64	0,68	0,68	0,73	106,25	100,00	107,35	114,06
4. Podatek od gruntu zł/m ² rocznie	01.01.2019 01.01.2020 01.01.2022	0,36	0,41	0,41	0,44				
Średniorocznie		0,36	0,41	0,41	0,44	113,89	100,00	107,32	122,22
5. Cena ciepła i stawka opłaty zmiennej za usługę przesyłową za 1 GJ brutto (PIL-1-AI)	01.02.2018 05.03.2019 01.10.2019 23.04.2020 24.04.2021 13.08.2021 01.01.2022 01.02.2022 25.02.2022	57,28 60,92 61,94	61,94 68,52	68,52 72,13 76,08	66,80 64,94 71,79				
Średniorocznie		60,55	66,49	72,54	70,84	109,81	109,10	97,66	116,99
6. Koszt 1 GJ energii cieplnej uwzględniający opłatę stałą i zmienną									
Średniorocznie		94,30	96,18	101,74	99,36	101,99	105,78	97,66	105,37
7. Koszt ogrzewania 1m ² pow. ogrzewanej									
Średniorocznie		2,21	2,00	2,52	2,46	90,50	126,00	97,62	111,31

IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Zmiany w liczbie członków Spółdzielni oraz zmiany w strukturze własnościowej mieszkań wg stanu na dzień 31.12.2021 r. przedstawiają się następująco:

1) członków ogółem	8 512
2) przyjęto nowych członków	358
3) liczba osób, która nabyła tytuł prawny do lokalu a nie przystąpiła do Spółdzielni	-
4) skreślono z rejestru członków	435
5) odzyskano mieszkań	2
6) złożono wnioski o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w prawo własności	20
7) przeprowadzono przetargi mieszkań wolnych w sensie prawnym	2
8) przygotowano wnioski do rozpatrzenia przez Zarząd	870

V. Koszty i przychody gospodarki zasobami Spółdzielni

Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o trzy wyodrębnione organizacyjnie administracje osiedlowe.

Łączne koszty na wszystkich rodzajach działalności Spółdzielni za 2021 r. wynosiły 46 918 133,66 zł natomiast przychody 47 719 007,68 zł, w tym:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi koszty za 2021 r. wynosiły 43 962 004,64 zł, natomiast przychody 42 918 803,82 zł, co oznacza nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie w kwocie 1 043 200,82 zł,
- na pozostałej działalności koszty za 2021 r. wynosiły 2 956 129,02 zł, natomiast przychody 4 800 203,86 zł, a zatem osiągnięto wynik finansowy w kwocie brutto 1 844 074,84 zł, co po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 410 076,00 zł daje nadwyżkę bilansową netto 1 433 998,84 zł.

Koszty utrzymania zasobów spółdzielczych za 2021 rok (mieszkania, lokale użytkowe, garaże)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Koszty eksploatacji ogółem	10 283 580,22	10 288 678,95	100,05
	z tego:			
	- energia elektryczna	338 151,00	302 471,29	89,45
	- koszty ogólne Spółdzielni	4 057 712,00	4 081 825,41	100,59
	- koszty adm. osiedlowych	1 840 263,00	1 801 049,95	97,87
	- koszty sprzątnia osiedla	1 891 845,00	1 806 136,37	95,47
	- koszty ubezpieczeń	401 487,00	413 048,08	102,88
	- pozostałe koszty	1 346 869,22	1 523 761,35	113,13
	- koszty rozliczeń ciepła i wody	407 253,00	360 386,50	88,49
2.	Odpis na fundusz remontowy	8 050 617,00	8 052 278,30	100,02
3.	Konserwacja i przeglądy	2 288 422,00	2 100 277,95	91,78
4.	Koszty sprzątnia klatek schodowych	958 771,00	898 356,15	93,70
5.	Pozostałe koszty	22 800 930,00	24 550 668,67	107,67
	z tego:			
	- podatek od nieruchomości	842 611,00	802 136,77	95,20
	- opłata za wieczyste użytkowanie	78 314,00	78 311,17	100,00
	- woda i ścieki	5 311 741,00	4 960 975,16	93,40
	- centralne ogrzewanie	8 606 795,00	10 257 867,07	119,18
	- ciepła woda	2 565 644,00	3 248 184,17	126,60
	- wywóz odpadów komunalnych	4 738 592,00	4 588 495,91	96,83
	- gaz ul. Trentowskiego	15 509,00	35 920,70	231,61
	- domofony	144 445,00	145 819,36	100,95
	- dźwigi osobowe	497 279,00	432 958,36	87,07
	Ogółem koszty	44 382 320,22	45 890 260,02	103,40

Koszty ogólne Spółdzielni za 2021 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Płace z narzutami	3 122 498,00	3 162 124,09	101,27
2.	Bezosobowy fundusz płac z narzutami	380 178,00	377 974,42	99,42
3.	Wydatki na podróże służbowe	21 818,00	17 635,01	80,83
4.	Wydatki samorządowe z lustracją	28 144,00	19 919,78	70,78
5.	Wydatki gospodarcze	47 528,00	75 573,68	159,01
6.	Koszty utrzymania mienia	264 250,00	237 709,68	89,96
7.	Pozostałe wydatki	303 863,00	289 920,15	95,41
	razem koszty	4 168 279,00	4 180 856,81	100,30

VI. Zatrudnienie i fundusz płac

Zatrudnienie za 2021 rok zostało wykonane w 96,68%. Na wynagrodzenia wykorzystano 8 135 707,25 zł, co stanowiło 99,66% zaplanowanego funduszu płac.

Wykonanie zatrudnienia i funduszu płac w 2021 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Przeciętne zatrudnienie w etatach ogółem	123,63	119,52	96,68
2.	Fundusz płac ogółem w zł	8 163 862,00	8 135 707,25	99,66
	a) osobowy	7 798 022,00	7 790 193,25	99,90
	b) bezosobowy	315 840,00	325 840,00	103,17
	c) wypłaty za zastępstwa procesowe	50 000,00	19 674,00	39,35
3.	Średnia płaca w zł	5 256,29	5 431,58	103,33

VII. Działalność Spółdzielni w zakresie remontowo - inwestycyjnym

W 2021 r. roboty remontowe na rzecz Spółdzielni wykonywane były przez Sekcję Konserwatorów i wykonawców obcych. Wydatki na roboty remontowe w ujęciu szczegółowym przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	roboty dekarско-blacharskie	428 275,42	431 477,03	100,75
2.	roboty murarsko-ślusarsko-stolarskie	953 330,68	984 191,16	103,24
3.	roboty malarskie	390 788,42	390 855,27	100,02
4.	wymiana stolarki	328 000,00	334 344,94	101,93
5.	roboty instalacyjne	2 856 529,03	2 759 560,23	96,61
6.	remonty dźwigów i wymiana dźwigów	1 030 423,46	977 357,03	94,85
7.	docieplenia ścian, stropów, remonty elewacji	472 203,07	475 997,99	100,80
8.	remonty małej architektury	1 601 649,92	1 606 187,45	100,28
9.	roboty doraźne	475 000,00	424 736,95	89,42
10.	remonty mienia Spółdzielni	76 400,00	75 955,31	99,42
	Razem	8 612 600,00	8 460 663,36	98,24

W ramach planu wykonano następujący zakres prac remontowych:

- Roboty dekarско-blacharskie na kwotę 431 477,03 zł zostały zrealizowane przez Zakład Usług Budowlanych S.C. oraz wykonawcę obcego. W ramach tych prac wykonano krycie papą dachu na pawilonie przy Wyspiańskiego 39 oraz hydronylonem dachów przy Witaszka 2, Niemcewicza 12 a-d, Bydgoskiej 1-3, 5-7, 9-13, wymieniono rury spustowe od strony klatek schodowych przy Alei Piastów 4-8 i rynny przy Trentowskiego 5-11, zamontowano nowe włazy na dach przy Złotej 16, Słowackiego 32, Reymonta 11 a-b, wyremontowano dach nad częścią niską przy Sikorskiego 33 oraz przerobiono orywnowanie wiatrołapu przy Medycznej 11a.
- Roboty murarsko-stolarsko-ślusarskie na kwotę 984 191,16 zł w większości realizowane były przez ZUB S.C. W tej grupie robót między innymi wymieniono drzwi zewnętrzne do lokalu użytkowego przy Alei Powstańców Wlkp 48a, drzwiczki stalowe w skrzyniach hydrantowych przy Tetmajera 2-6, 8-12, drzwi do korytarza piwnicznego przy Kochanowskiego 15 i okno w lokalu użytkowym przy Alei Powstańców Wlkp. 62, wykonano wiatrołapy przy 11 Listopada 19-21, Żeleńskiego 30-34, naprawiono 17 balkonów przy Alei Piastów 4-18, Roosevelta 13-19, Tczewskiej 20 a-c, wymieniono podesty wejściowe przy Alei Piastów 6, Dąbrowskiego 7, Żeromskiego 21, pochwyty przy Tetmajera 28-30, stopnice do lokalu przy Śródmiejskiej 7-13, zabezpieczono przed dewastacją przejście

- przy Kochanowskiego 15-17, wykonano balustrady przy wejściach do budynku przy Mickiewicza 111-133, zabezpieczono przewody kominowe przed ptakami przy Alei Wojska Polskiego 35b oraz założono siatki na otworach wentylacyjnych stropodachu przy Żeleńskiego 10-12, 14-16, 18-20, 30-34, 36-38.
- Roboty malarskie na kwotę 390 855,27 zł zostały zrealizowane w całości przez ZUB S.C. W ramach tych prac pomalowano 5 klatek schodowych i piwnic w budynkach przy Spacerowej 27, 29 oraz Tetmajera 2-6 jednocześnie wymieniając oprawy oświetleniowe na energooszczędne z czujnikiem ruchu.
 - Wymiana stolarki okiennej na kwotę 334 344,94 zł. W 2021 r. wymieniono 250 szt. okien w mieszkaniach, w tym:
 - Administracja Nr 1 - 60 szt.
 - Administracja Nr 2 - 96 szt.
 - Administracja Nr 3 - 94 szt.
 - Roboty instalacyjne na kwotę 2 759 560,23 zł zostały zrealizowane przez wykonawców obcych i Sekcję Konserwatorów. W ramach tej grupy robót między innymi wykonano instalację ciepłej wody użytkowej przy Alei Powstańców Wlkp. 3 a-d, 7 a-d, Śniadeckich 9 a-d, Dąbrowskiego 3, 5, 7, Ludowej 28-44, Bydgoskiej 51, Medycznej 11 a, zakończono instalację ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania przy Złotej 16-18, 22, wymieniono zewnętrzną instalację kanalizacyjną przy Niemcewicza 4 a-d, 6 a-d, 8 a-e, 10 a-d, 12 a-d, Śniadeckich 5 a-d, 7 a-d, 9 a-d, wymieniono piony elektryczne przy Spacerowej 27, 29 oraz opracowano projekty wymiany pionów przy Witaszka 12-18, Staromiejskiej 36-38, Alei Wojska Polskiego 5, 7, zamontowano zestaw hydroforowy przy Placu Konstytucji 3 Maja 3-4 oraz wymieniono na nowe zestawy hydroforowe przy Roosevelta 20-26, Medycznej 11a, Alei Wojska Polskiego 35b, Tetmajera 8-12, usunięto przecieki w instalacji gazowej przy Alei Powstańców Wlkp 3 a-d i Bydgoskiej 57 c, wymieniono oprawy oświetleniowe na energooszczędne z czujnikiem ruchu przy O.M. Kolbe 28, Słowackiego 24-30, 32-38, 40-42, Trentowskiego 5-11, 13-19, Tetmajera 14-16, 28-30, Kochanowskiego 15-17, 11-13, Asnyka 9 oraz zamontowano lampę parkową przy Prusa 23.
 - Docieplenie ścian zewnętrznych, stropów i remonty elewacji budynków na kwotę 475 997,99 zł zostało zrealizowane przez ZUB S.C. oraz wykonawców obcych. Docieplono ściany zewnętrzne przy Kochanowskiego 12, stropy piwnic przy Śniadeckich 5 a-d, 7 a-d, stropodachy przy Witaszka 2, Niemcewicza 12 a-d, Bydgoskiej 1-3, 5-7, 9-13, odmalowano daszki wejściowe przy Niemcewicza 4 a-d, 6 a-d, 8 a-e, 10 a-d, 12 a-d, przejście przy Kochanowskiego 15-17 i garaże przy Kochanowskiego 5-10 oraz naprawiono i pomalowano elewację przy Śródmiejskiej 15.
 - Remonty małej architektury na kwotę 1 606 187,45 zł były wykonywane przez wykonawców obcych i Sekcję Konserwatorów. W ramach tych prac wykonano remont infrastruktury przy Niemcewicza 4 a-d, 6 a-d, 8 a-e, 10 a-d, 12 a-d, utwardzono nawierzchnię przy Żeleńskiego 10-12, wyremontowano drogi i chodniki przy Alei Powstańców Wlkp. 48-62, Śniadeckich 5 a-d, 7 a-d, 9 a-d oraz drogę asfaltową przy Mickiewicza 111-133, zagospodarowano tereny zielone przy Kochanowskiego 12, 14 a-b, postawiono altanę śmietnikową przy 11 Listopada 11-13 i Sikorskiego 33, wykonano stanowiska na odpady segregowane przy Witosza, 22-40, Mickiewicza 101 a-f, 103 a-f, Mickiewicza 97 a-d, wymieniono szlaban przy Towarowej 4-6, 8-10, przygotowano dokumentację na budowę miejsc postojowych przy Trentowskiego 5-11, 13-19, wykonano wiatę i podjazd do wózka inwalidzkiego przy Żeromskiego 23 oraz wyremontowano opaskę wzdłuż garaży przy Mickiewicza 44-50.
 - Wymiana dźwigów na kwotę 977 357,03 zł została wykonana przez wykonawcę zewnętrznego. Wymieniono 8 dźwigów osobowych na dźwigi o napędzie elektrycznym

OTIS z monitoringiem w budynkach przy Śniadeckich 17 b, Łowieckiej 12 a-b oraz Tetmajera 4, 6, 8, 10, 12.

- o Prace doraźne na kwotę 424 736,95 zł wykonywał głównie ZUB S.C. na zlecenia poszczególnych administracji osiedli. W ramach tych robót usuwano zacieki, awarie instalacyjne, likwidowano pleśń, naprawiano balkony, tynki wewnętrzne w mieszkaniach i zewnętrzne na elewacjach budynków, w zależności od potrzeb wymieniano i montowano na budynkach deflektory, naprawiano doraźnie ławki, ogrodzenia, chodniki, drogi, stojaki na rowery oraz malowano znaki poziome na parkingach.
- o Remonty budynków i pomieszczeń zajmowanych na potrzeby własne zostały zrealizowane na kwotę 75 955,31 zł.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego za 2021 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
I	Bilans otwarcia na 1.01.2021 r.	-	-182 523,77	-
II	Zwiększenie funduszu	8 210 736,42	8 231 337,34	100,25
1.	Odpis od lokali mieszkalnych	7 442 323,00	7 441 789,00	99,99
2.	Odpis od lokali użyt. własnościowych	209 922,00	210 355,44	100,21
3.	Odpis od lokali użytkowych w najmie	288 059,00	289 811,55	100,61
4.	Odpis od garaży	110 313,00	110 322,31	100,01
5.	Odpis na remonty pomieszczeń S-ni	55 565,00	56 016,74	100,81
6.	Odpis na remont dróg i parkingów	104 554,42	101 242,30	96,83
7.	Premia termo modernizacyjna	-	21 800,00	
III	Ogółem fundusz remontowy I + II	8 210 736,42	8 048 813,57	98,03
IV	Wydatki ogółem	8 612 600,00	8 460 663,36	98,24
V	Stan na koniec okresu	-401 863,58	- 411 849,79	-

W 2021 r. Spółdzielnia realizowała następujące inwestycje: dokończenie przebudowy i budowy nowych elementów budynku przy Łowieckiej 4-6 w zakresie dostosowania do wymagań p.poż. (208 146,89 zł), rozbudowa lokalu użytkowego przy Wawelskiej 30 (41 060,61 zł), dokumentacja projektowa na wykonanie miejsc postojowych i chodników przy Żeromskiego 19-33 (8 179,50 zł), koncepcja budowy budynku wielorodzinnego przy Mickiewicza –Wyspiańskiego (30 265,40 zł) oraz zakupy inwestycyjne (184 493,14 zł).

VIII. Wykonawstwo własne

Zaplanowane zadania konserwacyjne zasobów spółdzielczych prowadzone były głównie przez Sekcję Konserwatorów, która zrealizowała w 2021 r. 13 671 zleceń. Zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiło 18,50 etatów, w tym 15 etatów konserwatorów. Działalność prowadzona była z podziałem na trzy grupy działające w poszczególnych administracjach osiedlowych na podstawie zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni harmonogramu robót. Koszty sekcji konserwatorów składają się z następujących pozycji:

- płace, narzuty i odpisy pracowników	1 596 942,02 zł
- materiały i koszty zakupu, VAT	183 600,01 zł
- koszty utrzymania transportu własnego	72 643,76 zł
- koszty ogólne Spółdzielni	3 613,60 zł
- koszty utrzymania pomieszczeń	74 000,63 zł
- pozostałe koszty	40 520,40 zł
- roboty wykonane na rzecz innych działów Spółdzielni	- 1 794 862,14 zł
razem	<u>176 458,28 zł</u>

Wykonane przez konserwatorów zadania obciążały:

- fundusz remontowy	135 634,39 zł
- usługi na zewnątrz	40 823,89 zł

IX. Działalność społeczno, oświatowo-kulturalna

Koszty Działu Animacji Kulturalno-Rekreacyjnej za 2021 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Zatrudnienie	2,13	2,11	99,06
2.	Powierzchnia użytkowa w m ²	498,20	498,20	100,00
	a) Klub ul. Komuny Paryskiej	104,40	104,40	100,00
	b) Klub ul. Sikorskiego 33	253,88	253,88	100,00
	c) Klub ul. Witosza 6	139,92	139,92	100,00
3.	Koszty ogółem w zł	341 323,00	338 666,83	99,22
	w tym: - płace, narzuty, odpisy	187 474,00	184 864,53	98,61
	- koszty utrzymania klubów	84 920,00	87 273,01	102,77
	- koszty imprez	25 482,00	23 512,43	92,27
	- pozostałe koszty	10 801,00	13 210,99	122,31
	- koszty ogólne spółdzielni	32 646,00	29 805,87	91,30
4.	Wpływy	341 323,00	336 725,09	98,65
5.	Wynik na działalności	-	- 1 941,74	-

Spółdzielnia realizowała statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną w oparciu o własną bazę lokalową w trzech placówkach:

- Klub „Labirynt” - ul. Sikorskiego 33,
- Klub TKKF „Piast” - ul. Komuny Paryskiej 3,
- Klub Modelarnia - ul. Witosza 6.

W 2021 r. organizowano konkursy plastyczne oraz wernisaże malarstwa, fotografii i rzeźby. Niektóre wydarzenia organizowano on-line i udostępniano na różnych kanałach komunikacji, co spotkało się z pozytywnym odbiorem mieszkańców.

X. Uwagi końcowe

W 2021 r. Spółdzielnia zrealizowała ujęte w planie podstawowe zadania i cele w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych, remontów i inwestycji. Na wystąpienie odchyleń od założeń planowych wpływ miały przede wszystkim uwarunkowania rynkowe, w tym obowiązujący stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. Na zabezpieczenie przed rozprzestrzenianiem się wirusa, to jest między innymi na zakup płynów do dezynfekcji, rękawic ochronnych, maseczek, przystosowanie pomieszczeń do obsługi interesantów oraz dodatkową ochronę wydano w 2021 r. kwotę 61,2 tys. zł. Oprócz powyższego zmniejszyły się wpływy z najmu lokali o 1,89% w porównaniu z 2020 r. co wpłynęło na mniejszy zysk z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię. Wszystkie wskaźniki ekonomiczne w trakcie roku były przez Zarząd na bieżąco szczegółowo analizowane, co umożliwiło wprowadzanie niezbędnych korekt do obowiązującego planu. Przekroczenia w niektórych pozycjach kosztowych były skompensowane z oszczędności w innych wydatkach. Wykonanie planu było również okresowo omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji.

Najważniejsze zadania zawarte w planie zostały zrealizowane w minionym roku następująco:

- zatrudnienie	96,68%
- fundusz płac	99,66%
- koszty ogólne	100,30%
- koszty administracji	97,65%

– koszty sprzątnia	95,36%
– zakupy ciepła (centralne ogrzewanie i ciepła woda)	120,89%
– zakupy wody i odbiór ścieków	93,40%
– wpływy na fundusz remontowy	100,25%
– wydatki na remonty	98,24%.

Udział centralnego ogrzewania i ciepłej wody, opłaty za wodę i ścieki oraz za wywóz odpadów komunalnych w kosztach przypadających na lokale mieszkalne wzrósł z 50,91% w 2020 r. na 52,60% w 2021 r. Zmieniały się one następująco:

- opłata za wodę i ścieki wzrosła od 03.08.2021 r. z kwoty brutto 10,11 zł na 10,36 zł/m³, tj. o 2,47%,
- cena ciepła i stawka opłaty zmiennej za usługę przesyłową dla taryfy PIL-1-AI wzrosła od 24.04.2021 r. z kwoty brutto 68,52 zł na 72,13 zł/GJ, tj. o 5,27%, a następnie od 13.08.2021 r. do poziomu 76,08 zł/GJ, tj. o 5,48%; co daje łączny wzrost cen o 11,03%,
- koszt wywozu odpadów komunalnych zbieranych w sposób selektywny pozostał na nie zmienionym poziomie i wynosił w 2021 r. 30 zł/osobę miesięcznie.

W 2021 r. zostały zlikwidowane gazowe podgrzewacze wody oraz zainstalowana została instalacja ciepłej wody użytkowej z MEC w 451 lokalach mieszkalnych (w 6 budynkach niskich i w 5 wieżowcach). Łącznie na dzień 31.12.2021 r. ciepła woda dostarczana była centralnie do 4 585 lokali (tj. 65,78% ogółu mieszkań). Powyższe działania spowodowały, że zużycie ciepła do podgrzania wody zwiększyło się z 25 238,74 GJ w 2020 r. na 28 249,26 GJ w 2021 r., tj. o 11,93% (3 010,52 GJ).

Z uwagi na niesprzyjające warunki atmosferyczne zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania zwiększyło się z 89 297,36 GJ w 2020 r. na 107 364,88 GJ w 2021 r., tj. 18 067,52 GJ (o 20,23%).

Z kolei zużycie wody zmniejszyło się z 524 112 m³ w 2020 r. na 487 800 m³ w 2021 r., tj. o 6,93% (o 36 312 m³). Niedobory w rozliczeniach wody dotyczą wszystkich zarządców nieruchomości. W ubiegłym roku średnia różnica pomiędzy wskazaniem wodomierzy budynkowych a wodomierzy lokalowych w skali całej Spółdzielni wzrosła o 0,08 punktów procentowych, tj. z 2,93% na 3,01%.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest korzystna między innymi dzięki dobremu płaceniu czynszu przez mieszkańców, z których część korzysta z dopłat w postaci dodatku mieszkaniowego. W grudniu 2021 r. Spółdzielnia otrzymywała dopłatę do czynszu w postaci dodatku do 107 lokali mieszkalnych, co stanowi 1,54% ogółu mieszkań. Poziom zadłużenia wzrósł o 0,95 punktów procentowych i na koniec 2021 r. wynosił 3,64% w stosunku do naliczeń rocznych (w 2020 r. wskaźnik ten wynosił 2,69%). W przypadku lokali użytkowych poziom zadłużenia w stosunku do naliczeń rocznych zwiększył się z 3,75% na koniec 2020 r. na 3,91% na koniec 2021 r.

Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w 2021 r. zamknęły się kwotą 42 476,4 tys. zł i w porównaniu do 2020 r. były wyższe o 4 107,6 tys. zł, tj. o 10,71% natomiast przychody zamknęły się kwotą 41 187,5 tys. zł i były wyższe o 4 680,7 tys. zł, tj. o 12,82%. Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie w 2021 r. wyniosły 2 267,4 tys. zł i w porównaniu do 2020 r. były wyższe o 67,4 tys. zł tj. o 3,06%, natomiast przychody zamknęły się kwotą 3 862,8 tys. zł i były wyższe o 7,5 tys. zł, tj. 0,20%. Wynik finansowy brutto na lokalach w najmie w 2021 r. wyniósł 1 595,4 tys. zł.

Łącznie z prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia wypracowała w 2021 r. nadwyżkę bilansową w wysokości 1 434,0 tys. zł (zysk netto po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych), niższą o 106,6 tys. zł niż w 2020 r. Poziom środków finansowych na dzień 31.12.2021 r. wynosił 6 435,3 tys. zł.

Podstawowym celem naszej działalności jest poprawa standardu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych, co realizujemy między innymi odnawiając klatki schodowe i montując oprawy oświetleniowe energooszczędne z czujnikami ruchu i zmiernicami,

remontując dachy, likwidując gazowe podgrzewacze wody i instalując centralną ciepłą wodę użytkową, wymieniając w wieżowcach dźwigi osobowe na dźwigi o napędzie elektrycznym OTIS z monitoringiem, docieplając ściany zewnętrzne, stropy piwnic, stropodachy i wymieniając stolarką okienną oraz remontując małą architekturę osiedlową. Tak szeroki zakres prac remontowych mógł zostać zrealizowany z miesięcznych odpisów na fundusz remontowy. Ponadto, na finansowanie kosztów termomodernizacji budynków mieszkalnych przy Kochanowskiego 12, 14 a-b, Prusa 23 zaciągnęliśmy kredyt, a po jego spłacie pozyskaliśmy w 2021 r. premię termomodernizacyjną w kwocie 21,8 tys. zł.

Wyznacznikiem oceny naszej działalności jest również podstawowa działalność eksploatacyjna, tj. zarządzanie całością zasobów lokalowych, obejmujące między innymi:

- obowiązkowe coroczne przeglądy techniczne budynków oraz instalacji lokalowych,
- usuwanie przez konserwatorów licznych awarii w budynkach i lokalach,
- utrzymanie czystości na klatkach schodowych oraz terenach przyległych do budynków obejmujące przede wszystkim: sprzątanie, opiekowanie się zielenią oraz bezpieczeństwo mieszkańców podczas miesięcy zimowych.

Realizacja wyżej wymienionych zadań była utrudniona ze względu na pandemię. Szczególne utrudnienia występowały podczas wykonywania przeglądów oraz zadań remontowych, konserwacyjnych i porządkowych wewnątrz budynków. W związku z zagrożeniem pandemicznym wdrożyliśmy rygorystyczne procedury sanitarne, które umożliwiły ich realizację (ponosząc z tego tytułu koszty).

Należy też zwrócić uwagę na znaczny wzrost kosztów z tytułu opłat za ciepło (wydłużony sezon grzewczy i podwyżki). Dynamiczny wzrost cen na materiały budowlane i instalacyjne pośrednio ograniczył nasze możliwości remontowe. Zmiany w strukturze płac (wzrost płacy minimalnej) oraz poziom inflacji miały istotny wpływ na wysokość czynszów.

W 2021 r. zrealizowaliśmy wszystkie podstawowe wskaźniki remontowe oraz ekonomiczne, co bez wątpliwości było zasługą pracowników Spółdzielni, wykonawców oraz naszych mieszkańców. Przejściowy wzrost zadłużeń w opłatach łatwo można wytłumaczyć zewnętrzną sytuacją, czyli wzrostem cen oraz opóźnieniem w realizacji harmonogramu rozliczeń ciepła i wody.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest nadal dobra o czym świadczy poziom posiadanych środków finansowych oraz brak zadłużeń zewnętrznych i kredytów. Pomyślna realizacja planów i zamierzeń jest wynikiem konsekwencji i skutecznej pracy wszystkich służb Spółdzielni. Bardzo ważnym elementem było też stałe zaangażowanie Rady Nadzorczej w procesie planistycznym, sprawozdawczym i kontrolnym będącym przedmiotem analiz i kontroli.

ZARZĄD