

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” WE WŁOSZCZOWIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2021 R.

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator” we Włoszczowie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2-17 r. poz. 1560 z późn. zm.)
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI.

1. Zasoby Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada 32 budynki mieszkalne i pawilon handlowo-usługowy, o łącznej powierzchni 53.861 m². W budynkach Spółdzielni są 992 mieszkania, w których zamieszkuje około 2.000 osób.

Eksploatowaliśmy własne 2 kotłownie węglowe: w Krasocinie i w Łopusznie oraz kotłownię gazową przy ul. Jędrzejowska 81b we Włoszczowie.

Zasoby eksploatowane w 2021 r. były takie same jak w roku poprzednim.

W roku sprawozdawczym:

- ustanowiona została odrębna własność dla : 6 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa
2 lokali o statusie lokatorskiego prawa

Na dzień 31.12.2021 r. struktura mieszkań była następująca:

- lokatorskie prawo do lokalu - 22 mieszkań (2,2%),
- własnościowe prawo do lokalu - 544 mieszkania (54,8%),
- odrębna własność lokalu - 424 mieszkań (42,8%)
- najem na cele mieszkaniowe (Krasocin) - 2 mieszkania (0,2%),

Dla wszystkich mieszkań wyodrębnionych Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony ustawą.

Posiadamy 15 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.270 m². Na koniec 2021 r. 14 lokali objętych było umowami najmu, a 1 lokal stanowił pustostan.

Ponadto od kilku lat Spółdzielnia zarządza – administruje w drodze zawartych umów wspólnotami mieszkaniowymi : 8 w Bukowie, 2 we Włoszczowie oraz rozlicza 1 wspólnotę zakładu „LHOIST” w Bukowie. W 2019 r. przejęliśmy administrację dwóch wspólnot: w Żeliszawiczkach i dwubudynkowej w Seceminie.

2. Grunty.

Na podstawie art. 4 ust. 1 oraz ust. 3 w związku z art. 1 ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018 poz. 1716 z późn. zm.) Spółdzielnia stała się właścicielem gruntów o powierzchni 3 ha 70 a 18 m².

Właściciel nieruchomości czyli Spółdzielnia jest zobowiązany do wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej za nabycie prawa własności przez okres 20 lat od dnia przekształcenia w terminie do 31 marca każdego roku.

W użytkowaniu wieczystym pozostały grunty nie zabudowane na cele mieszkaniowe o powierzchni 1 ha 83 a 60 m².

3. Administracja.

W 2021 roku Spółdzielnia działała w niezmienionej strukturze organizacyjnej.

Zatrudnienie w Spółdzielni ogółem wynosiło 20 osób (19 etatów) w tym:

- pracownicy biurowi - 8 etatów,
- konserwatorzy – 5 etatów,
- sprzątaczkę – 7 etatów.

4. Członkowie .

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U z dnia 25.08.2017 r., poz 1596) z mocy ustawy członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, którym przysługuje wspólnie lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu. Właściciel prawa odrębnej własności aby stać się członkiem Spółdzielni musi złożyć deklarację członkowską.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia ma 1386 członków.

II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH.

1. Zarząd w składzie:

- Renata Jędrych - Prezes Zarządu
- Wiesława Celebańska – Z-ca Prezesa, Główna Księgowa Spółdzielni

kierował Spółdzielnią i reprezentował ją na zewnątrz oraz podejmował decyzje we wszystkich sprawach niezastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa lub statucie SM „Lokator” dla innych organów Spółdzielni. Nadzorował i kontrolował wszystkie zagadnienia związane z prowadzeniem działalności Spółdzielni.

W 2021 roku Zarząd podczas wykonywania obowiązków statutowych odbył dziesięć protokołowanych posiedzeń. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały między innymi sprawy:

- członkowskie i mieszkaniowe,
- windykacyjne,
- finansowo-księgowe,
- eksploatacyjne i remontowe,
- gospodarki gruntami,
- organizacyjne.

Zarząd przygotowywał projekty wewnętrznych aktów normatywnych, które przedkładał Radzie Nadzorczej. Odpowiadał mieszkańcom na korespondencję wpływającą do Zarządu.

Przedstawiał projekty uchwał Radzie Nadzorczej, które poddawał szczegółowej oraz merytorycznej analizie i ocenie. Przygotowywał projekty planów i nadzorował ich realizację po uchwaleniu przez Radę Nadzorczą.

Z uwagi na ogłoszony stan pandemii i w trosce o Państwa zdrowie w roku 2021 nie organizowaliśmy żadnych zebrań z mieszkańcami budynków. Wszystkie ważne decyzje konsultowaliśmy z mieszkańcami korespondencyjnie.

2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w 2017 roku na okres 3 lat. Na podstawie w/w rozporządzenia kadencja Rady została przedłużona do obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Sprawozdanie z działalności Rady za rok 2021 stanowi integralną część materiałów na Walne Zgromadzenie.
3. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni za 2021 rok nie odbyło się. Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych „jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.”
Drugim powodem nie organizowania Walnego Zgromadzenia był brak miejsca, w którym przy zachowaniu obowiązującego reżimu sanitarnego mogłoby się zebranie odbyć nawet jeśli byłoby podzielone na kilka części.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI.

1. *Zaopatrzenie w ciepło.*

Wszystkie budynki są wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania, a do 48% budynków jest dostarczana centralnie ciepła woda użytkowa. Niemal wszystkie zasoby spółdzielni zlokalizowane we Włoszczowie są zaopatrywane w ciepło wytwarzane w kotłowni zakładowej Stolbud S.A. Od 1 sierpnia 2015 r. obowiązuje kompleksowa umowa sprzedaży ciepła z tej kotłowni obejmująca produkcję i przesył. Za ciepło płacimy w oparciu o pomiary pobranych jednostek cieplnych (GJ) i moc zamówioną (MW). Ceny produkcji ciepła w kotłowni „Stolbud” S.A. i przesyłu zatwierdzone są przez Urząd Regulacji Energetyki w stosownych, przewidzianych prawem taryfach. Od dnia 01.04.2021 r. wprowadzona została nowa Taryfa na ciepło ze STOLBUD-u i spowodowała wzrost cen ciepła o ponad 3%. Ponownie w 2021 r. została zatwierdzona i opublikowana nowa taryfa, która obowiązuje od 15.01.2022 roku i spowodowała wzrost cen ciepła o ponad 22 %.

Łączne koszty ciepła wyniosły **1.686 483,29 zł.**

		Nr wn
502	KOSZTY ZAKUPU CO i CWU	1 624 747,72
509	ZAKUP CO,CWU-LOKALE UŻYTKOWE	42 217,47
520-00-000036	Koszty ogólne mienia spółdz.: co	4 922,98
555-00-31	Koszty zarządu: c.o.	14.595,12

Blok mieszkalny przy ul. Jędrzejowskiej 81 b zaopatrywany był w ciepło wytwarzane w kotłowni gazowej. Z uwagi na drastyczny wzrost cen gazu (od czerwca 2021 do grudnia 2021 ceny wzrosły prawie 6-krotnie) koszty ogrzewania i ciepłej wody w tej nieruchomości również znacznie wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego i za 2021 rok wynoszą 40.990,17 zł.

Ustawa z dnia 26 stycznia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku gazu wprowadza mechanizm cen maksymalnych dla określonego w ustawie katalogu odbiorców taryfowych. Spółdzielnia się w nim znajduje. Ceny paliw gazowych zostają zamrożone do poziomu cen zawartych w taryfie zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki dla sprzedawcy z urzędu.

Dla budynków w Bukowie dostawcą ciepła jest prywatny Zakład Instalacji Sanitarnych i Urządzeń Energetyki Ciepłej w Kielcach. Zakład ten 25.11.2021 r. przedstawił nową taryfę wytwarzania i dostawy energii ciepłej do budynków w Bukowie wynikająca przede wszystkim z ciągle rosnących cen węgla i mialu. Po przeprowadzeniu negocjacji z udziałem pozostałych odbiorców ciepła w Bukowie i Wójta Gminy Krasocin ceny ciepła wzrosły o 16 % i uległy zmianie od 1 stycznia 2022 roku.

Dla budynku w Łopusznie ciepło wytwarzane jest w lokalnej kotłowni opalanych miałem węglowym i ekogroszkiem. Koszty produkcji ciepła w kotłowni wynosiły 68.560,36 zł.

Dla budynku w Krasocinie do końca sezonu grzewczego 2020/2021 ciepło wytwarzane było również w kotłowni lokalnej opalanej miałem węglowym. Natomiast od 01.10.2021 r. dostawa ciepła do budynku odbywa się z nowo wybudowanej kotłowni mieszczącej się w budynku Żłobka Gminnego „WESOŁY WIATRACZEK) na podstawie zawartej umowy. Koszty ciepła dla budynku za rok 2021 wynoszą 32.984,77 zł.

Wnoszone przez mieszkańców opłaty za ciepło mają charakter zaliczek. Koszty c.o. dla mieszkań wyposażonych w podzielniki nagrzewnikowe rozliczane są w oparciu o ich odczyty, w cyklach sezonów grzewczych. W 2021 roku dotychczasowe podzielniki wyparkowe zostały wymienione na podzielniki elektroniczne ze zdalnym odczytem. Mieszkańcy budynku przy ul. Osiedlowej 15 w Bukowie zrezygnowali z montażu podzielników elektronicznych i zostaną rozliczeni według m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Koszty ciepła budynków w Krasocinie i Łopusznie rozliczane są w roku kalendarzowym w stosunku do powierzchni lokali. Koszty ciepła w budynku w Krasocinie były niższe niż wniesione zaliczki. Natomiast w Łopusznie koszty ciepła przekroczyły zaliczki wniesione na ten cel.

W roku 2021 zmieniono następujące opłaty:

- Łopuszno - zaliczkowe opłaty za ciepło ze stawki 4,00 zł/m² na 4,50 zł/m²,
- ul. Jędrzejowska 81b - zaliczkowe opłaty za c.o. ze stawki 3,00 zł/m² na 2,00 zł/m²
- ul. Szkolna 2 – zaliczkowe opłaty za c.o. ze stawki 2,70 zł/m² na 3,20 zł/m²,

W pozostałych budynkach obowiązywały dotychczasowe opłaty i wynosiły:

a) dla c.o.

- całe osiedle Brożka i AK : 2,70 zł/m²,
- całe osiedle Broniewskiego i ul. Wiśniowa 13 : 3,00 zł/m²,
- Bukowa ul. Osiedlowa 15: 3,20 zł/m²,

b) dla cwu:

- całe osiedle Broniewskiego i blok nr 26 os. Brożka: 20,00 zł/m³
- osiedle AK i bloki nr 25 i 27 os. Brożka: 26,00 zł/m³
- ul. Jędrzejowska 81b: 30,00 zł/m³

2. Zimna woda i ścieki.

Obecnie wszystkie mieszkania są wyposażone w wodomierze. Rozliczenia kosztów wody zimnej i ścieków były dokonane w ramach poszczególnych budynków w okresach półrocznych. Ustawa nie narzuca sposobu rozliczenia różnic. Mówi jedynie, że zarządca, administrator, właściciel dokonuje wyboru metody rozliczenia pełnych kosztów. U nas obowiązuje uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin rozliczeń.

Dokonywane przeglądy sugerują, że główną przyczyną występowania dużych różnic są wady wskazanych wypracowanych wodomierzy i sposób ich montażu. W tych przypadkach proponujemy mieszkańcom kompleksową wymianę z jednolitym montażem nowych wodomierzy. W 2021 roku zamontowano kompleksowo wodomierze ze zdalnym odczytem w budynkach os. Broniewskiego 1 i os. Brożka 12. Dokonane kompleksowe wymiany potwierdzają, że przyczyny dużych niedoborów tkwiły w nieprawidłowych wskazaniach wodomierzy mieszkaniowych.

Nie był zmieniany system rozliczania kosztów wody i ścieków na poszczególne mieszkania. Zmiany dotyczą cen wody i ścieków uchwalanych przez Radę Miejską we Włoszczowie – dla mieszkańców Włoszczowy i Radę Gmin Krasocin i Łopuszno – dla mieszkańców tych miejscowości.

We Włoszczowie w 2021 roku obowiązywały stawki opłat za wodę i ścieki wprowadzone w dniu 29.09.2020 r. Cena metra sześciennego wody wynosiła 3,83 zł netto. Cena 1 m³ ścieków wynosiła 6,83 zł netto.

W gminie Krasocin cena 1 m³ wody wzrosła z 2,95 zł na 3,20 zł netto, a ścieków z 4,34 zł na 4,74 zł netto.

W Łopusznie rozliczenia z mieszkańcami za wodę i ścieki dokonuje bezpośrednio gmina.

3. Wywóz odpadów stałych:

Od 1 lipca 2013 r. weszła w życie ustawa O utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w myśl której całą organizację zbiórki, wywozu, selekcji i składowania odpadów przejęła gmina. Rady gmin ustalają stawki opłat, warunki składowania i segregacji. Opłaty te w roku sprawozdawczym wynosiły:

1. Gmina Włoszczowa:

- od 01.01.2021 r obowiązywała tylko opłata za odpady segregowane wynosząca 17,00 zł/osobę /m-c.
- w przypadku jeśli właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny, stawka miesięczna wynosi 34,00 zł od osoby za każdy miesiąc niewypełnienia obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny.

2. Gmina Krasocin:

- od 01.01.2021 do 31.03.2021 obowiązywała tylko opłata za odpady segregowane w wysokości 15,00 zł/osobę/m-c.
- od 01.04.2021 r. nastąpiła zmiana wysokości opłaty na 19,50 zł/osobę/m-c.

Obowiązują stosowne deklaracje w tym zakresie. Zamieszkujący na terenie Włoszczowy i Krasocina składają imienne deklaracje w biurze Spółdzielni, w oparciu o które składamy zbiorowe deklaracje w urzędach gmin. Analogicznie, opłaty wynikające z deklaracji mieszkańcy wnoszą do Spółdzielni, a my z kolei przekazujemy je na konto danej gminy.

Mieszkańcy Łopuszna składają indywidualnie deklaracje do Urzędu Gminy i tam wnoszą opłaty.

4. Działalność remontowa Spółdzielni.

Budynki Spółdzielni, ze względu na ich wiek wymagają stale znacznych nakładów na remonty i modernizacje. W pracach remontowych szczególny nacisk kładziony jest na prace termomodernizacyjne, których celem, obok poprawy stanu technicznego budynków, jest obniżenie kosztów zużycia ciepła. Realizowanych jest także coraz więcej remontów służących poprawie wyglądu i estetyki nieruchomości.

Głównym źródłem finansowania remontów jest fundusz remontowy.

Fundusz remontowy na 01.01.2021 wynosił **632.964,82 zł**

W 2021 r. wpływy na fundusz remontowy wyniosły **817.272,39 zł**

z tego:

- odpisy od lokali mieszkalnych 798.750,39 zł
- odpisy na mienie Spółdzielni 18.522,00 zł

Poniesione wydatki wyniosły **800.372,73 zł**

z tego najważniejsze prace to:

- docieplenie ściany budynku w Łopusznie 17.954,80 zł
- wymiana pokrycia dachu i docieplenie części ścian Broniewskiego 20 377.381,00 zł
- remont i malowanie klatek schodowych Broniewskiego 21, Broniewskiego 20 27.893,28 zł
- montaż daszków nad balkonami, Brożka 17 20.200,00 zł
- wykonanie chodników, drogi i parkingu w tym: Armii Krajowej 3 91.879,03 zł
Brożka 15 2.833,92 zł
Broniewskiego 9-13 31.278,90 zł 125.991,85 zł
- Wykonanie studzienki – odwodnienie drogi Broniewskiego 23 3.936,00 zł
- Remont biura Spółdzielni 54.230,77 zł
- Wykonanie podestów pod stojaki rowerowe Brożka 25,26, AK 3 3.413,00 zł
- Remont pomieszczeń sprzętaczek Broniewskiego 20, Brożka 26 4.919,55 zł
- montaż okienek na klatce i w piwnicach Broniewskiego 20-23 18.468,00 zł
- modernizacja kotłowni Krasocin 20.949,56 zł
- czyszczenie elewacji AK 2 i 3, Broniewskiego 16, Brożka 25 72.738,40 zł
- wymiana okien – refundacja 30.734,21 zł
- rozbiórka altan śmietnikowych Broniewskiego 1 i 2, 9-13, Wiśniowa 13 5.499,51 zł
- montaż paneli ogrodzeniowych Brożka 27 4.332,44 zł

– wymiana pionów kanalizacyjnych <i>Wiśniowa 13, Broniewskiego 15, 16, Brożka 11-15, osiedlowa 15</i>	4.075,10 zł
– wykonanie oświetlenia zewnętrznego <i>Broniewskiego 20</i>	337,49 zł
– wymiana wodomierzy zimnej wody <i>Broniewskiego 1, Brożka 12</i>	7.317,77 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2020 r. wynosi 649.864,48 zł

Rzeczowy i finansowy wykaz robót wykonanych na poszczególnych nieruchomościach zawiera prowadzona ewidencja księgowa dla każdej nieruchomości odrębnie. Prace remontowe są wykonywane według przyjętego planu remontów.

V. GOSPODARKA FINANSOWA.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni i nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków.

Ponadto Spółdzielnia prowadzi inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi działalność obejmującą najem lokali użytkowych i zleconą administrację wspólnot.

W odniesieniu do własnych nieruchomości i lokali wyodrębnionych reguły zarządzania określają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tak więc ustawowo usankcjonowany został sposób ewidencjonowania oraz rozliczania kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości.

W roku 2021 poniesione koszty i przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem wynoszą:

W roku 2021 poniesione koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem wynoszą (poz. B.IX.a w rachunku zysków i strat), w tym:	5 086 488,69 zł
1. Koszty zakupu centralnego ogrzewania oraz centralnej wody użytkowej	1 624 747,72 zł
2. Opłaty za wodę i ścieki	649 518,16 zł
3. Koszty produkcji ciepła w kotłowniach własnych spółdzielni	142 535,30 zł
4. Koszty opłat za wywóz śmieci	398 511,50 zł
5. koszty usług konserwatorów spółdzielni	74.029,94 zł
6. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, w tym:	2 197 146,07 zł
a) <i>koszty zarządzania, utrzymania części wspólnych budynków, utrzymania zieleni, czystości terenów, energia, przeglądy, konserwacje, koszty utrzymania mienia</i>	1 229 457,30 zł
b) <i>koszty utrzymania mienia spółdzielni</i>	113 601,26 zł
c) <i>odpis na fundusz remontowy</i>	798 750,39 zł
d) <i>podatek od nieruchomości w części dotyczącej lokali spółdzielni</i>	27 739,70 zł
e) <i>ubezpieczenie</i>	27 597,42 zł

Uzyskane w 2021 r. przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosły (poz. A.I.a + A.III w rachunku zysków i strat), w tym:	4 904 892,51 zł
1. Opłaty za centralne ogrzewanie oraz centralną wodę użytkową	1 624 747,72 zł
2. Opłaty za wodę i ścieki	649 518,16 zł
3. Opłaty za ciepło wyprodukowane w kotłowniach własnych spółdzielni	142 535,30 zł
4. Opłaty za wywóz śmieci	398 511,50 zł
5. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki (koszty usług konserwatorów spółdzielni rozliczone w ciężar funduszu remontowego) - poz.A.III w rachunku zysków i strat	74 029,94 zł
6. Pozostałe przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych	2 015 549,89 zł

Przychody finansowe wyniosły **7.470,97 zł** i dotyczyły naliczonych i zapłaconych odsetek bankowych i odsetek od nieterminowych opłat za mieszkanie, w tym: odsetki bankowe – **2.326,24 zł**.

Przychody operacyjne wyniosły 856.142,97 zł

Przychodami operacyjnymi są:

- przychody z tytułu „białych certyfikatów”	754.450,00 zł
- dotacja PFRON i Urzędu Pracy	78.760,00 zł
- otrzymanie środków ze wspólnoty i UNIQA	5.500,00 zł
- oraz zwrot kosztów sądowych	662,86 zł
- przychodów za materiały z odzysku	
I sprzedaży złomu	3.766,07 zł
- przychody za udostępnienie kotłowni	
oraz usług reklamowych	13.004,04 zł

Koszty operacyjne wynoszą 165.646,57 zł

Są to:

- koszty sprzedaży „białych certyfikatów”	160.842,18 zł
- pozostałe w tym koszty opłat sądowych	4.704,39 zł

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2021 są wyższe od sumy opłat eksploatacyjnych o kwotę **181.596,18 zł**.

Nadwyżka kosztów eksploatacji nad przychodami w łącznej kwocie **182.617,13 zł** wystąpiła w szesnastu nieruchomościach, tylko w dwóch nieruchomościach wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie **1.020,95 zł**. Już 2021 r po analizie kosztów zwiększono opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji, które to obowiązują od 01.01.2021 r. Niestety drastyczny wzrost kosztów i powstały niedobór spowodowały, że również w 2022 roku nastąpi wzrost opłat.

Zgodnie z art. 6 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych kwoty te zwiększą odpowiednio przychody i koszty poszczególnych nieruchomości w roku 2022.

Na pozostałej działalności obejmującej najem lokali użytkowych i zarządzanie nieruchomościami na zlecenie Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy , który wynosi brutto 748.526,62 zł a po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych 63.064,00 zł

wynosi **685.462,62 zł netto,**

w tym pożytki stanowią **3.308,68 zł netto.**

O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej zdecyduje Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia nie zaciągała kredytów na wykonanie prac remontowych.

Jednocześnie Spółdzielnia na bieżąco regulowała wszystkie inne zobowiązania.

VI. PODSUMOWANIE SYTUACJI EKONOMICZNEJ SPÓŁDZIELNI.

Analiza wskaźnikowa

Zadaniem analizy wskaźnikowej jest dostarczenie informacji o funkcjonowaniu firmy, a przede wszystkim o jej kondycji finansowej. Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała takiej analizy za rok 2021 biorąc pod uwagę uzyskane wyniki.

- **Rentowność majątku ROA** (udział procentowy wyniku finansowego netto w aktywach ogółem) wynosi: $685\,462,62 / 9\,728\,047,07 \times 100 = 7,5\%$.
Wskaźnik ten pokazuje, w jakim stopniu posiadane aktywa są zdolne do generowania zysku, czyli mierzy efektywność gospodarowania zasobami. Bezpieczny poziom wskaźnika wynosi 5 – 8% .
- **Wskaźnik płynności bieżącej** (stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych) wynosi: $3\,522\,041,40 / 1\,613\,111,76 = 2,18$
Aktywa obrotowe w zależności od branży powinny być 1,2 – 2,0 razy większe od sumy zobowiązań bieżących przedsiębiorstwa. Zatem wskaźnik ten kształtuje się w spółdzielni na bardzo dobrym poziomie, co wskazuje na niezagrażoną zdolność spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań.
- **Złota reguła bilansowa** (stosunek kapitałów własnych do aktywów trwałych) wynosi: $7\,966\,841,68 / 6\,206\,005,67 = 1,28$
Wskaźnik ten powinien być równy lub wyższy od 1. Zatem wskaźnik ten kształtuje się w spółdzielni na bardzo dobrym poziomie. Oznacza to, że cały majątek trwały jest finansowany funduszami własnymi, co wskazuje na mocne podstawy kapitałowe spółdzielni i jej niezależność finansową.
- **Wskaźnik zadłużenia w opłatach za mieszkanie** za rok 2021 wynosi 1,11%. Oznacza on udział długu w działalności Spółdzielni. Wskaźnik 10% uważa się za bezpieczny, jednak zależy to także od wielkości spółdzielni. Egzekucja należności prowadzona jest dwutorowo: poprzez bezpośredni kontakt z dłużnikiem, podczas którego uzgadniany jest plan dobrowolnej spłaty zaległości, a także na drodze postępowania sądowo – komorniczego.

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno-finansowej oraz uzyskane wyniki za 2021, które kształtują się prawidłowo, można założyć, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” nie jest zagrożona.

VII. WPLYW PANDEMII COVID-19 NA DZIAŁANOŚĆ SPÓŁDZIELNI.

Trwająca wciąż pandemia COVID-19 bezsprzecznie wywiera znaczący wpływ na wszystkie dziedziny życia społecznego i gospodarczego.

W 2021 roku w związku z COVID -19 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator” we Włoszczowie nie korzystała ze wsparcia w ramach tzw. Tarczy Antykryzysowej oraz innych form pomocy ze strony Państwa.

Zarząd SM „Lokator” w chwili sporządzania niniejszego sprawozdania z działalności Spółdzielni nie odnotował istotnego wpływu epidemii na działalność jednostki w minionym okresie, jednak na obecnym etapie trudno przewidzieć skutki mogące wystąpić w przyszłości. W 2021 r. COVID – 19 znacząco nie wpłynął na wysokość wpływów z lokali użytkowych, nikt z najemców nie zrezygnował z najmu lokalu. Wskaźnik zaległości w opatach za mieszkanie minimalnie wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego.

W celu przeciwdziałaniu rozprzestrzeniania się wirusa Zarząd Spółdzielni podjął decyzje o wprowadzeniu pracy zdalnej wśród pracowników biurowych w okresach całkowitego lockdownu. Nie organizujemy spotkań z mieszkańcami, a wszystkie decyzje i wyjaśnienia są przedstawiane korespondencyjnie – pisma, ogłoszenia lub telefonicznie. Biuro Spółdzielni jest otwarte dla mieszkańców przy zachowaniu obowiązujących zasad reżimu sanitarnego jednak sugerujemy telefoniczny lub mailowy kontakt.

W ocenie Zarządu SM „Lokator” potencjalne obszary zagrożenia, jakie ewentualnie mogą wystąpić dla Spółdzielni to:

- 1) zmniejszenie wpływów z tytułu najmu lokali użytkowych w związku ze zmniejszeniem przychodów ich najemców z prowadzonej działalności handlowo – usługowej, bądź nawet rezygnacji z najmu lokali,
- 2) zwiększenie zadłużeń czynszowych z powodu zmniejszenia dochodów mieszkańców w związku z lockdownem,

Zarząd Spółdzielni będzie nadal monitorował potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszystkie negatywne skutki dla Spółdzielni.

PODSUMOWANIE

W 2021 r. nie wystąpiły w Spółdzielni zjawiska negatywne wpływające na sytuację finansową Spółdzielni, a wskaźnik rentowności i stan środków pieniężnych nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności. Sytuacja ekonomiczna jest stabilna i bezpieczna.

Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z zatwierdzonym planem remontów. W ramach prowadzonych działań zmierzających do utrzymania właściwego stanu zasobów mieszkaniowych zwiększa się zakresy prac służących poprawie wyglądu i estetyki nieruchomości np. malowanie klatek schodowych, wymiana pokrycia dachowego, zagospodarowanie terenów zielonych przed budynkami. Staramy się poprawiać jakość obsługi mieszkańców. Podjęto również szereg działań w zakresie ograniczenia i zmniejszenia zadłużeń czynszowych.

Spółdzielnia, realizując swoje statutowe zadania, musi pokonywać problemy wynikające z ciągłych, często nieudolnych zmian obowiązujących ustaw i przepisów. Przykładem są m.in. ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, znaczne podwyżki opłat zewnętrznych niezależnych od Spółdzielni np. opłata za ciepło, dostawę wody i odprowadzenie ścieków, opłata za gospodarowanie odpadami.

W 2022 r. Spółdzielnia zamierza w dalszym ciągu zarządzać nieruchomościami efektywnie, energooszczędnie a poprzez remonty poprawiać stan techniczny budynków.

Zarząd SM „Lokator” dziękuje za współpracę oraz zaangażowanie i wkład pracy członkom Rady Nadzorczej.

Włoszczowa, marzec 2022 r.

ZARZĄD:

Z-ca PREZESA
Główna Księgowa
Olga
Wiesława Celbirska

PREZES ZARZĄDU
Jędrych
mgr inż. Renata Jędrych

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„LOKATOR”
Os. Wł. Broniewskiego 14
29-100 WŁOSZCZÓWA
tel./fax (0-41) 394-22-70, 394-32-25