

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIWKA”

W SOSNOWCU Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2021.

Wykaz zagadnień objętych sprawozdaniem:

Wprowadzenie:

I. Stan organizacyjny.

II. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe.

III. Działalność inwestycyjna.

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Wyniki działalności finansowej: koszty, przychody.

2. Gospodarka funduszem remontowym.

3. Zadłużenia czynszowe.

V. Działalność społeczno - kulturalna.

VI. Zatrudnienie i fundusz płac.

VII. Koszty ogólne zarządzania spółdzielni.

VIII. Podsumowanie wyników działalności za 2021 rok.

Sosnowiec 2022.03.28

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej NIWKA w Sosnowcu w okresie sprawozdawczym pracował w składzie 2-osobowym:

Adam Wyciszcok - Prezes Zarządu
Renata Maszczykowska - Członek Zarządu

W dniu 30.09.2021r. Walne Zgromadzenie Członków S.M. „Niwka” w Sosnowcu nie udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządu Adamowi Wyciszcok, w związku z tym Rada Nadzorcza Uchwałą nr 28/2021/17 z dnia 04.10.2021r. odwołała P. Adama Wyciszcoka z funkcji Prezesa Zarządu S.M. „Niwka” w Sosnowcu.

Na miejsce odwołanego Prezesa Rada Nadzorcza Uchwałą nr 30/2021/17 z dnia 04.10.2021r. powołała Panią Renatę Maszczykowską na stanowisko Prezesa Zarządu S.M. „Niwka”. Ponadto do składu Zarządu powołano na okres od 04.10.2021r. do 31.12.2021r. jako Członka Zarządu Panią Jolantę Drygaś, zawieszając ją na ten okres z pełnienia obowiązków Członka Rady Nadzorczej - Uchwała nr 32/2021/17 i 33/2021/17 z dnia 04.10.2021r.

Na posiedzeniu w dniu 22.12.2021r. Uchwałą nr 40/2021/21 Rada Nadzorcza powołała Panią Ewę Słabosz na funkcję Członka Zarządu.

Zgodnie z aktualnym wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000103965 Spółdzielnia działała w składzie:

Renata Maszczykowska - Prezes Zarządu
Ewa Słabosz - Członek Zarządu

Działalność Zarządu opierała się na przepisach ustaw: „Prawo Spółdzielcze”, „o spółdzielniach mieszkaniowych”, „o ochronie praw lokatorów”, „o rachunkowości”, „o gospodarce nieruchomościami”, „Prawo Budowlane”, Kodeksu Cywilnego, Statutu zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Uchwał Rady Nadzorczej, Regulaminów wewnętrznych oraz bieżących potrzeb.

Kontrole zewnętrzne, którym poddała się spółdzielnia zgodnie z ustawowym i statutowym obowiązkiem nie wykazały nieprawidłowości.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 12.05.2021r. zapoznała się z opinią biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania finansowego za rok 2020 i Uchwałą nr 11/2021/9 zatwierdziła opinię.

Nie wykazano żadnych uchybień i nieprawidłowości w sposobie działania spółdzielni pod względem księgowym i finansowym a także prawno-administracyjnym.

Rada Nadzorcza S.M. „Niwka” Uchwałą nr 37/2021/21 z dnia 22.12.2021r. zleciła przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2021 rok Firmie P.U. „Page” Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach ul. Zimorodków 13 wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badań sprawozdań finansowych pod nr 1454.

Realizując ustawowy obowiązek w roku sprawozdawczym spółdzielnia poddała się lustracji przeprowadzonej przez Krajowy Związek Rewizyjny SM w Warszawie.

Przeprowadzono pełną lustrację działalności spółdzielni za rok 2018, 2019, 2020.

Na wskutek zgłoszonych do KZRSM w W-wie przez członka spółdzielni zarzutów co do prawidłowości przebiegu Walnego Zgromadzenia jak i sporządzonej z obrad dokumentacji Rady Nadzorczej Uchwałą nr 36/2021/20 z dnia 08.12.2021r. zobowiązała Zarząd do zlecenia KZR SM w W-wie rozszerzenie badania lustracyjnego o sprawdzenie dokumentacji Walnego Zgromadzenia Członków S.M. "Niwka" które odbyło się w dniu 30.09.2021r.

Badanie lustracyjne przeprowadzono w okresie od listopada 2021r do stycznia 2022r.

W dniu 18.01.2022r. lustratorzy przedłożyli protokół lustracyjny. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 09.02.2022r zapoznała się z protokołem i opinią lustratorów, który wykazał pozytywną ocenę całokształtu działalności spółdzielni oraz listem polustracyjnym otrzymanym z KZR SM w W-wie.

Nie wykazano żadnych uchybień i nieprawidłowości w sposobie działania spółdzielni pod względem księgowym, finansowym oraz prawno-administracyjnym jak również nie wykazano żadnych nieprawidłowości ze strony Zarządu i Rady Nadzorczej co do przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Jedynymi zarzutami było niestaranne i niekompletne sporządzenie dokumentacji przez Przewodniczącego Obrad i powołanych Komisji oraz braku odczytu na zebraniu listy pełnomocnictw.

Na podstawie otrzymanego protokołu KZR SM w W-wie nie wysunął żadnych wniosków do realizacji lecz zasugerował rozważenie przesłanych sugestii co do dalszej działalności min. rozważenie zwiększenia stawek opłat eksploatacyjnych do poziomu ponoszonych kosztów, zwiększenie zatrudnienia w dziale administracyjnym oraz zintensyfikowania działań windykacyjnych.

W miesiącu grudniu 2021r. do Zarządu Spółdzielni wpłynęło pismo z Urzędu Ochrony Danych Osobowych w W-wie w odpowiedzi na zgłoszone przez Spółdzielnię naruszenie ochrony danych osobowych polegającego na niezamierzonej publikacji na stronie internetowej danych osobowych członków spółdzielni podpisanych pod projektami uchwał na Walne Zgromadzenie.

Po przeanalizowaniu pisemnych wyjaśnień i wykonanego zobowiązania dotyczącego szkolenia pracowników spółdzielni, Urząd Ochrony Danych Osobowych zlecił stosować zasadę bezpieczeństwa informacji, szczególnie używając publikacji internetowej.

Na dzień sporządzania sprawozdania Spółdzielnia oczekuje pisma z Urzędu Ochrony Danych Osobowych, które w styczniu 2022r otrzymało zgłoszenie naruszenia danych osobowych przez osobę nie będącą członkiem spółdzielni polegającą na opublikowaniu na stronie internetowej Protokołu z Obrad Walnego Zgromadzenia za 2020 zawierające nazwiska uczestników zebrania.

Na przełomie stycznia i lutego 2022r. przeprowadzono kontrolę z Państwowej Inspekcji Pracy w zakresie przestrzegania przepisów nawiązywania i rozwiązywania umów o pracę, zatrudnienia na podstawie umów cywilnoprawnych, zapewnienia pracownikom właściwego poziomu bezpieczeństwa i higieny pracy w czasie pandemii.

Inspektorowi przedstawiono niezbędne dokumenty w tym Regulaminy: Pracy i Wynagradzania. Szczególnej kontroli poddano dokumenty obejmujące okres pracy byłego Prezesa Zarządu Adama Wyciszczoka.

W lutym otrzymano protokół z kontroli w którym udzielono jedynie porad z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy i ochrony prawnej pracy.

Okresowe analizy, sprawozdania, propozycje zmian i uchwał przedstawiane były do oceny Radzie Nadzorczej i ocenione na bieżąco w trakcie roku 2021.

Komisja Rewizyjna R.N. przeprowadziła także kontrolę działalności i gospodarki spółdzielni. Nieprawidłowości nie wykazano.

W dalszym ciągu celem przeciwdziałania epidemii COVID-19 i zapewnienia ciągłości pracy spółdzielni, Zarząd S.M. „Niwka” biorąc pod uwagę zalecenia Ministerstwa Zdrowia utrzymał dla pracowników możliwość wykonywania na czas oznaczony pracy poza miejscem jej stałego wykonywania na zasadach pracy zdalnej na mocy Zarządzenia Zarządu nr 2/2020 z dnia 01.04.2020r. jeżeli zajdzie taka potrzeba. Na dzień dzisiejszy biuro spółdzielni jest otwarte.

I. STAN ORGANIZACYJNY.

W roku sprawozdawczym organizacja wewnętrzna spółdzielni opierała się na schemacie organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6/2021/5 z dnia 15.01.2021r. Jednakże zmiany które nastąpiły wymagają kolejnej zmiany schematu organizacyjnego.

Wynagrodzenie pracowników określa uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin Wynagradzania a obowiązki pracodawcy i pracownika Regulamin Pracy wraz z Regulaminem Świadczeń Socjalnych.

Uchwałą Zarządu nr 40/2021/18 z dnia 25.10.2021r oraz Uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2021/19 z dnia 17.11.2021r. zmieniony został Regulamin Wynagradzania Pracowników S.M. „Niwka” w zakresie uchylenia zapisu o przysługującej wypłacie odprawy odwołanym członkom zarządu spółdzielni.

Płace pracowników i Zarządu rewaloryzowane są półrocznie wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług, zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS i Regulaminem Wynagradzania obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka”.

Wysokość płac Zarządu kształtowana jest wyłącznie przez Radę Nadzorczą.

W roku 2021 częściowo zmienił się stan zatrudnienia. Aby zapewnić stałą obsługę lokatorów zatrudniono dwie nowe Panie wykonujące obowiązki pracownic przebywających na urlopie macierzyńskim i zasiłku rehabilitacyjnym.

Od 2020 roku zatrudniona na stałe jest również osoba na miejsce pracownika, który przeszedł na zasłużoną emeryturę.

Na dzień 31.12.2021r. w spółdzielni czynnie wykonujących obecnie jest 6 osób, przy 8 osobach zatrudnionych na umowę o pracę.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE.

Wykaz lokali mieszkalnych w zarządzie Spółdzielni na dzień 31.12.2021r:

	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa m ² na dzień 31.12.2021r.
Lokale z prawem odrębnej własności:	389	24 159,98m ²
Lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	17	1 061,42m ²
Lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	140	8 695,04m ²
Lokale w najmie	50	2 418,49m ²
Ogółem:	596	36 334,93m ²

Ponadto spółdzielnia posiada lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 103,30m²

Ilość mieszkańców ogółem na dzień 31.12.2021r.:

lokale w zasobach spółdzielni	-	1 018 osób,
lokale we wspólnotach (najem)	-	107 osób
Razem:		1 348 osób

Spółdzielnia Mieszkaniowa w dalszym ciągu prowadzi działalność związaną z zarządzaniem nieruchomością wspólną Wspólnot Mieszkaniowych.

Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia ma podpisane umowy o zarządzanie z dwunastoma wspólnotami mieszkaniowymi na terenie dzielnicy Niwka.

Dnia 04 września 2018r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Spółdzielnia powołując się na art.9 w/w ustawy wystąpiła do Urzędu Miasta Sosnowca o przekształcenie praw do gruntów z zastosowaniem bonifikaty. W okresie sprawozdawczym Urząd Miasta dokonał wyceny bonifikaty opłaty za przekształcenie gruntów przesyłając odpowiednie powiadomienia.

Wszystkie grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi w spółdzielni mieszkaniowej posiadają uregulowany stan prawny na prawach własności.

1. Ilość kandydatów na 31.12.2021r.	0
2. Ilość członków - ogółem	31.12.2021r. 670
- oczekujących	31.12.2021r. 0
3. Zmiany w ilości członków w ciągu roku.	
1) Przyjęto	36
2) Skreślono	25
3) Wykluczono	0
4. Obrót mieszkaniami.	
a) Mieszkania zbyte w trybie przetargowym lub bezprzetargowym (w tym lokale będące w nieruchomościach wspólnot)	0
b) Zmiana właściciela z tytułu nabycia praw do mieszkań własnościowych na podstawie aktów notarialnych (kupno, darowizna, spadek)	13
c) Przeniesienie praw spółdzielczych do lokali mieszkalnych w odrębną własność	5

W roku 2020 tak jak i w latach poprzednich, stosownie do postanowień art.42 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15.12.2000r (Dz.U. Nr 4 poz.27 z 2001r. z późn. zmianami), Zarząd powołując się na podjęte w dniu 30.07.2007r. uchwały kontynuował procedurę przeniesienia praw własności lokali mieszkalnych mających status spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali, z tego prawa skorzystało 5 osób.

Wszyscy lokatorzy, którzy dokonali wyodrębnienia lokali pozostali członkami spółdzielni oraz wyrazili wolę nie zmieniania formy zarządzania nieruchomościami.

5. Przeniesienie prawa własności lokali mieszkalnych przejętych od Syndyka Masy Upadłościowej KWK „Niwka-Modrzejów”.

Kontynuowano procedurę przenoszenia praw własności lokali przez najemców zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r., która weszła w życie dnia 09.09.2017r. i zmieniła zasady w kwestii wysokości wpłaty wkładu budowlanego.

W myśl art.48 ust.1 ustawy wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemcę nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Powyższe prawo posiada najemca który zajmował lokal w dniu przejęcia go przez spółdzielnię.

Z prawa tego skorzystały 2 osób.

Pozostali najemcy mogli poprzez złożenie stosownego wniosku ubiegać się o przeniesienie praw własności lokalu w myśl obowiązujących Uchwał Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z

dnia 20.05.2010r i nr 10/2014 z dnia 26.05.2014r oraz Uchwał Rady Nadzorczej nr 18/2010/9 z dnia 27.02.2010r. i nr 2/2014/2 z dnia 10.06.2014r.

Z tego prawa skorzystała 1 osoba.

W dniu 09.09.2020r na zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków zgłoszono wniosek o cofnięciu powyższych uchwał i wprowadzenie możliwości przeniesienia praw własności po wpłacie 100% wartości rynkowej lokalu. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2021/8 z dnia 26.03.2021r. zmieniono zasady przeniesienia własności lokali mieszkalnych przejętych od Syndyka Masy Upadłościowej dla osób które nie były w dacie przejęcia lokali przez Spółdzielnię ograniczając bonifikatę z 50% do 5%.

Walne Zgromadzenie Członków w dniu 30.09.2021r. Uchwałą nr 11/2021 uchyliło zapisy Uchwał Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 20.05.2010r. oraz nr 10/2014 z dnia 26.05.2014r. dotyczących zasad przeniesienia własności lokali przejętych od Syndyka Masy Upadłościowej KWK „Niwka-Modrzejów” Sp. z o.o w upadłości oraz stosowania bonifikat.

III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w dalszym ciągu nie prowadzi działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Działalność finansowa zasobami mieszkaniowymi.

1) Koszty i przychody na poszczególnych rodzajach działalności

	Koszty	Przychody	Wynik
Lokale mieszkalne	3 070 028,89	2 790 710,94	- 279 317,95
Woda i ścieki	608 619,14	610 136,32	1 517,18
CO i CW	1 941 476,67	1 827 931,40	- 113 545,27
Lokale użytkowe	19 149,65	27 045,80	7 896,15
Zarządzanie wspólnotami	128 350,97	189 290,76	60 939,79
Działalność finansowa (odsetki)	1 412,02	20 651,32	19 239,30
Działalność operacyjna (np. sprawy sądowe)	100 617,36	200 637,32	100 019,96
Razem	5 869 654,70	5 666 403,66	- 203 250,84

Podatek dochodowy za rok 2021r. 20 324,00

Za rok obrotowy w spółdzielni wystąpił zysk netto z pozostałej działalności spółdzielni w kwocie **222 460,97 zł.**

Spółdzielnia od roku 2007 została objęta obowiązkiem podatkowym od osób prawnych od dochodów z działalności gospodarczej. Od tej daty spółdzielnia wykazuje wynik na działalności gospodarczej oraz wynik z działalności na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Koszty jednostkowe zł/m² p.u. po wyłączeniu opłat niezależnych od spółdzielni (woda, ścieki, wywóz nieczystości itp.) w porównaniu ze stawkami opłat, w lokalach mieszkalnych.

Koszty:

966 370,09zł : 34 035,24 = **28,39 zł/m²** na rok - **2,37 zł/m²** na miesiąc

Przychody:

712 349,19zł : 34 035,24 = **20,93zł/m²** na rok **1,74zł/m²** na miesiąc

W okresie sprawozdawczym **stawka eksploatacyjna** do kwietnia. wynosiła 1,70zł/m² a od maja wzrosła do kwoty **1,76zł/m²** co w dużej mierze spowodowane było wzrostem kosztów sprzątania budynków i terenów wokół nich.

Brakującą różnicę pomiędzy obowiązującą stawką a stawką wynikającą z poniesionych kosztów za dany rok pokrywa się z uzyskanych odsetek z lokat bankowych i działalności w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną Wspólnot Mieszkaniowych oraz wpływów z przekształceń i sprzedaży mieszkań.

Dodatkowe przychody z tej działalności na dzień sprawozdawczy pozwalały utrzymywać stawkę na pokrycie kosztów eksploatacji na najniższym poziomie, prawie niezmiennym od tak długiego okresu pomimo ciągłego wzrostu kosztów, materiałów, usług, paliwa, inflacji itp.

Jednakże biorąc pod uwagę stały wzrost inflacji stawka opłaty eksploatacyjnej może nie być wystarczająca na pokrycie ciągle rosnących kosztów towarów i usług.

Osoby nie będące członkami spółdzielni oraz korzystające z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego w dalszy ciąg opłacają czynsz mając podwyższone stawki.

Lokale mieszkalne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych obciążane są zgodnie z uchwałami właścicieli, opłaty te powiększone o dodatkową stawkę opłaty eksploatacyjnej stanowią przychód spółdzielni i służą zaspokojeniu nakładu kosztów generowane przez te lokale.

2) Przychody i koszty CO + CW wyniosły odpowiednio:

Przychody : 1 827 931,40	Koszty : 1 941 476,67	Wynik - 113 545,27
--------------------------	-----------------------	--------------------

W dalszym ciągu utrzymany jest system rozliczeń C.O oraz zużycia zimnej i ciepłej wody.

Taryfy dla ciepła stosowane przez dostawcę ciepła tj. DALKIA Polska Energia SA (dawniej ZEC S.A. Katowice) według otrzymanych pisemnych wyjaśnień są kalkulowane po szczegółowej i wnikliwej analizie wszystkich składników kosztowych składających się na cenę ciepła m.in. pokrycie kosztów uzasadnionych działalności gospodarczej oraz zapotrzebowania na energię cieplną na danym terenie i zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki i publikowane w

Dziennikach Urzędowych woj. śląskiego.

W roku sprawozdawczym kilkakrotnie podnoszone były taryfy za energię ciepłą na co spółdzielnia nie ma wpływu a które drastycznie zwiększyły koszty dostaw ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jak i ciepłej wody.

Starając się zniwelować koszty energii cieplnej, spółdzielnia zlecała wykonywać ekspertyzy techniczne wykorzystania energii cieplnej na potrzeby CO i CWu dla poszczególnych budynków wykonane przez uprawnionego rzeczoznawcę Pana Cisowskiego Michała. Na tej podstawie Zarząd dokonał kontroli mocy zamówionej CO i CWu oraz negocjował z dostawcą energii tj. Dalkia Polska Energia S.A Katowice korektę zmniejszenia tej mocy w obowiązującej umowie o sprzedaż energii cieplnej.

2. Gospodarka funduszem remontowym.

Pozostałość z 2020 roku - 2 176 220,72

1) Przychody funduszu remontowego **1 387 135,67**

w tym:

- odpis na lokale mieszkalne 1 263 919,58
- odpis na pomieszczenia przynależne (piwnice) 15 330,93
- odpis w wysokości uzyskanej nadwyżki ze sprzedaży lokali oraz przeniesień praw własności lokali 98 794,00

2) Wydatki z funduszu remontowego **1 290 198,86**

w tym:

- remont elewacji budynku przy Konstytucji 43, 43a-c częściowa 972 000,00
- remont elewacji budynku przy Konstytucji 17 - 21 końcowa 150 929,04
- wykonanie projektu remontu budynku przy Konstytucji 43, 43a-c 4 305,00
- wykonanie projektu remontu budynku przy Żelaznej 26-32 4 305,00
- likwidacja azbestu z budynku przy ul.Konstytucji 43, 43a-c 10 841,28
- naprawa i częściowy remont pokrycia dachu przy Konstytucji 17-21, 47a-53a i 53, 55, 55a 62 194,07
- naprawa i przegląd wentylacji 6 166,80
- wykonanie instal. oświetleniowej na klatkach schodowych 13 664,17
- roboty remontowo-awaryjne (elektryczne, wod-kan, CO gazowe, stolarskie, dekarские i kominiarskie) 65 793,50

Stan środków na funduszu remontowym na dzień 31.12.2021r. - 2 079 283,91

w tym:

Fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości za 2021r						
Budynek	B.O.		Wydatki	Przychody	Saldo	na 31.12.2021r
	Wn	Ma	Wn	Ma	Wn	Ma
C - 1	521 766,79		3 830,75	93 702,97	431 894,57	
C - 2	980 633,66		12 570,37	131 369,10	861 834,93	

C - 3	293 656,83		3 804,51	70 512,28	226 949,06	
C - 4	347 454,91		4 356,64	69 886,46	281 925,09	
C - 5	628 919,87		1 600,07	82 805,38	547 714,56	
C - 6	502 835,64		4 447,46	69 070,66	438 212,44	
C - 7	760 122,81		15 344,52	83 307,07	692 160,26	
A - 1	322 141,51		17 104,27	70 776,70	268 469,08	
A - 2	457 463,29		17 736,75	95 532,24	379 667,80	
A - 3	297 583,13		3 491,32	70 686,45	230 388,00	
A - 4	225 456,95		5 719,22	36 757,02	194 419,15	
A - 5		354 044,18	1 004 082,18	93 805,32	556 232,68	
A - 6		258 837,78	8 908,23	93 325,62		343 255,17
A - 9	507 031,41		2 470,65	65 009,07	444 492,99	
A - 10	173 862,64		1 143,95	18 389,97	156 616,62	
A - 11	274 380,91		596,23	41 985,58	232 991,56	
A - 12	366 986,48		178 868,13	69 391,94	476 462,67	
A - 13	191 647,02		451,61	22 936,68	169 161,95	
W - 20		4 377,26	147,64	1 877,04		6 106,66
W - 21	35 561,91		3 524,36	7 214,12	31 872,15	
				0,00		
Razem:	6 887 505,76	617 259,22	1 290 198,86	1 288 341,67	6 621 465,56	349 361,83

Stan funduszu remontowego za rok 2021 uwzględnia odpisy z przekształceń na własność lokali w najmie zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej nr 11/2017/7 w kwocie 98 794,00zł.

W okresie sprawozdawczym podstawowy **odpis na fundusz remontowy** wynosi **2,90zł/m²**. Od 01.09.2021r utworzony dodatkowy odpis na fundusz remontowy w wysokości **0,50zł/m²** celem pokrycia kosztów remontu elewacji budynków.

Przyjęta wysokość odpisu na fundusz remontowy w roku sprawozdawczym nie jest w pełni wystarczająca na utrzymanie nieruchomości w stanie istniejącym nie pogorszonym i pozwalająca na przeprowadzenie niezbędnych remontów urządzeń i instalacji budynku.

Zgodnie z obowiązującą ustawą „o spółdzielniach mieszkaniowych” od dnia 31.07.2007r. każda nieruchomość ma wyodrębnione przychody i koszty zarówno eksploatacyjne jak i remontowe.

Tworzy się też ogólny fundusz remontowy który zasilają wpływy min. z odpisów w wysokości dochodów z przekształceń lokali przez najemców oraz odpisów w wysokości dochodów z licytacji opuszczonych lokali zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej.

W roku sprawozdawczym nastąpiło dofinansowanie z podziału zysku netto za rok 2020 w kwocie **381 607,16zł** w następujący sposób:

- kwotę zysku w wysokości **47 281,00zł** przeznacza się na pokrycie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2020,
- kwotę zysku w wysokości **7 079,85zł** przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości (art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. z późn. zmianami),

- kwotę w wysokości **327 426,31zł** przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do użytkowanej przez nich powierzchni (art.5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. z późn. zmianami),

Poza pracami wynikającymi z bieżących potrzeb realizowano remonty zgodnie z planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą 10/2020/28 z dnia 08.04.2020r.

W roku sprawozdawczym wpłynęła końcowa faktura za remont elewacji budynku przy ul.Konstytucji 17-21, która przekroczyła wysokość wynikającą z kosztorysu inwestorskiego opracowanego przez Pracownię „Mizawa”. Różnica pomiędzy kosztorysem a fakturami otrzymanymi od Firmy „Hesbud” za wykonanie remontu wynikała z braku w kosztorysie części pozycji z zakresu prac budowlanych. Aby budynek został ukończony w pełnym zakresie został sporządzony protokół konieczności do umowy obejmujący brakujące prace remontowe.

Od roku 2014 trwa proces demontażu azbestu z budynków. Wystosowano kolejne wnioski do Urzędu Miasta w Sosnowcu Wydział Ochrony Środowiska o dofinansowanie niezbędnych prac w tym zakresie.

Decyzją Urzędu Miasta przyznano dotację na demontaż azbestu dla budynku przy ul.Konstytucji 43, 43a-c w wysokości 2 860,00zł.

W chwili obecnej w Urzędzie złożony jest wniosek o dotację dla budynku przy ul. Żelaznej 26, 28, 30, 32.

Zgodnie z zawartymi umowami w dalszym ciągu Zarząd zleca wykonywanie prac remontowych i obsługę awaryjną lub konserwacyjną n/w wykonawcom:

- Firma Instalacyjno-Budowlana „Hesbud” S.C. H.Krzystek,S.Krzystek i P.Krzystek Sosnowiec ul. Dojazd 14/40,
- ZKB Kominbud Tomasz Kowalewski Dąbrowa Górnicza ul. Wojska Polskiego 49/11c,
- El-Zbig-Bud Zbigniew Warmus Sosnowiec ul. Naftowa 21

Zatwierdzona w roku 2021 na ogólne prace remontowe stawka roboczogodziny **18,00zł netto** przy zastosowaniu narzutów: 60% K.O , 15% zysk , 10% K.Z. wynosiła **33,30zł brutto** i oscylowała wokół minimalnej ceny określonej w cenniku SEKOCENBUD.

Średnia wysokość stawki roboczogodziny brutto obowiązującej w Polsce na roboty ogólnobudowlane na dzień 31.12.2021r wynosiła **39,52zł**.

Wypłacany także stały ryczałt za gotowość do obsługi awaryjnej na roboty elektryczne.

3. Zadłużenia czynszowe lokali mieszkalnych.

W ciągu roku 2021r. wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych wyniosła 765 187,36zł.

Kwota ogólnego zadłużenia zawiera zasądzone nakazami zapłaty zobowiązania lokatorów obejmujące min. kwotę główną zadłużenia, zasądzone odsetki ustawowe, koszty sądowe, koszty postępowania komorniczego oraz kwoty zaległości skierowane na drogę postępowania sądowego.

Na wysokość zadłużenia czynszowego wpływa zadłużenie lokali spółdzielczych, lokali z wyodrębnioną własnością jak i zadłużenie lokali w najmie.

Zadłużenie czynszowe dotyczy lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni oraz lokalach przejętych od KWK "Niwka-Modrzejów" i zawiera odsetki za zwłokę, które są również zadłużeniem wobec S.M. „Niwka” oraz zadłużenie zasądzone wyrokami sądowymi.

Najbardziej zadłużonym z tytułu nieopłacania należności czynszowych Zarząd wysyła upomnienia, przeprowadza rozmowy wyjaśniające i ostrzegawcze. Po analizie indywidualnej sytuacji materialnej członków, udziela się pomocy w rozłożeniu spłaty zadłużenia w systemie ratalnym.

W przypadku braku zainteresowania długiem, liczenia na bezkarność, po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego Zarząd kieruje sprawę do sądu, a w przypadku braku możliwości egzekucji długu przez komornika ponawia się sprawę do sądu o eksmisję lub składa wnioski do sądu o przeprowadzenie egzekucji z ograniczenia prawa rzeczowego tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub o przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości lokalu na prawach odrębnej własności.

W dalszym ciągu prowadzone są postępowania komornicze w stosunku do dłużników mające na celu wyegzekwowanie powstałych zaległości z tytułu opłat za korzystanie z w/w lokali.

Na dzień dzisiejszy spółdzielnia posiada lokal we wspólnocie mieszkaniowej którego zadłużenie sięga około 84 000zł z wyrokiem eksmisyjnym dla lokatorów zamieszkujących lokal. Jednakże pomimo zasądzoności lokalu socjalnego i wezwaniem od MZZL-u o podpisanie umowy najmu lokatorzy nie zgłosili się do urzędu ani też nie chcą dobrowolnie opuścić lokal.

W związku z tym Spółdzielnia skierowała sprawę wykonania eksmisji przez Komornika Sądowego lecz powołując się na pandemię i obowiązujące na ten czas przepisy Komornik odmówił wykonania eksmisji. Brak jest też możliwości wyegzekwowania zasądzoności zadłużenia.

W 2021 roku z pomocy (dopłaty do czynszu) MOPS-u skorzystało średnio miesięcznie 7 osób.

Podejmowane w ciągu roku czynności windykacyjne z tytułu zadłużenia czynszowego:

wezwania do zapłaty	26	129 214,56
sprawy kierowane do sądu	12	73 371,94
uzyskane wyroki	11	66 302,59
wyroki skierowane do komorników	4	23 409,03
rozłożenie na raty spłat zadłużenia	5	

W 2021 roku spółdzielnia pozyskała dwa lokale mieszkalne. Jeden lokal o statucie lokatorskiego prawa do lokalu przy ul.Konstytucji 39 oraz lokal z prawem najmu przy ul.Śliwki 33.

Na dzień sporządzania sprawozdania lokal przy ul.Konstytucji 39 w wyniku nieograniczonego ustnego przetargu zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej został zbyty za kwotę 226 000,00zł, która różnica po rozliczeniu wkładu lokatorskiego ze osobami uprawnionymi zasili przychody gospodarkę nieruchomościami

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych.

W 2021r. w dalszym ciągu prowadzona jest przez Sąd Okręgowy w Katowicach sprawa sądowa z powództwa Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach dotycząca żądania przejęcia budynku położonego przy ul. Dybowskiego (wymiennik CO) i zwrotu poniesionych nakładów na jego wzniesienie na kwotę 153 000 zł.

Na dzień obecny na wezwanie Sądu został sporządzony operat szacunkowy spornego budynku oraz jego rzeczywistej wartości.

V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO- KULTURALNA

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionych środków na działalność społeczno-kulturalną i nie prowadzi takiej działalności.

VI. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC.

Grupy pracownicze	Zatrudnienie wynikające z umów o pracę:	
	plan	wykonanie
Komórka Zarządu - umysł	2	2
- fiz.	0	0
GZM - umysł	6	6
- fiz.	0	0
Ogółem:	8	8

Zgodnie z wnioskiem nr 1 z ZPCz z dnia 20.06.2001r. Zarząd przedstawia analizę funduszu płac z rozbiem na fundusz osobowy i bezosobowy.

Osobowy fundusz płac w roku 2021 wyniósł brutto	576 899,29zł
w tym:	
- wynagrodzenia brutto	453 743,94zł
- chorobowe (wypłacane przez pracodawcę)	12 215,67zł
- nagrody jubileuszowe	62 610,23zł

Wynagrodzenia z tytułu umów cywilno-prawnych w roku 2021 wynosiły - 9 036,00zł

Koszt ubezpieczeń społecznych od wypłaconych wynagrodzeń wyniósł - 113 494,85zł.

W roku 2021 wynagrodzenie Rady Nadzorczej wynosiło - 23 520,00zł (wynagrodzenie miesięczne członka Rady wynosi netto 226,11zł).

W związku z ciągnącym się problemem jakości sprzątania szczególnie na osiedlu Dybowskiego Zarząd wraz z Radą Nadzorczą w grudniu 2021r przeprowadził rozmowy z firmami sprzątającymi których oferty usług wpłynęły do spółdzielni. Brano pod uwagę zakres prac oraz wysokość wynagrodzenia.

W wyniku tych rozmów wybrano do dalszych negocjacji Firmę F.H.U. „VINATCOM” Vitalij Merezhko z siedzibą w Katowicach, która zaoferowała najniższą kwotę na usługi sprzątające tj. 6 000,00zł za miesiąc.

Po uzgodnieniu zakresu prac i warunków umowy powyższa firma została zatrudniona na okres 3 m-cy począwszy od 01.02.2022r. w wynagrodzeniem 6 000,00zł brutto.

Na terenie osiedla przy ul. Modrzewskiego, Konstytucji, Żelaznej i Pogodnej prace porządkowe w dalszym ciągu wykonuje firma „Gucio” Michał Aniołek.

VII. KOSZTY OGÓLNE ZARZĄDZANIA - ZARZĄD, GŁÓWNA KSIĘGOWA , BIURO

	Wykonanie
1. Koszty osobowe (płace wraz z ZUS)	340 396,33
2. Koszty materialne	88 574,69
3. Koszty niematerialne	93 458,64
Razem	522 429,66

VIII. PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI.

Spółdzielnia będzie nadal kontynuowała swoją działalność statutową i realizowała uchwalone przez Radę Nadzorczą plany finansowe i remontowe.

W roku 2022 dokończone zostaną prace związane z remontem balkonów, elewacji i dociepleń budynku przy ul.Żelaznej 26, 28, 30, 32 zgodnie z kosztorysem inwestorskim sporządzonym przez Pracownię Projektową „Mizawa” z Sosnowca.

Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którym sprawy i problemy Spółdzielni nie były obojętne, a w szczególności członkom Rady Nadzorczej i Członkom Spółdzielni, którzy swoją postawą, zaangażowaniem, poświęceniem swojego prywatnego czasu, starali się uczestniczyć w pracach Zarządu i Administracji oraz w rozwiązywaniu trudnych i niewdzięcznych problemów spółdzielni.

Biorąc pod uwagę przestrzeganie zaleceń Ministerstwa Zdrowia w celu przeciwdziałania COVID-19 w dalszym ciągu przewiduje dla pracowników możliwość pracy zdalnej.

Dokonując analiz finansowych, Zarząd S.M. „Niwka” stwierdza, że pandemia nie wyłynęła bardzo znacząco na sytuację finansową spółdzielni.

Lokatorzy uiszczają opłaty z tytułu eksploatacji lokali a zaległości z tytułu opłat pomimo wzrost nie wykazują większych odchyień w stosunku do roku poprzedniego.

Zobowiązania wobec dostawców spółdzielnia realizuje na bieżąco.

Zarząd wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „NIWKA” w Sosnowcu za 2021 rok.

Sosnowiec, dnia 28.03.2022r.

Członek Zarządu
S.M. „Niwka” w Sosnowcu
Ewa Ślabosz
Ewa Ślabosz

Prezes Zarządu
S.M. „Niwka” w Sosnowcu
Renata Maszczykowska
Renata Maszczykowska

.....
Podpisy członków Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„NIWKA”
ul. Wojska Polskiego 25-27
41-208 Sosnowiec
tel. 32/ 299-36-31, fax 32/269-07-31
NIP 644-001-19-56, REGON 0994124

Koszt ubezpieczeń społecznych od wypłaconych wynagrodzeń wyniósł - 113 494,85zł.

W roku 2021 wynagrodzenie Rady Nadzorczej wynosiło - 23 520,00zł (wynagrodzenie miesięczne członka Rady wynosi netto 226,11zł).

W związku z ciągnącym się problemem jakości sprzątania szczególnie na osiedlu Dybowskiego Zarząd wraz z Radą Nadzorczą w grudniu 2021r przeprowadził rozmowy z firmami sprzątającymi których oferty usług wpłynęły do spółdzielni. Brano pod uwagę zakres prac oraz wysokość wynagrodzenia.

W wyniku tych rozmów wybrano do dalszych negocjacji Firmę F.H.U. „VINATCOM” Vitalij Merezhko z siedzibą w Katowicach, która zaoferowała najniższą kwotę na usługi sprzątające tj. 6 000,00zł za miesiąc.

Po uzgodnieniu zakresu prac i warunków umowy powyższa firma została zatrudniona na okres 3 m-cy począwszy od 01.02.2022r. w wynagrodzeniem 6 000,00zł brutto.

Na terenie osiedla przy ul. Modrzewskiego, Konstytucji, Żelaznej i Pogodnej prace porządkowe w dalszym ciągu wykonuje firma „Gucio” Michał Aniołek.

VII. KOSZTY OGÓLNE ZARZĄDZANIA - ZARZĄD, GŁÓWNA KSIĘGOWA , BIURO

	Wykonanie
1. Koszty osobowe (płace wraz z ZUS)	340 396,33
2. Koszty materialne	88 574,69
3. Koszty niematerialne	93 458,64
Razem	522 429,66

VIII. PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI.

Spółdzielnia będzie nadal kontynuowała swoją działalność statutową i realizowała uchwalone przez Radę Nadzorczą plany finansowe i remontowe.

W roku 2022 dokończone zostaną prace związane z remontem balkonów, elewacji i dociepleń budynku przy ul.Żelaznej 26, 28, 30, 32 zgodnie z kosztorysem inwestorskim sporządzonym przez Pracownię Projektową „Mizawa” z Sosnowca.

Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którym sprawy i problemy Spółdzielni nie były obojętne, a w szczególności członkom Rady Nadzorczej i Członkom Spółdzielni, którzy swoją postawą, zaangażowaniem, poświęceniem swojego prywatnego czasu, starali się uczestniczyć w pracach Zarządu i Administracji oraz w rozwiązywaniu trudnych i niewdzięcznych problemów spółdzielni.

Biorąc pod uwagę przestrzeganie zaleceń Ministerstwa Zdrowia w celu przeciwdziałania

COVID-19 w dalszym ciągu przewiduje dla pracowników możliwość pracy zdalnej.
Dokonując analiz finansowych, Zarząd S.M. „Niwka” stwierdza, że pandemia nie wpłynęła bardzo znacząco na sytuację finansową spółdzielni.
Lokatorzy uiszczają opłaty z tytułu eksploatacji lokali a zaległości z tytułu opłat pomimo wzrost nie wykazują większych odchyłań w stosunku do roku poprzedniego.
Zobowiązania wobec dostawców spółdzielnia realizuje na bieżąco.

Zarząd wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „NIWKA” w Sosnowcu za 2021 rok.

Sosnowiec, dnia 28.03.2022r.

.....
Podpisy członków Zarządu