

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2021**

S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2021 rok

Wprowadzenie

W 2021 roku Zarząd wypełniał obowiązki statutowe jak również zadania gospodarcze zawarte w przyjętym przez Radę Nadzorczą planie rzeczowo-finansowy na 2021 r. oraz ramowym programie rozwoju Spółdzielni na lata 2018 – 2023 zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwałą nr 8/2017 z dnia 2.06.2017 r.

W ramach realizacji obowiązków statutowych Zarząd wykonał m.in. następujące czynności:

- na dzień 27.08.2021 r. zwołano Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni – zgodnie z treścią art. 8³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- składał okresowe sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych organom nadzorczym Spółdzielni;

nieruchomość przy ulicach	liczba uprawnionych członków	liczba obecnych członków	%	% obecności na WZCz w 2021
Połna 1-2	107	2	1,87%	2,68%
Węgielna 1-2	97	4	4,12%	7,07%
Kamienna 2	62	5	8,06%	9,23%
Skrajna 2-6	78	6	7,69%	9,88%
Skrajna 10-17	160	16	10,00%	7,45%
Skrajna 19-25	107	16	14,95%	13,64%
Sarkandra 14	39	2	5,13%	7,69%
razem	650	51	7,85%	8,10%

Tab. 1 udział członków w Walnym Zgromadzeniu

Walne Zgromadzenie łącznie podjęło 6 uchwał odnoszących się do oceny działalności Spółdzielni i jej organów w 2021 roku jako roku sprawozdawczego poprzez przyjęcie sprawozdań i udzielenie absolutorium Członkom Zarządu, przyjęcie wniosków polustracyjnych.

Zasoby spółdzielni

Powierzchnia użytkowa i przynależna mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię w 2021 r. wyniosła 29.910,08 m², znajdujących się w 19 budynkach tworzących 7 nieruchomości.

Wszystkie lokale posiadają prawną możliwość przenoszenia własności na podstawie uchwał Zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności.

Przenoszenie własności odrębnej na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni tj. wartość środków trwałych i kapitałów własnych.

W nieruchomościach, gdzie dokonano wyniesień Spółdzielnia działa, jako współwłaściciel i do czasu ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej sprawuje zarząd dla całej nieruchomości.

S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie
Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2021 rok

nieruchomości lokalowe w Zarządzie Spółdzielni - ulica	powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	powierzchnia przynależna ogółem w m ²	powierzchnia ogółem w m ²	powierzchnia własność SM w m ²	powierzchnia dla której ustanowiono odrębną własność w m ²	% powierzchni z ustanowioną odrębną własnością
Polna 1-2	4 966,52	284,87	5 251,39	4 216,33	1 035,06	19,71%
Kamienna 2	2 483,26	142,21	2 625,47	2 225,03	400,44	15,25%
Węgielna 1-2	4 966,52	280,16	5 246,68	3 970,40	1 276,28	24,33%
Skrajna 2-6	3 378,75	296,84	3 675,59	2 847,84	827,75	22,52%
Skrajna 10-17	6 618,20	545,24	7 163,44	5 387,04	1 776,40	24,80%
Skrajna 19-25	4 201,45	318,94	4 520,39	4 012,49	507,90	11,24%
Sarkandra	1 381,14	45,98	1 427,12	1 038,67	388,45	27,22%
razem	27 995,84	1 914,24	29 910,08	23 697,80	6 212,28	20,77%
ogółem				29 910,08		

Tab. 2 Struktura własności zasobów SM "Osiedle Piastowskie" w m² na dzień 31.12.2021 r.

nieruchomości lokalowe w Zarządzie Spółdzielni - ulica	liczba lokali w nieruchomości	liczba lokali - własność SM				liczba lokali - wyniesione	
		ogółem	w tym:				
			własnościowe	lokatorskie	lokal administracji SM		najem
Polna 1-2	88	70	70			18	
Kamienna 2	44	38	37	1		6	
Węgielna 1-2	89	68	65		2	1	21
Skrajna 2-6	60	47	46	1			13
Skrajna 10-17	120	91	91				29
Skrajna 19-25	75	66	65	1			9
Sarkandra	37	28	28				9
razem	513	408	402	3	2	1	105

Tab. 3 Struktura własności lokali w zasobach SM "Osiedle Piastowskie" wg ilości na dzień 31.12.2021 r.

Ogólna powierzchnia nieruchomości gruntowych pozostających w zarządzie Spółdzielni wynosi 46.428,00 m², z tego dla 36 855,47 m² istnieje docelowo możliwość przenoszenia własności, a wielkość gruntów wyniesionych wynosi 9 572,53 m², co stanowi niewiele ponad 20%.

S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2021 rok

Członkowie spółdzielni i prawa do lokali

Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. struktura lokali pod względem tytułów prawnych do lokali i członkostwa kształtowała się następująco:

nieruchomości w Zarządzie Spółdzielni - ulica	liczba lokali w nieruchomości	liczba lokali - własność SM w tym:		liczba lokali - wyniesione w tym:		razem członków SM
		ogółem lokali	zarejestrowanych członków SM na dzień 31.12.2021	ogółem lokali	zarejestrowanych członków SM na dzień 31.12.2021	
Polna 1-2	88	70	95	18	12	107
Kamienna 2	44	38	56	6	5	61
Węgielna 1-2	87	66	83	21	13	96
Skrajna 2-6	60	47	71	13	8	79
Skrajna 10-17	120	91	137	29	23	160
Skrajna 19-25	75	66	100	9	8	108
Sarkandra	37	28	35	9	7	42
razem	511	406	577	105	76	653

Tab. 4 Struktura członkostwa na dzień 31.12.2021 r.

W 2021 roku nie wpłynął do Spółdzielni żaden wniosek o ustanowienie odrębnej własności.

Organizacja pracy spółdzielni

W 2021 roku Zarząd działał w składzie tj.

- Prezes Zarządu – Dariusz Piotrowski
- Z-ca Prezesa Zarządu - Bożena Lubańska – Podstawny.

W 2021 r. Zarząd odbył 17 posiedzeń, z których sporządzono protokoły, a decyzje Zarządu dokumentowane są zgodnie z obowiązującym Regulaminem pracy Zarządu i wagą podejmowanych spraw.

Zatrudnienie pracowników SM „Osiedle Piastowski” zgodne jest z obowiązującym schematem organizacyjnym kształtowało się następująco:

- 1 etat – Główna księgową
- 1 etat – inspektor ds. administracyjnych
- 1 umowa cywilno-prawna – nadzór techniczny

Razem na dzień 31.12.2021 r. w rozumieniu kodeksu pracy zatrudnione były dwie osoby w pełnym wymiarze czasu pracy.

Realizacja celów gospodarczych

Założeniem Zarządu Spółdzielni jest ciągle dążenie do minimalizacji kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w tym celu podejmuje szereg działań mających na celu efektywne i skuteczne wykorzystanie potencjału zatrudnionych pracowników jak również firm zewnętrznych, z którymi zarząd podpisał umowy o kompleksowe zabezpieczenie technicznej i gospodarczej obsługi.

W 2021 roku Spółdzielnia realizowała plan gospodarczy, który zakładał zachowanie wysokości kosztów utrzymania nieruchomości na poziomie roku poprzedniego.

Wzrost poszczególnych składników kalkulacyjnych związany jest z ogólnym wzrostem cen towarów i usług.

S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie
Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2021 rok

koszty wg źródeł powstawania	2021	2020	% zmian
utrzymanie nieruchomości wspólnej	969 815,71 zł	865 976,15 zł	
domofony	7 776,00 zł	7 128,00 zł	
antena zbiorcza AZART	43 799,72 zł	36 918,06 zł	
dźwigi	12 312,00 zł	27 648,00 zł	
energia wspólna	54 032,10 zł	47 096,50 zł	
podatki i ubezpieczenia	33 135,00 zł	49 376,84 zł	
wieczyste użytkowanie - przekształcenie	0,00 zł	60 909,24 zł	
razem	1 120 870,53 zł	1 095 052,79 zł	2,36%
średniomiesięcznie na 1m²	3,34 zł	3,26 zł	

Tab. 5 struktura głównych kosztów GZM

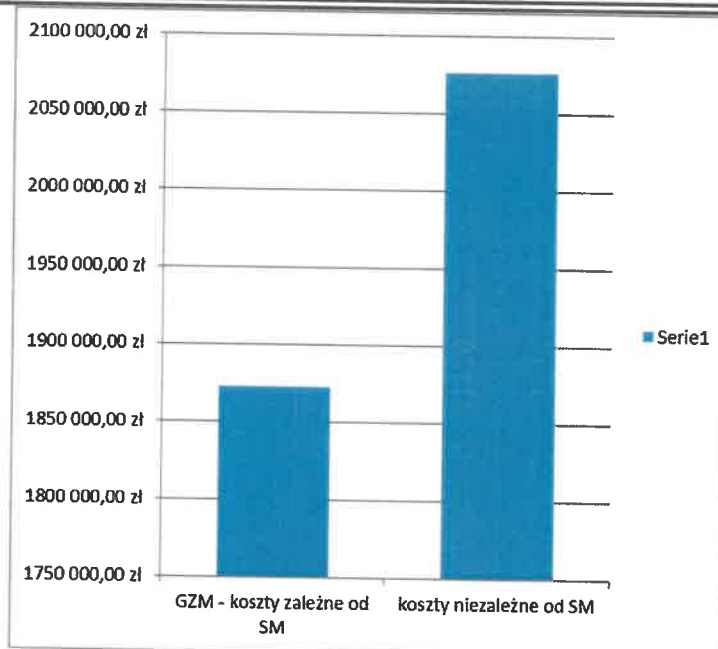
Struktura kosztów eksploatacji podstawowej w 2021 r.

rodzaj kosztu	2021		2020		% struktura zmian	
	GZM - koszty zależne od SM	koszty niezależne od SM	GZM - zależne od SM	koszty niezależne od SM	GZM - koszty zależne od SM	koszty niezależne od SM
amortyzacja	0,00 zł		0,00 zł			
zuzycie materiałów i energii	33 379,90 zł		37 974,73 zł			
zakup mediów ZW, kanalizacja, CO, CW rozliczonych z mieszkańcami		1 672 630,62 zł		1 526 245,26 zł		
wywóz nieczystości		316 623,00 zł		190 500,00 zł		
energia wspólna		53 682,10 zł		47 096,50 zł		
konserwacje i przeglądy	69 087,72 zł		74 944,06 zł			
usługi bankowe - polecenia zapłaty		528,00 zł		546,00 zł		
podatki od nieruchomości		33 135,00 zł		92 646,24 zł		
pozostałe usługi obce w tym ubezpieczenia	411 871,63 zł		371 434,90 zł			
opłaty administracyjne, koszty sądowe	1 754,77 zł		2 165,22 zł			
wynagrodzenia z narzutami	262 191,46 zł		244 772,85 zł			
odpis na fundusz remontowy	838 604,28 zł		738 125,40 zł			
Zarząd + RN	252 336,81 zł		215 950,00 zł			
koszty pozostałe	3 521,16 zł		8 068,29 zł			
	1 872 747,73 zł	2 076 598,72 zł	1 693 435,45 zł	1 857 034,00 zł	10,59%	11,82%
	47,4%	52,6%	47,7%	52,3%		
	3 949 346,45 zł		3 550 469,45 zł			

Tab. 6 struktura kosztów wg rodzaju 2021 r.

S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2021 rok



Koszty GZM ewidencjonowane są dla każdej nieruchomości oddzielnie.

Podział wydatków dokonywany jest w sposób następujący:

- proporcjonalnie do powierzchni mieszkań w nieruchomości – wydatki, których w sposób jednoznaczny nie można przypisać konkretnej nieruchomości;
- wg kwot faktycznie poniesionych – dla wydatków, które związane są z daną nieruchomością.

W analizie kosztów GZM wyróżniono wartość wydatków, na które Zarząd podejmując decyzje gospodarcze ma wpływ – za 2021 rok stanowią one 48 % oraz grupę kosztów, na wysokość których Zarząd nie ma żadnego wpływu, co w ogólnym rozrachunku stanowi prawie 52 %.

W grupie kosztów, na które Zarząd może mieć wpływ należy wyłączyć tworzony fundusz remontowy, który w sumie kosztów kontrolowanych przyjmuje wartość 838,6 tys. zł co stanowi 45%.

Wobec tego Zarząd w sposób bezpośredni podejmował decyzje gospodarcze w odniesieniu do 1.034 tys. zł, co w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych daje wartość 3,09 zł.

Działania remontowo – modernizacyjne

Nieruchomość	BO	naliczenia	wydatki	BZ
Poła 1-2	-383 212,43	160 914,96	45 268,87	-267 566,34
Węgielna 1-2	184 441,07	187 788,84	81 561,43	290 668,48
Kamienna 2	-16 706,94	80 457,48	21 727,19	42 023,35
Skrajna 2-6	-495 613,74	89 197,80	122 290,17	-528 706,11
Skrajna 10-17	-74 744,67	174 718,80	960 417,35	-860 443,22
Skrajna 19-25	205 941,36	110 917,80	328 884,05	-12 024,89
Sarkandra 14	-84 661,28	34 608,60	131 203,81	-181 256,49
razem	-664 556,63	838 604,28	1 691 352,87	-1 517 305,22

Tab. 7 wykaz ewidencji środków w ramach Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2021 r.

S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2021 rok

Działania remontowe wykonane w 2021 roku sfinansowano w części środkami zgromadzonymi w ramach utworzonego Funduszu Remontowego, a w części pożyczką bankową.

Zarząd analizując sytuację rynkową, niepewność cen oraz dostępności materiałów budowlanych, podjął decyzję o przyspieszeniu prac remontowych korzystając z finansowania zewnętrznego. Spłata zaciągniętego zobowiązania kredytowego powinna być możliwa w przeciągu dwóch lat, tj. do końca 2022 roku.

Wykonane prace bez wsparcia kredytowego możliwe byłyby do realizacji w przeciągu dwóch lat, przy założeniu, że ceny materiałów i robocizny nie ulegną zmianie.

Struktura należności i zobowiązań

Spółdzielnia posiada prawidłową płynność finansową i jest w stanie pokrywać terminowo swoje zobowiązania.

Utrzymanie prawidłowej płynności finansowej wymaga ciągłej, bardzo intensywnej i zdecydowanej pracy nad utrzymaniem możliwie najmniejszego salda należności czynszowych.

W roku sprawozdawczym pomimo wielu podejmowanych działań windykacyjnych odnotowano wzrost zadłużenia o 75% i ostatecznie saldo wyniosło 115 tys. zł, co stanowi 36% średniomiesięcznych naliczeń czynszowych w Spółdzielni.

	2021	2020
należności ogółem	153 402,66 zł	98 441,21 zł
w tym:		
czynszowe	114 731,71 zł	65 356,97 zł
należności od kontrahentów m.in. najmu powierzchni reklamowych i in.	38 119,35 zł	28 015,34 zł
publiczno - prawne	0,00 zł	0,00 zł
inne	551,60 zł	5 068,90 zł

Tab. 8 struktura należności na dzień 31.12.2021 r.

	2021	2020
zobowiązania krótkoterminowe ogółem	753 606,03 zł	418 925,84 zł
w tym:		
kredytowe	354 000,00 zł	0,00 zł
czynszowe z tytułu rozliczenia mediów	105 144,27 zł	157 556,65 zł
z tyt. dostaw usług	258 663,32 zł	146 220,15 zł
kaucje	15 000,00 zł	15 000,00 zł
publiczno - prawne	18 345,08 zł	19 455,59 zł
inne	2 453,36 zł	2 453,36 zł

Tab. 9 struktura zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31.12.2021 r.

S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie
Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2021 rok

nieruchomości w Zarządzie Spółdzielni - ulica	liczba lokali w nieruchomości	zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2020	zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2021	ilość zadłużonych mieszkań 2020	ilość zadłużonych mieszkań 2021	w tym:						ilość mieszkań zadłużonych	
						0-3 m-c	ilość mieszkań zadłużonych	3-6 m-c	ilość mieszkań zadłużonych	6-12 m-c	ilość mieszkań zadłużonych		pow. 12 m-c
Polna 1-2	88	14 173,26 zł	25 445,68 zł	12	14	5 740,75 zł	11	3 740,44 zł	1	5 774,67 zł	1	10 189,82 zł	1
Kamienna 2	44	2 957,62 zł	10 735,56 zł	11	7	4 408,39 zł	6			6 327,17 zł	1		
Węgielna 1-2	87	8 032,29 zł	10 066,49 zł	11	15	3 363,29 zł	14				1	6 703,20 zł	
Skrąjna 2-6	60	27 266,87 zł	45 225,23 zł	12	14	4 513,98 zł	13					40 711,25 zł	1
Skrąjna 10-17	120	7 119,09 zł	10 544,84 zł	13	24	5 350,75 zł	22	5 194,09 zł	2				
Skrąjna 19-25	75	5 027,22 zł	12 275,32 zł	7	18	4 292,40 zł	16	1 826,13 zł	1			6 156,79 zł	1
Sarkandra	37	780,62 zł	438,59 zł	4	5	438,59 zł	5						
razem	511	65 356,97 zł	114 731,71 zł	70	97	28 108,15 zł	87	10 760,66 zł	4	12 101,84 zł	3	63 761,06 zł	3

z tego:

Tab. 10 struktura należności czynszowych na dzień 31.12.2021 r.

S.M. „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności – 2020 rok

Podsumowanie

Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty i wskaźniki potwierdzają utrzymującą się dobrą kondycję Spółdzielni, brak zagrożeń dla realizacji kolejnych planów gospodarczych. Zarząd podejmując działania inwestycyjne w zakresie prac remontowo-modernizacyjnych budynków analizuje zmieniającą się sytuację gospodarczą, która może mieć wpływ na możliwość realizacji planów gospodarczych. Wyniki tych analiz decydują o terminach podejmowanych działań oraz sposobie ich finansowania.

W kolejnym roku Zarząd będzie kontynuował przyjęty trzyletni plan gospodarczy.

Cieszyn, 24 czerwca 2022 roku

Zastępca Prezesa Zarządu

Beata Lubniska-Podstawny

Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

Dariusz Piotrowski