

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWARKÓW”
ZA ROK 2021**

INFORMACJE OGÓLNE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” w Gliwicach zgodnie z treścią §26 pkt. 2 Statutu przedstawia Członkom Spółdzielni, roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w roku 2021 oraz sytuację ekonomiczno – finansową na dzień 31.12.2021r.

Podstawa prawna działalności Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” powstała 13 sierpnia 2008r. poprzez wydzielenie się z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „G-JL”. Terenem działania Spółdzielni jest Miasto Gliwice, osiedle Trynek.

Zgodnie z treścią art. 7 ustawy Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000311531. Dodatkowe informacje dotyczące danych Spółdzielni:

- NIP 631-257-02-94,
- REGON 241002587,
- nr telefonu 32 231-07-09
- e-mail: spoldzielnia@smgwarkow.pl
- strona internetowa: www.smgwarkow.pl

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność w oparciu o przepisy:

1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.
2. ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r.
3. Statutu Spółdzielni zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym w Gliwicach dnia 26.07.2019r. w powiązaniu z przepisami szczegółowymi, tj. m.in.:
 - ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.
 - ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992r.
 - ustawą Prawo działalności gospodarczej z dnia 19.11.1999r.
 - ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r.
 - ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29.09.1997r.
 - ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 07.06.2001r.
 - ustawą o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z dnia 13.09.1996r.
 - ustawą Prawo budowlane z dnia 07.07.1994r.
 - ustawą Prawo energetyczne z dnia 10.04.1997r.
 - ustawą Kodeks pracy z dnia 26.06.1974r.

- obowiązującymi regulaminami wewnętrznymi.

STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia realizuje swoje zadania poprzez organa statutowe, tj.:

1. Walne Zgromadzenie, które jest najwyższym organem w organizacji Spółdzielni. Zakres kompetencji i uprawnień Walnego Zgromadzenia ustalają postanowienia § 17 Statutu Spółdzielni,
2. Radę Nadzorczą, która kieruje i nadzoruje działalność Spółdzielni w zakresie wszystkich spraw niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia. Szczegółowy zakres uprawnień Rady Nadzorczej określają postanowienia § 22 Statutu Spółdzielni,
3. Zarząd Spółdzielni, który kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Szczegółowy zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności Zarządu określają regulacje ujęte w § 26 Statutu Spółdzielni.

Dla realizacji zadań członkowskich, gospodarczych i finansowych Zarząd Spółdzielni prowadzi biuro Spółdzielni składające się z następujących komórek funkcjonalnych:

1. Pion Organizacyjny, który prowadzi agendy i realizuje zadania Spółdzielni w zakresie następujących spraw:
 - a) członkowskich i mieszkaniowych związanych z prowadzeniem ewidencji i rejestru Członków zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo Spółdzielcze, ewidencją i obsługą organizacyjną tytułów prawnych do lokalu,
 - b) rejestrowych i prawnych w zakresie Krajowego Rejestru Sądowego,
 - c) organów samorządu Spółdzielni, tj. obsługą i przygotowaniem obrad Walnego Zgromadzenia oraz posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,
 - d) pracowniczych związanych z zawieraniem i rozwiązywaniem umów, ewidencją pracowniczą i obowiązkami w zakresie bhp i RODO,
 - e) organizacyjnych obejmujących obsługę sekretariatu i czynnościami kancelaryjnymi.
2. Pion Techniczny, do zadań którego należy realizacja zadań Spółdzielni w zakresie:
 - a) działalności remontowej zasobów mieszkaniowych i działalności związanej z konserwacją i bieżącym utrzymaniem właściwego stanu technicznego i użytkowego oraz sanitarnego nieruchomości, instalacji i urządzeń związanych z tymi nieruchomościami,

- b) umów na dostawę i zaopatrzenie lokali w media i usługi sanitarne, ustawowych okresowych przeglądów zasobów i instalacji oraz urządzeń technicznych w budynkach z ewidencją wymaganej dokumentacji technicznej oraz obowiązującej w tym zakresie sprawozdawczości,
 - c) spraw terenowo – prawnych związanych z wieczystym użytkowaniem nieruchomości,
 - d) obsługi administracyjnej użytkowników lokali w zakresie spraw związanych z technicznym utrzymaniem nieruchomości, instalacji i urządzeń technicznych w lokalu oraz w obrębie nieruchomości wspólnej.
3. Pion Ekonomiczny, którego zadaniem jest prowadzenie rachunkowości Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w znowelizowanej ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (Dz.U. z 1994r. nr 121 poz. 591) i m.in.:
- a) sporządzanie sprawozdań finansowych i analiz ekonomicznych dotyczących działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni, ustalanie wartości aktywów i pasywów, a także wyniku finansowego Spółdzielni,
 - b) prowadzenie rozliczeń finansowych z członkami z tytułu opłat za używanie lokali, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, udziałów członkowskich oraz windykacja należności,
 - c) prowadzenie rozrachunków z kontrahentami i rozliczeń z przedsiębiorstwami z tytułu świadczonych usług i dostaw,
 - d) prowadzenie wszelkich spraw i rozliczeń z ZUS, Urzędem Skarbowym, Urzędem Miasta, Bankami oraz innymi jednostkami zewnętrznymi.

Funkcję Prezesa Zarządu w 2021r. pełniła

Aleksandra Jawniak-Drozd

Pełnomocnikiem Zarządu w 2021r. była

Jolanta Tchórzewska–Główna Księgowa.

Podział etatów na poszczególne pionory organizacyjne w ciągu roku kształtował się następująco:

- Prezes Zarządu - 1 etat,
- Pion Ekonomiczny - 1 etat,
- Pion Organizacyjny - 1 etat,
- Pion Techniczny - 1 etat.

Zarząd w swej działalności koncentrował się na kontynuacji zadań organizacyjno – gospodarczych, a zwłaszcza na:

- zabezpieczeniu majątku Spółdzielni, oraz prowadzeniu gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywaniu związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- sprawach członkowskich,
- sprawach przewłaszczeń lokali mieszkalnych w odrębną własność,
- przygotowaniu i realizacji planów finansowo – gospodarczych i remontowych, przedkładanych Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia,
- analizowaniu informacji opracowanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni,
- dążeniu do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację Spółdzielni,
- przygotowaniu oraz przedkładaniu informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej,
- zawieraniu umów, prowadzeniem polityki kadrowo – płacowej,
- egzekwowaniu windykacji należności z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz przygotowaniem i składaniem podczas zebrania stosownych sprawozdań z działalności,
- współpracy z Narodowym Bankiem Polskim w prowadzonych badaniach na temat toczących się zmian, na rynku nieruchomości.

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z uchwałami organów samorządowych Spółdzielni i koncentrowała się na zadaniach określonych w rocznym planie gospodarczo finansowym jak i planie remontów, realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni i Rady Miasta Gliwice.

Skargi i wnioski Zarząd przyjmował na bieżąco. Zgłoszone sprawy w ramach kompetencji i możliwości były załatwiane w wymaganych terminach.

KONTROLE PRZEPROWADZONE W SPÓŁDZIELNI W 2021R.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 22 lutego 2021r. do 30 kwietnia 2021r., zgodnie z postanowieniami art. 91-93 ustawy Prawo spółdzielcze przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni za okres od 01.01.2018. do 31.12.2020.

Zakres tematyczny przeprowadzonej kontroli wynikał bezpośrednio z instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej i obejmował następujące zagadnienia:

- stan organizacyjno-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- stan prawny gruntów i nieruchomości,
- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- gospodarka finansowa,
- ocena realizacji obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W oparciu o ustalenia w trakcie czynności lustracyjnych, które zostały zawarte w protokole z lustracji należy stwierdzić, że:

1. Prawnymi podstawami działalności Spółdzielni, w badanym okresie, były powszechnie obowiązujące przepisy prawa, Statut oraz wynikające z niego postanowienia regulaminów wewnętrznych.
2. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność wynikającą z postanowień Statutu w zakresie celu i przedmiotu działalności.
3. Spółdzielnia dokonała zmian Statutu, uwzględniając zmiany wynikające z Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze w terminie zgodnym z art. 8 ust 1 tejże ustawy.
4. Dokumentacja członkowska odpowiadała przepisom Prawa spółdzielczego i postanowieniom Statutu, a dokumentacja pracownicza przepisom Kodeksu pracy i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.
5. Analiza dokumentacji dotyczącej Walnych Zgromadzeń, pracy Rady Nadzorczej oraz Zarządu wykazała, że zwoływanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w Statucie lub wynikających z niego regulaminach, organy rozpatrywały sprawy należące do zakresu ich kompetencji. Ustalono także, że organy Spółdzielni realizowały swoje zadania i działały w interesie członków.
6. Spółdzielnia prowadzi właściwą politykę informacyjną wobec członków i pozostałych użytkowników lokali, wynikającą z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Spółdzielnia dla wszystkich eksploatowanych budynków prawidłowo prowadzi Książki obiektów budowlanych oraz przeprowadziła kontrole, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego.
8. Umowy o roboty, dostawy i usługi, w zakresie sprawdzonym przez lustrację, dobrze zabezpieczały interesy Spółdzielni, w tym zapewniały możliwość stosowania sankcji za nieterminowe wykonanie lub niewłaściwą jakość usług czy robót wykonywanych na rzecz Spółdzielni.
9. Spółdzielnia dokonywała prawidłowych rozliczeń z tytułu opłat niezależnych, w tym za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania.
10. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i rozliczenie przychodów i kosztów dla poszczególnych nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Fundusz remontowy tworzony jest odrębnie dla każdej nieruchomości, środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni, a wpływy i wydatki środków funduszu rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
12. Księgi rachunkowe były prowadzone w oparciu o przyjęte przez Zarząd zasady polityki rachunkowości, które są na bieżąco aktualizowane i spełniają wymogi określone w art.10 ustawy o rachunkowości.
13. Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania publiczno-prawne, a stan ekonomiczno- finansowy był prawidłowy.
14. Dokumenty dotyczące działalności Spółdzielni są przechowywane i archiwizowane zgodnie z obowiązującymi zasadami.

W oparciu o przedstawioną skrótową analizę badania lustracyjnego oraz inne ustalenia zawarte w protokole z lustracji, Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach sformułował następujące wnioski:

1. Uchwalić i stosować w rozliczeniu ciepłej wody regulamin zgodny z ustawą Prawo energetyczne.
2. Na bieżąco dokonywać przeglądu regulaminów pod kątem ewentualnego uchylecia regulaminów nieaktualnych oraz aktualizować treści pozostałych regulaminów stosownie do postanowień statutowych i obowiązujących przepisów prawnych.

STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Gospodarka gruntami.

W roku 2021 Spółdzielnia zarządzała nieruchomościami gruntowymi o ogólnej powierzchni 23.839,04m², z czego:

- 18.380,04m² stanowią grunty zabudowane (budynki mieszkalne, garaże)
- 5.459,00m² stanowią grunty niezabudowane (place, drogi, chodniki).

Na dzień 31.12.2021r. tytuł prawny w postaci prawa własności i wieczystego użytkowania obejmował grunty o łącznej powierzchni 15.640,54m² natomiast dla gruntów o łącznej powierzchni 8.198,50m² ustanowione zostało prawo odrębnej własności.

Struktura praw do zarządzanych gruntów

1. Nieruchomości budynkowe

| Nieruchomość ewidencyjna | | NR DZIAŁKI | powierzchnia działki | UDZIAŁ SM na 31.12.2021. | UDZIAŁ OW na 31.12.2021. | powierzchnia praw spółdzielczych | powierzchnia praw odrębnej własności |
|--------------------------|-------------------------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Lp | ADRES | | | | | | |
| 1 | Jasna 15-21 | 1361/2 | 2 056,00 | 0,3607 | 0,6393 | 741,60 | 1 314,40 |
| 2 | Gwarków 2-8 | 1361/4 | 2 326,00 | 0,6562 | 0,3438 | 1526,32 | 799,68 |
| 3 | Jasna Gwarków 23; 10-12 | 1361/3 | 1 742,00 | 0,2546 | 0,7454 | 443,51 | 1 298,49 |
| 4 | Gwarków 16-20 | 1362/2 | 2 567,00 | 0,3964 | 0,6036 | 1017,56 | 1 549,44 |
| 5 | Gwarków 22-24 | 1372 | 1 021,00 | 0,7218 | 0,2782 | 736,96 | 284,04 |
| 6 | Gwarków 26a-26b | 1371 | 1 002,00 | 0,4933 | 0,5067 | 494,29 | 507,71 |
| 7 | Gwarków 28-32 | 1365/4 | 2 127,00 | 0,3911 | 0,6089 | 831,87 | 1 295,13 |
| | Gwarków (WM) 34-38 | 1365/5 | 127,04 | 1,0000 | | 127,04 | |
| 8 | Gwarków 40-44 | 1365/3 | 2 510,00 | 0,6376 | 0,3624 | 1600,38 | 909,62 |
| SUMA MIESZKANIA | | | 15 478,04 | | | 7 519,53 | 7 958,51 |

2. Nieruchomości garażowe

| Nieruchomość ewidencyjna | | NR DZIAŁKI | powierzchnia działki | UDZIAŁ SM na 31.12.2021. | UDZIAŁ OW na 31.12.2021. | powierzchnia praw spółdzielczych | powierzchnia praw odrębnej własności |
|--------------------------|-------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Lp | ADRES | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--------------------|--------|-----------|-------|-----------------|--------|--------|-----------------|---------------|
| 1 | Garaze | Gwarków | 156 | 292,00 | 1 | | 292,00 | 0,00 |
| 2 | Garaze | Gwarków | 160 | 288,00 | 1 | | 288,00 | 0,00 |
| 3 | Garaze | Gwarków | 161 | 124,00 | 1 | | 124,00 | 0,00 |
| 4 | Garaze | Jasna | 199 | 266,00 | 0,4286 | 0,5714 | 114,01 | 151,99 |
| 5 | Garaze | Jasna | 200 | 176,00 | 0,5000 | 0,5000 | 88,00 | 88,00 |
| 6 | Garaze | Bojkowska | 212/2 | 1 394,74 | 1 | | 1 394,74 | 0,00 |
| SUMA GARAŻE | | | | 2 540,74 | | | 2 300,75 | 239,99 |

3. Pozostałe nieruchomości

| Lp | Nieruchomość ewidencyjna | powierzchnia działki | UDZIAŁ SM na 31.12.2021. | UDZIAŁ OW na 31.12.2021. | powierzchnia praw spółdzielczych | powierzchnia praw odrębnej własności |
|----|------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Bojkowska 22 | 361,26 | 1 | 0,00 | 361,26 | 0,00 |
| 2 | Pozostałe (place, drogi, chodniki) | 5 459,00 | 1 | 0,00 | 5 459,00 | 0,00 |

Na przestrzeni roku powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia posiadała tytuł prawny, uległa niewielkiemu zmniejszeniu, poprzez przeniesienie ułamkowej części prawa wieczystego użytkowania w odrębną własność.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarków” w 2021r. zarządzała mieniem stanowiącym jej własność, jak również odrębnymi własnościami znajdującymi się zarówno w budynkach pozostających w zarządzie Spółdzielni oraz lokalami (ze spółdzielczym prawem własności) znajdującymi się we Wspólnocie Mieszkaniowej Gwarków 34-36-38 (na dzień 31.12.2021r – 2 lokale mieszkalne).

Na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia posiadała 8 nieruchomości budynkowych, w których łącznie znajduje się 280 lokali mieszkalnych, 7 lokali użytkowych i 50 garaży.

Poniżej przedstawiamy status lokali mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia i tak:

- 9 lokali mieszkalnych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 111 lokali mieszkalnych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (w tym 2 lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Gwarków 34-36-38),

- 160 lokali mieszkalnych na zasadach prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- 44 garaże na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
- 6 garaży na zasadach prawa odrębnej własności do garażu.

Majątek własny Spółdzielni tworzą:

- lokale użytkowe będące w najmie, usytuowane na parterze budynku Gwarków 22-24 oraz Gwarków 26A-26B,
- wolnostojący budynek przy ul. Bojkowskiej 22 będący siedzibą Spółdzielni, w którym na I piętrze, firmom zewnętrznym wynajmowane są trzy pomieszczenia,
- 1 garaż znajdujący się w zespole garażowym przy ul. Bojkowskiej

STAN CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 364 członków, z tego:

- na lokalach mieszkalnych - 352 członków
- na lokalach garażowych - 12 członków

W 2021r. na odrębną własność przeniesiono 5 lokali mieszkalnych.

W Spółdzielni prowadzono wszystkie ewidencje i rejestry przewidziane przepisami prawa.

Strukturę praw do lokali i członkostwa obrazuje tabela

| Nieruchomość ewidencyjna | | | nr działki | nieruchomość gruntowa | | | nieruchomość budynkowa | nieruchomość lokalowa | | | ilość Członków |
|--------------------------|---------------|-----------|------------|-----------------------|---|---|------------------------|--|----------------------|------------------------------|----------------|
| | | | | powierzchnia działki | udział praw spółdzielczych na 31.12.2021. | udział odrębnych własności na 31.12.2021. | | powierzchnia ogółem (lok.miesz+piwnice i części wspólne) | liczba lokali ogółem | spółdzielcze prawo do lokalu | |
| N | adres | | | | | | | | | | |
| 1 | Jasna | 15-21 | 1361/2 | 2 056,00 | 0,3607 | 0,6393 | 3 461,19 | 55 | 18 | 37 | 62 |
| 2 | Gwarków | 2-8 | 1361/4 | 2 326,00 | 0,6562 | 0,3438 | 3 046,98 | 46 | 30 | 16 | 56 |
| 3 | Jasna Gwarków | 23; 10-12 | 1361/3 | 1 742,00 | 0,2546 | 0,7454 | 2 422,64 | 35 | 7 | 28 | 42 |
| 4 | Gwarków | 16-20 | 1362/2 | 2 567,00 | 0,3964 | 0,6036 | 2 590,83 | 41 | 15 | 26 | 55 |
| 5 | Gwarków | 22-24 | 1372 | 839,88 | 0,7218 | 0,2782 | 1 183,65 | 16 | 10 | 6 | 24 |
| 6 | Gwarków | 26a-26b | 1371 | 826,55 | 0,4933 | 0,5067 | 1 214,06 | 16 | 5 | 11 | 23 |
| 7 | Gwarków | 28-32 | 1365/4 | 2 127,00 | 0,3911 | 0,6089 | 1 986,74 | 34 | 12 | 22 | 40 |
| 8 | Gwarków | 34-38 | 1365/5 | 1 846,00 | 0,06882 | 0,9312 | 1 965,06 | 2 | 2 | 0 | 3 |
| 9 | Gwarków | 40-44 | 1365/3 | 2 510,00 | 0,6376 | 0,3624 | 2 281,90 | 35 | 21 | 14 | 47 |
| SUMA MIESZKANIA | | | | 16 840,43 | | | 20 153,05 | 280 | 120 | 160 | 352 |

W 2021r. jak i latach poprzednich szczególnie nacisk kładziono na windykację należności czynszowych zarówno z lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych, dzięki czemu udało się zmniejszyć zaległości o ponad 30% w stosunku do roku ubiegłego.

Wysokość zaległości na poszczególnych nieruchomościach

| Lp. | adres | | 2020 | | | 2021 | | | | udział % w zaległościach na budynkach mieszkalnych | % zmiana zaległości 2021 w stosunku do 2020 |
|--------------------------------|---------|-----|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|--|---|
| | | | liczba zalegających lokali | zaległości na 31.12.2020. | suma zaległości na nieruchomości | liczba zalegających lokali | zaległości na 31.12.2021. | suma zaległości na nieruchomości | różnica XII/2020-XII/2021 | | |
| 1 | Jasna | 15 | 10 | 1 258,95 | 5 445,87 | 6 | 1 047,61 | 4 260,78 | 1 185,09 | 9,22 | -21,76% |
| | Jasna | 17 | 13 | 1 878,63 | | 12 | 2 538,09 | | | | |
| | Jasna | 19 | 5 | 891,87 | | 4 | 305,83 | | | | |
| | Jasna | 21 | 9 | 1 416,42 | | 7 | 369,25 | | | | |
| 2 | Gwarków | 2 | 7 | 1 170,29 | 25 766,68 | 4 | 532,78 | 14 773,80 | 10992,88 | 31,96 | -42,66% |
| | Gwarków | 4 | 7 | 2 599,25 | | 3 | 209,79 | | | | |
| | Gwarków | 6 | 9 | 21 113,65 | | 6 | 13 523,78 | | | | |
| | Gwarków | 8 | 8 | 883,49 | | 4 | 507,45 | | | | |
| 3 | Jasna | 23 | 10 | 3 124,16 | 4 684,53 | 11 | 3 677,37 | 6 388,24 | -1703,71 | 13,82 | 36,37% |
| | Gwarków | 10 | 7 | 517,98 | | 6 | 262,36 | | | | |
| | Gwarków | 12 | 7 | 1 042,39 | | 9 | 2 448,51 | | | | |
| 4 | Gwarków | 16 | 6 | 2 010,30 | 9 673,09 | 6 | 1 340,97 | 3 333,09 | 6340,00 | 7,21 | -65,54% |
| | Gwarków | 18 | 7 | 2 912,76 | | 5 | 1 619,16 | | | | |
| | Gwarków | 20 | 8 | 4 750,03 | | 7 | 372,96 | | | | |
| 5 | Gwarków | 22 | 7 | 797,49 | 3 188,03 | 5 | 1 104,77 | 1 139,97 | 2048,06 | 2,47 | -64,24% |
| | Gwarków | 24 | 5 | 2 390,54 | | 1 | 35,20 | | | | |
| 6 | Gwarków | 26A | 6 | 1 579,34 | 2 213,56 | 4 | 718,07 | 2 085,15 | 128,41 | 4,51 | -5,80% |
| | Gwarków | 26B | 3 | 634,22 | | 5 | 1 367,08 | | | | |
| 7 | Gwarków | 28 | 6 | 2 085,58 | 11 331,97 | 6 | 3 290,74 | 10 255,67 | 1076,30 | 22,18 | -9,50% |
| | Gwarków | 30 | 6 | 4 120,78 | | 12 | 2 812,03 | | | | |
| | Gwarków | 32 | 6 | 5 125,61 | | 7 | 4 152,90 | | | | |
| 8 | Gwarków | 40 | 8 | 1 255,06 | 4 174,23 | 10 | 3 106,07 | 3 992,08 | 182,15 | 8,64 | -4,36% |
| | Gwarków | 42 | 6 | 1 324,36 | | 3 | 131,69 | | | | |
| | Gwarków | 44 | 8 | 1 594,81 | | 4 | 754,32 | | | | |
| razem lokale mieszkalne | | | 174 | 66 477,96 | 66 477,96 | 147 | 46 228,78 | 46 228,78 | 20 249,18 | 100,00 | -30,46% |

W kwocie zaległości wynoszącej 46.228,78zł. ujęta jest również bilansowo niedopłata z rozliczenia wody na dzień 31.12.2021r. w wysokości 11.527,18zł.

Struktura zaległości na dzień 31.12.2021r.

| okres zadłużenia | liczba zadłużonych lokali | kwota zadłużenia | udział % w zadłużeniu ogółem |
|------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|
| do 1 m-ca | 120 | 18 761,67 | 40,58% |
| od 1 do 2 m-cy | 12 | 9 894,41 | 21,40% |
| od 2 do 3 m-cy | 12 | 5 557,35 | 12,02% |
| od 3 do 4 m-cy | 0 | 0,00 | 0,00% |
| od 4 do 5 m-cy | 0 | 0,00 | 0,00% |
| od 5 do 6 m-cy | 0 | 0,00 | 0,00% |
| od 6 do 7 m-cy | 0 | 0,00 | 0,00% |
| powyżej 7 | 3 | 12 015,35 | 25,99% |
| suma | 147 | 46 228,78 | 100,00% |

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Efektom nierozłącznie towarzyszącym użytkowaniu obiektu są zmiany stanu technicznego budynku, powodujące spadek potencjału użytkowego, a tym samym zdolności do spełnienia funkcji związanych ze zbiorowym zamieszkiwaniem. Utrzymanie właściwego stanu technicznego, użytkowego i estetycznego obiektów stanowiących wielorodzinne budynki mieszkalne Spółdzielnia realizuje poprzez prowadzoną gospodarkę remontową.

Zakres planowanych i realizowanych przedsięwzięć remontowych winien uwzględniać:

1. przepisy rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r. nr 74 poz. 836),
2. wyniki przeglądu stanu technicznego i użytkowego budynków, instalacji i urządzeń, a więc w pierwszej kolejności realizowane powinny być prace remontowe, które mają zapewnić kolejno:
 - taki stan techniczny budynku, który gwarantuje spełnienie wymaganych właściwości użytkowych poszczególnych elementów budynku,
 - bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz ochronę ich życia i zdrowia,
 - utrzymanie wymaganego stanu użytkowego urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności instalacji elektrycznych, gazowych, urządzeń zaopatrzenia w wodę, energię cieplną oraz urządzeń ochrony przeciwpożarowej i odgromowej,
 - utrzymania właściwego stanu estetycznego obiektów.

Działalność remontowa Spółdzielni finansowana jest z funduszu remontowego i zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia ma obowiązek tworzyć fundusz remontowy poprzez comiesięczny odpis w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia jest zobowiązana gromadzić środki finansowe na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości zgodnie z dyspozycją art. 4 ust. 4, oznaczonych w myśl postanowień art. 42 tej ustawy. Oznacza to, że na daną nieruchomość muszą być ewidencjonowane wszystkie wydatki z funduszu remontowego za wykonane dla tej nieruchomości remonty oraz wszystkie wpływy uzyskane z tej nieruchomości stanowiące świadczenie na ten fundusz.

Zdarzenia gospodarcze i finansowe w roku sprawozdawczym

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni i ich rodzin. Przedmiot i cel działalności Spółdzielni zostały określone przepisami art.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni. Przedmiot działalności Spółdzielni jest realizowany przez określone w Statucie główne kierunki rozwoju gospodarczego i społecznego, które nakładają na Spółdzielnię obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej Członków.

Zarządzanie nieruchomościami to proces stanowiący zespół celowych działań organizacyjnych, technicznych, ekonomiczno – finansowych i prawnych związanych z obiektem budowlanym oraz wzajemnymi relacjami użytkowników lokali w tych obiektach. Głównym i podstawowym celem zarządzania jest właściwe używanie i eksploatacja obiektu od przejęcia go do użytkowania aż do jego likwidacji.

Zadania Spółdzielni związane z zarządzaniem nieruchomościami w bieżącym roku sprawozdawczym, skupiały się głównie na prowadzeniu działalności zapewniającej Członkom Spółdzielni oraz pozostałym użytkownikom lokali w nieruchomościach:

1. korzystanie w sposób ciągły i nieprzerwany z podstawowych usług,
2. utrzymanie właściwego stanu technicznego, użytkowego i estetycznego budynków i ich otoczenia,
3. bieżącą i nieprzerwaną dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej, energii elektrycznej oraz wody wraz z odprowadzeniem ścieków,
4. bieżącą konserwację i utrzymanie urządzeń oraz instalacji technicznych związanych z budynkiem i jego otoczeniem oraz usuwanie szkód w budynku powstałych w wyniku działania sił zewnętrznych jak również szkód i dewastacji wyrządzonych przez różnych sprawców,
5. racjonalną gospodarkę środkami finansowymi mającymi wpływ na wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i utrzymanie właściwej relacji

wskaźników ekonomicznych oraz niedopuszczenie do pogorszenia sytuacji finansowej Spółdzielni.

Osiągnięte w 2021r. przychody z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 2.480.934,57zł z czego:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| – wpłaty z lokali mieszkalnych | 2.303.335,16zł. |
| – wpłaty z lokali użytkowych | 144.232,41zł. |
| – wpłaty z garaży | 21.455,00zł. |
| – pozostała sprzedaż | 11.912,00zł. |

Przychody z tytułu działalności poza operacyjnej wyniosły 103.477,72zł w tym odsetki od zaległości eksploatacyjnych zasilające gospodarkę zasobami mieszkaniowymi 291,00zł.

Koszt utrzymania zasobów ogółem wynosi 2.662.194,34 zł w tym z eksploatacji podstawowej 2.590.608,53zł, w tym koszty remontów i bieżącego utrzymania zasobów wynoszą 568.334,52 zł.

Zgodnie z przedstawioną zasadą nadwyżka kosztów nad wpływami podlega rozliczeniu w następnym okresie (następnym roku) lub może być pokryta z wyniku wypracowanego na działalności gospodarczej (w zakresie obciążającym członków).

Dane Bilansowe.

Bilans sporządzony na dzień zamknięcia roku obrachunkowego 2021, tj. na 31.12.2021r. wykazał po stronie aktywów i pasywów kwotę 4.716.049,38zł w tym:

Aktywa

| | |
|---|-----------------|
| • Rzeczowe aktywa trwałe (środki trwałe, grunty, budynki lokale) | 2.707.205,43zł. |
| • Należności długoterminowe | 151.300,15zł. |
| • Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 59.376,36zł. |
| • Należności krótkoterminowe (z tyt. dostaw i usług, z tyt. podatków ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń) | 282.781,21zł. |
| • Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunku bankowym, w kasie i inne środki pieniężne) | 1.362.863,68zł. |
| • Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 152.522,55zł. |

Pasywa

| | |
|---|-----------------|
| • Kapitał własny (kapitał podstawowy, kapitał zapasowy, zysk z lat ubiegłych, zysk netto) | 2.681.792,38zł. |
| • Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 2.034.257,00zł. |

- Zobowiązania długoterminowe 149.974,56zł.
- Zobowiązania krótkoterminowe (z tyt. dostaw i usług, normatyw, z tyt. podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń, z tyt. wynagrodzeń, fundusze specjalne i inne) 436.405,08zł.
- Rozliczenia międzyokresowe 289.041,98zł.

Rachunek zysków i strat sporządzony na dzień 31.12.2021r. wykazał w Spółdzielni stratę netto w wysokości 57.340,81zł.

Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Gwarków" od chwili powstania do dnia dzisiejszego nie zaciągała żadnego kredytu.

Działalność eksploatacyjna.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

Kalkulacja zaliczek eksploatacyjnych, na dany rok dla poszczególnych nieruchomości wykonywana jest w oparciu o koszty poniesione na w/w działalności w roku poprzednim. Na wysokość zaliczek znaczny wpływ mają pozyskiwane pożytki z lokali użytkowych jak i z nieruchomości wspólnej. Pożytki te są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.

W roku 2021 Zarząd kontynuował realizację celów związanych z zabezpieczeniem potrzeb Członków i Mieszkańców Spółdzielni przy zachowaniu minimalizowania kosztów prowadząc działalność eksploatacyjną w następujących grupach kosztowych:

- eksploatacja lokali,
- eksploatacja nieruchomości wspólnych,
- utrzymanie mienia ogólnospółdzielczego,
- koszty zarządzania,
- koszty organów samorządowych.

Działalność remontowa.

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikających z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o Plan remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na remonty w Spółdzielni jest fundusz remontowy, który jest rozliczany zgodnie ze Statutem Spółdzielni tj.:

- 20% funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczone jest na finansowanie utrzymania w należytym stanie technicznym majątku wspólnego danej nieruchomości,
- 80% funduszu remontowego danej nieruchomości, którego celem jest wspomaganie, w formie pożyczek, koniecznych zadań remontowych innych nieruchomości (termomodernizacja).

Spółdzielnia nie prowadzi żadnej innej działalności gospodarczej, z której istniałaby możliwość wygosparowania dodatkowych środków finansowych zasilających fundusz remontowy, dając tym samym możliwość zwiększenia zakresu robót do wykonania.

Rozliczenie funduszu remontowego z rozbiciem na nieruchomości z uwzględnieniem zadłużeń związanych z przeprowadzeniem robót termomodernizacyjnych przedstawia poniższa tabela

| Lp. | adres | saldo na 31.12.2020r. | | | naliczenia 2021r. | | | wydatki 2021r. | saldo na 31.12.2021r. | | |
|-----|-----------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | saldo na 31.12.2020. | w tym fundusz remontowy (80%) | w tym fundusz remontowy (20%) | suma naliczeń za 2021. | naliczenia za 2021 (80%) | naliczenia za 2021 (20%) | ogółem wydatki z funduszu remontowego (20%) w 2021 | saldo na 31.12.2021. | w tym fundusz remontowy (80%) | w tym fundusz remontowy (20%) |
| 1 | Jasna 15-21 | 279 954,59 | 0,00 | 279 954,59 | 54 414,48 | 0,00 | 54 414,48 | 116 595,57 | 217 773,50 | 0,00 | 217 773,50 |
| 2 | Gwarków 2-8 | 216 345,30 | 0,00 | 216 345,30 | 47 653,29 | 0,00 | 47 653,29 | 105 270,52 | 158 728,07 | 0,00 | 158 728,07 |
| 3 | J 23 Gw 10-12 | 82 809,08 | -52 024,29 | 134 833,37 | 74 660,76 | 52 024,29 | 22 636,47 | 114 663,78 | 42 806,06 | 0,00 | 42 806,06 |
| 4 | Gwarków 16-20 | 184 236,34 | 0,00 | 184 236,34 | 40 254,00 | 0,00 | 40 254,00 | 2 262,18 | 222 228,16 | 0,00 | 222 228,16 |
| 5 | Gwarków 22-24 | 258 776,41 | 0,00 | 258 776,41 | 23 038,08 | 0,00 | 23 038,08 | 68 255,77 | 213 558,72 | 0,00 | 213 558,72 |
| 6 | Gwarków 26a-26b | -56 946,54 | -116 441,11 | 59 494,57 | 35 346,96 | 28 277,57 | 7 069,39 | 4 475,59 | -26 075,17 | -88 163,54 | 62 088,37 |
| 7 | Gwarków 28-32 | 25 675,09 | -119 209,36 | 144 884,45 | 63 845,64 | 51 076,51 | 12 769,13 | 3 454,09 | 86 066,64 | -68 132,85 | 154 199,49 |
| 8 | Gwarków 40-44 | 107 744,58 | -46 426,10 | 154 170,68 | 71 571,60 | 46 426,10 | 25 145,50 | 93 193,52 | 86 122,66 | 0,00 | 86 122,66 |
| | suma | 1 098 594,85 | -334 100,86 | 1 432 695,71 | 410 784,81 | 177 804,47 | 232 980,34 | 508 171,02 | 1 001 208,64 | -156 296,39 | 1 157 505,03 |

Termin spłaty termomodernizacji na poszczególnych nieruchomościach

| Lp. | adres | saldo funduszu remontowego na 31.12.2021r. (80%) | miesięczny odpis na fundusz remontowy (80%) | spłata nakładów poniesionych na termomodernizację |
|-----|-----------------|--|---|---|
| 1 | Gwarków 26a-26b | 88 163,54 | 2 356,46 | 03.2025r. |
| 2 | Gwarków 28-32 | 68 132,85 | 4 256,38 | 04.2023r. |

WYKONANE REMONTY W 2021R.

| N | Adres | Prace wykonane | | wykonanie na dzień 31.12.2021. |
|-----|---------------------------------|---|---|-----------------------------------|
| N 1 | Jasna 15 - 21 | 1 | wymiana fragmentów kanalizacji w piwnicy (węzeł J 15, 21) | 2 268,54 |
| | | 2 | roboty brukarskie | 10 277,35 |
| | | 3 | wymiana instalacji elektrycznej | 101 328,63 |
| | | 4 | malowanie obróbek blacharskich | 328,85 |
| | | 5 | remont instalacji domofonowej | 2 392,20 |
| | | suma kosztów f. remontowego XII/2021 | | |
| N 2 | Gwarków 2-8 | 1 | roboty brukarskie | 7 564,50 |
| | | 2 | wymiana instalacji elektrycznej | 93 738,42 |
| | | 3 | wymiana zaworów piwnica G8 | 299,35 |
| | | 4 | naprawa ławek | 1 070,85 |
| | | 5 | remont instalacji domofonowej | 2 597,40 |
| | | suma kosztów f. remontowego XII/2021 | | |
| N3 | Gwarków 10-12 Jasna 23 | 1 | wymiana kanalizacji w piwnicy (węzeł J 23) | 1 252,80 |
| | | 2 | roboty brukarskie | 30 381,00 |
| | | 3 | wymiana instalacji elektrycznej | 81 420,78 |
| | | 4 | remont instalacji domofonowej | 1 609,20 |
| | | suma kosztów f. remontowego XII/2021 | | |
| N4 | Gwarków 16-20 | 1 | naprawa ławek | 1 847,47 |
| | | 2 | malowanie pomieszczenia (G18) | 414,71 |
| | | suma kosztów f. remontowego XII/2021 | | |
| N5 | Gwarków 22-24 | 1 | wymiana instalacji elektrycznej | 56 266,48 |
| | | 2 | montaż pompy w piwnicy | 3 579,68 |
| | | 3 | pokrywy zsyków do piwnic | 3 510,63 |
| | | 4 | remont instalacji domofonowej | 898,56 |
| | | 5 | kratki wentylacyjne | 581,39 |
| | | 6 | wymiana zaworów i regulacja instalacji C.O. | 3 419,03 |
| | | suma kosztów f. remontowego XII/2021 | | |
| N6 | Gwarków 26a-26B | 1 | wykonanie ogrodzenia | 2 540,59 |
| | | 2 | zasuwa burzowa | 725,66 |
| | | 3 | wymiana zaworów gazowych | 1 209,34 |
| | | suma kosztów f. remontowego XII/2021 | | |
| N 7 | Gwarków 28-32 | 1 | wymiana kanalizacji w piwnicy (węzeł G30) | 1 252,80 |
| | | 2 | remont odcinka instalacji C.O. + zawory (G28, 30) | 2 201,29 |
| | | suma kosztów f. remontowego XII/2021 | | |

| | | | | |
|--------------------|------------------|---|--|-----------|
| N8 | Gwarków 40-44 | 1 | likwidacja kanału ciepłowniczego (G40) | 2 278,78 |
| | | 2 | wymiana instalacji elektrycznej | 85 400,69 |
| | | 3 | wymiana poziomu kanalizacji piwnica | 1 725,80 |
| | | 4 | wymiana zaworów C.O. | 814,69 |
| | | 5 | remont instalacji domofonowej | 1 933,20 |
| | | 6 | uszczelnianie rynien, czyszczenie gajgerów | 1 040,36 |
| | | suma kosztów f. remontowego XII/2021 | | |
| suma ogółem | | | 508 171,02 | |

Pozostałe informacje z działalności Spółdzielni

1. Informacja o ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju – w 2021r. Spółdzielnia nie prowadziła działalności badawczo – rozwojowej.
2. Informacja o udziałach własnych – w 2021r. Spółdzielnia nie nabywała udziałów własnych.
3. Informacja o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach) – Spółdzielnia nie posiada oddziałów.
4. Informacja o instrumentach finansowych - zarządzanie ryzykiem - w 2021r. w Spółdzielni nie wystąpiły jakiegokolwiek kontrakty powodujące powstanie aktywów finansowych, zobowiązań finansowych albo instrumentów kapitałowych. Wobec powyższego w Spółdzielni nie wystąpiła potrzeba przyjęcia celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

Kierunki rozwoju i działalności Spółdzielni w roku 2022.

1. Zarząd Spółdzielni realizując m.in. przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego, Statutu, Regulaminów wewnętrznych oraz wnioski Członków Spółdzielni będzie, w miarę możliwości starał się spełniać oczekiwania Mieszkańców Spółdzielni.
2. W miarę posiadanych środków na funduszu remontowym realizowane będą następujące prace:
 - 1) zakończenie remontu instalacji elektrycznej na klatkach schodowych,
 - 2) malowanie klatek,
 - 3) konieczna wymiana pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych.

Uwzględniając koszty planowanych inwestycji nie przewiduje się innych większych prac remontowych za wyjątkiem robót awaryjnych lub bezpośrednio wpływających na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców.

3. Kontynuowane będą działania w zakresie poprawy estetyki i porządku na terenie Spółdzielni.
4. Podejmowane będą działania wpływające na sprawne funkcjonowanie Spółdzielni.
5. Zarząd będzie nadal zmierzał do uregulowania sytuacji prawnej pod budynkiem położonym przy ul. Bojkowska 22 (siedziba Spółdzielni i części garaży usytuowanych za siedzibą Spółdzielni). W 2021r. z przyczyn niezależnych od Spółdzielni nie udało się zakończyć postępowania w tej sprawie. Na dzień dzisiejszy toczy się postępowanie sądowe w przedmiotowej sprawie i nadal nie jest znany termin, w którym możliwe będzie wykupienie gruntu.
6. Przewidywana sytuacja finansowa w roku 2022 wynika z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo –finansowego Spółdzielni na rok 2022 w oparciu, o który przewiduje się utrzymanie przychodów na poziomie 1.867.800,00zł natomiast kosztów na poziomie 1.917.800,00zł. Przewidywany wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w wysokości ok. 50.000,00zł.

Podsumowanie.

Sprawozdanie Zarządu za 2021 rok sporządzone zostało w oparciu o dane księgowe wykazane w księgach rachunkowych na dzień 31.12.2021r. Zarząd Spółdzielni stwierdza, że pomimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych sytuacja finansowa Spółdzielni na koniec 2021r. jest stabilna. Realizacja celów pomimo pandemii została wykonana zgodnie z założeniami.

Jak już wcześniej wspominałam Spółdzielnia posiada płynność finansową. Sytuacja ta jednak w bardzo dużej mierze uzależniona jest od sytuacji materialnej jej Członków i Mieszkańców, ich dyscypliny we wnoszeniu terminowo opłat czynszowych oraz poszanowania wspólnej własności. W chwili obecnej dodatkowym ryzykiem jest niestabilność i niespójność przepisów prawnych, które mają istotny wpływ na zarządzanie w spółdzielczości mieszkaniowej oraz wzrost cen towarów i usług napędzany w dużej mierze wzrostem minimalnego wynagrodzenia oraz dużym wzrostem cen energii. Niekorzystnym czynnikiem jest również przewlekłość w postępowaniach administracyjnych.

Na dzień dzisiejszy dodatkowym zagrożeniem dla działalności Spółdzielni jak również innych podmiotów jest niestabilna sytuacja polityczna związana z wojną w Ukrainie. Wiąże

się to dla nas głównie z odpływem pracowników wielu firm wykonawczych świadczących usługi z których pośrednio i bezpośrednio korzysta Spółdzielnia.

System windykacyjny w Spółdzielni działa dobrze o czym świadczy spadek zaległości we wnoszonych opłatach za używanie lokali.

Zarząd składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym, którzy dzielili się cennymi uwagami, opiniami i wspomagali go swoją wiedzą i doświadczeniem w codziennej pracy.

Gorące podziękowania składam Radzie Nadzorczej, której Członkowie poprzez swoją pomoc, pracę i zaangażowanie realizowali statutowe obowiązki, a tym samym wspierali Zarząd w pracy.

Prezes Zarządu
Aleksandra Jawniak-Drozd

Gliwice 23.03.2022r.