

**S p r a w o z d a n i e**  
**z działalności**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej**  
**w Pułtusk**  
**za rok 2021**

*PUŁTUSK, 3 czerwca 2022 r.*

## I. Informacja o członkach Spółdzielni i lokalach mieszkalnych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Pułtusku na dzień

31.12.2021r. posiadała członków ogółem

**2.218**

Na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia posiadała

mieszkań ogółem: **2.296**

w tym:

1/ spółdzielczych lokatorskich **37**

2/ z zawartymi umowami najmu **11**

3/ spółdzielczych własnościowych **1 105**

3/ stanowiących odrębną własność **1 143**

Na 2296 lokali mieszkalnych Spółdzielnia posiadała na dzień 31.12.2021r. 292 lokali mieszkalnych bez członkostwa / spółdzielczych własnościowych i stanowiących odrębną własność/.

Obecnie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozwalają na nabywanie lokali mieszkalnych stanowiących prawo odrębnej własności lokalu bez konieczności przystępowania do Spółdzielni /składania deklaracji członkowskiej/.

Osoby nie posiadające członkostwa pokrywają wyższe koszty eksploatacji 0,16zł /m<sup>2</sup> p.u. i nie mają udziału w pożytkach .

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dalszym ciągu umożliwiają realizację wniosków członków Spółdzielni o przeniesienie w prawo odrębnej własności mieszkań o statusie spółdzielczych lokatorskich i spółdzielczych własnościowych na gruntach stanowiących własność Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia ma w 100 % uregulowaną sprawę gruntów i zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych

gruntów, należna opłata przekształceniowa po uwzględnieniu przysługującej bonifikaty

została wniesiona jednorazowo.

Spółdzielnia posiada 4 lokale z zawartymi Umowami najmu lokali mieszkalnych z osobami wykluczonymi ze Spółdzielni z powodu długotrwałych zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

Zawarte umowy najmu obejmują lokale o niższym standardzie technicznym.

7 lokali mieszkalnych wynajmowanych jest przez Gminę Pułtusk, która na mocy zawartego porozumienia zabezpieczyła lokale socjalne dla 7 rodzin mających wyroki eksmisyjne.

Na dzień 31.12.2021r. jest 12 osób wykluczonych ze Spółdzielni za długotrwałe zaleganie z zapłatą należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

Osoby wykluczone zajmują lokale bez tytułu prawnego.

Po spłacie całości zadłużenia czynszowego, Zarząd może ponownie przyjąć te osoby w poczet członków lub uchylić uchwałę Rady Nadzorczej o wykluczeniu ze Spółdzielni.

Spółdzielnia ma orzeczoną 1 eksmisję wobec dłużnika – eksmisja nie jest planowana ponieważ dłużnik spłacił zaległość.

W roku 2021 r. nie została wykonana żadna eksmisja z zajmowanych lokali mieszkalnych z uwagi na zakaz przeprowadzania eksmisji w okresie ogłoszenia stanu pandemii.

Zarząd współpracuje z Gminą Pułtusk w sprawie zapewnienia lokali socjalnych rodzinom mającym wyroki eksmisyjne.

W roku 2021 w sądzie w toku znajdują się 3 wnioski o orzeczenie eksmisji z lokali o statusie lokatorskiego prawa do lokalu, w sprawach z tytułu zaległości czynszowych.

W toku u Komornika znajdują się 4 wnioski o przeprowadzenie licytacji z własnościowego prawa do lokalu oraz 1 wniosek o przeprowadzenie licytacji z prawa odrębnej własności do lokalu /osoba składa odwołania /.

Wyznaczone już terminy licytacji zostały odwołane ze względu na zagrożenie sanitarno-epidemiologiczne.

Ponadto osoby ze znacznymi zadłużeniami, wobec których Spółdzielnia posiada prawomocne Nakazy zapłaty są wpisywane do Krajowego Rejestru Dłużników.

Zarząd udziela również informacji członkom i osobom niebędącym członkami Spółdzielni,

znajdującymi się w trudnej sytuacji finansowej o możliwościach ubiegania się przyznanie dodatku mieszkaniowego zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

## **II. Zasoby mieszkaniowe**

Na dzień 31 grudnia 2021r. Spółdzielnia posiadała 68 budynków mieszkalnych obejmujących 2296 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 118.914,43 m<sup>2</sup>, w tym 6 budynków /poprzednio z ogrzewaniem piecowym/ obejmujących 231 lokali mieszkalnych,

w których dokonano modernizacji, polegającej na doprowadzeniu do mieszkań gazu ziemnego.

Spółdzielnia posiada 22 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 2.047,66 m<sup>2</sup>.

### **III. Remonty i konserwacja**

Plan rzeczowo-finansowy na rok 2021 opracowano na podstawie dokonanych jesienno-wiosennych przeglądów zasobów mieszkaniowych wspólnie z Komisją Gospodarczą Rady Nadzorczej oraz w oparciu o Regulamin Finansowy Spółdzielni.

Plan ten został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18.12.2020 roku. W roku sprawozdawczym w remontach i konserwacji wykonano następujące remonty:

#### **A. REMONTY**

##### **1. Roboty stolarskie**

Wymieniono w lokalach mieszkalnych stolarkę okienną:

- okna i drzwi balkonowe w ilości – 179 szt.

Łączna wartość robót stolarskich wyniosła 82.563,20 zł.

**2. Wyremontowano dachy** papą termozgrzewalną i obróbki blacharskie oraz kominy na budynkach Spółdzielni.

Wartość robót 76.302,00 zł.

##### **3. Roboty elewacyjne**

Remont elewacji budynku Zakolejowa 4 (szczyt III kl.) i Zakolejowa 6 ( od strony frontowej) polegający na naprawie tynków zewnętrznych i dociepleniu ścian, wymianie stolarki okiennej, wymianie obróbek blacharskich.

Wartość robót elewacyjnych w 2021 roku wyniosła 298.246,16 zł.

**4. Pomalowano klatki schodowe** w budynkach: Traugutta 21D; Tysiąclecia 37; Tysiąclecia 33; 17 Stycznia 1; 17 Stycznia 4(4kl.); 17 Stycznia 2(4kl.); Tysiąclecia 7; 13 Pułku Piechoty 3; Podchorążych 5; 13 Pułku Piechoty 4; na sumę 544.104,15 zł.

**5.** Wykonano **modernizację instalacji c.o. i c.w.** w budynkach: Podkomorzeżego 2; Daszyńskiego 94; Daszyńskiego 98; Na Skarpie 14; Widok 8; Kolejowa 7A; Na Skarpie 7A; Zakolejowa 6.

Wartość robót wyniosła 37.946,31 zł.

**6.** Zamontowano oświetlenie LED - **czujniki ruchu na klatkach schodowych** w budynkach, będących w zasobach Spółdzielni.

Wartość robót: 120.105,37 zł.

**7.** Wykonano **remont (pojedynczych) balkonów** na budynkach: Na Skarpie 12, Podchorążych 4, Tysiąclecia 5, 13 Pułku Piechoty 7 polegający na zбиiciu starych posadzek betonowych, wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej poziomej, wylaniu nowych posadzek wraz z wymianą obróbek blacharskich, odtworzenie płytek gress.

Remont cokołu, polegający na położeniu styropianu + siatka + klej i pomalowaniu.

Wartość robót wyniosła 35.449,98 zł.

**8.** Zburzono **wiatrołapy**, naprawiono elewację, wykonano nowy podest i schody, zamontowano nowe przeszklone wiatrołapy z drzwiami w budynku Widok 14 za kwotę 48.212,32 zł.

**9.** Wykonano **daszki nad wejściami do klatek schodowych** wraz z wymianą drzwi, wykonanie wiatrołapów w budynkach: Kombatantów 4, Kombatantów 6, Tysiąclecia 27, Tysiąclecia 29.

Wartość robót: 82.677,65 zł

**10.** Wykonano inwentaryzację przewodów kominowych na budynkach: Mickiewicza 26, Warszawska 29A na sumę 1.660,50 zł

**11.** Wymieniono **okienka piwniczne** w budynkach: Traugutta 12; 13 Pułku Piechoty 7 na sumę 19.764,32 zł.

**12.** Wykonano trawnik i nasadzenia oraz dojścia do klatek schodowych przy budynku Pana Tadeusza 6. Wykonano świadectwo charakterystyki energetycznej budynku. Wartość robót: 24.735,60 zł.

**13.** Wykonano **remont chodnika z kostki betonowej** przy budynkach Na Skarpie 12, Traugutta 21, Tysiąclecia 33. Wykonano parking z kostki betonowej na samochody osobowe przy budynku Kombatantów 6 i Mickiewicza 26. Wartość robót: 79.036,59 zł.

**14.** Naprawiono instalację elektryczną w budynku Widok 12 na sumę 6.900,12 zł.

**15.** Dokonano wymiany instalacji wodociągowej w piwnicy w budynku Tysiąclecia 27 na sumę 2.722,64 zł.

**16.** Wykonano remont w budynku Tysiąclecia 11, polegający na malowaniu ścian w korytarzach głównych, wymianie drzwi wewnętrznych na kwotę 71.869,15 zł

łącna wartość robót remontowych płatnych z funduszu remontowego wyniosła **1.532.296,06 zł.**

## **B. KONSERWACJA**

W ramach środków przeznaczonych na konserwację w zasobach naszej Spółdzielni

zostały wykonane następujące prace:

- w ramach konserwacji pomalowano ławki parkowe, płotki, urządzenia zabawowe, stolarkę okienną i drzwiową na klatkach schodowych, tynki,

- naprawiono dachy papowe oraz obróbki blacharskie,
- naprawiono stolarkę okienną, drzwiową, wymieniono lub naprawiono okucia budowlane, samozamykacze, wstawiono wybite szyby,
- remontowano opaski wokół budynków, posadzki betonowe, schody wejściowe do klatek schodowych i w klatkach,
- naprawiano tynki na ścianach i sufitach,
- remontowano chodniki i jezdnie bitumiczne,
- naprawiono urządzenia zabawowe,
- konserwowano instalacje wod.-kan., c.o., gazową, elektryczną, domofonową,
- wykonywano bieżącą konserwację istniejących trawników, drzew i krzewów.

Większość robót konserwacyjnych Spółdzielnia wykonała siłami własnymi.

Łączna wartość robót konserwacyjnych wraz z przeglądami wynikającymi z Prawa Budowlanego, płatnych z funduszu przeznaczonego na eksploatację, wyniosła **833.521,76 zł.**



#### IV. ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

##### 1. Zatrudnienie

Plan zatrudnienia w Spółdzielni na 2021 rok wynosił 29 etatów.

Przeciętne zatrudnienie w 2021 roku wynosiło 28 osób, w tym:

- 9 – na stanowiskach robotniczych,
- 19 – na stanowiskach nierobotniczych.

Zatrudnienie w Spółdzielni zgodne jest z zatwierdzoną strukturą organizacyjną.

##### 2. Fundusz wynagrodzeń

Wykonanie planu funduszu wynagrodzeń za 2021 rok jest następujące:

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	Plan na 2021 r. w zł	Wykonanie za 2021 r. w zł	Wskaźnik wyk. w %
wynagrodzenie osobowe	1.742.000,00	1.640.608,28	94,18
w tym:			
wynagrodzenia ze stosunku pracy	1.604.800,00	1.520.208,28	94,73
nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	137.200,00	120.400,00	87,76
wynagrodzenie bezosobowe	43.900,00	23.121,26	52,67
<b>Razem:</b>	<b>1.785.900,00</b>	<b>1.663.729,54</b>	<b>93,16</b>

Szczegółowe wykorzystanie planu funduszu wynagrodzeń za 2021 rok obrazuje

Tabela nr 2.

Zatrudnienie i fundusz wynagrodzeń realizowane są zgodnie z planem.

## Wykonanie zatrudnienia i wynagrodzeń za 2021

Tabela nr 2

Ip.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie			Wynagrodzenia bezosobowe			Wynagrodzenia osobowe					Przeciętne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych za 2021
		Plan na 2021	Wykonanie za 2021	Wskaż. wyk. planu w %	Plan na 2021	Wykonanie za 2021	Wskaż. wyk. planu w %	Plan na 2021	Plan 2021 bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych	Wykonanie za 2021	Wykonanie za 2021r. bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych	Wskaż. wyk. planu w % (rubr. 12 x100%/ rubr. 10)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>I</b>	<b>Zarząd i komórki funkcjonalne</b>	<b>17,0</b>	<b>17,0</b>	<b>100,0</b>	<b>43 900,0</b>	<b>23 121,26</b>	<b>52,67</b>	<b>1 058 600,00</b>	<b>966 200,00</b>	<b>983 753,73</b>	<b>908 153,73</b>	<b>93,99</b>	<b>4 451,73</b>
	a) Rada Nadzorcza i inne wynagrodzenie bezosobowe				28 900,0	23 121,26	80,00						
	b) Zarząd	2,0	2,0	100,0	15 000,0		0,00	286 000,00	266 400,00	283 869,52	264 269,52	99,20	11 011,23
	c) komórki funkcjonalne	15,0	15,0	100,0	0,0	0,00	0,00	772 600,00	699 800,00	699 884,21	643 884,21	92,01	3 577,13
<b>II</b>	<b>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>4,0</b>	<b>3,0</b>	<b>75,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>202 500,00</b>	<b>202 500,00</b>	<b>172 203,99</b>	<b>172 203,99</b>	<b>85,04</b>	<b>4 783,44</b>
	a) sprzątacze terenu	4,0	2,0	50,0	0,0	0,00	0,00	160 000,00	160 000,00	126 536,81	126 536,81	79,09	5 272,37
	b) sprzątacze klatek	0,0	1,0		0,0	0,00	0,00	42 500,00	42 500,00	45 667,18	45 667,18	107,45	3 805,60
<b>III</b>	<b>Wykonawstwo własne</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>480 900,00</b>	<b>436 100,00</b>	<b>484 650,56</b>	<b>439 850,56</b>	<b>100,86</b>	<b>4 581,78</b>
	a) praca na stanowiskach nierobotniczych	2,0	2,0	100,0	0,0	0,00	0,00	120 500,00	106 500,00	123 999,50	109 999,50	103,29	4 583,31
	b) praca na stanowiskach robotniczych	6,0	6,0	100,0	0,0	0,00	0,00	360 400,00	329 600,00	360 651,06	329 851,06	100,08	4 581,26
	<b>RAZEM</b>	<b>29,0</b>	<b>28,0</b>	<b>96,6</b>	<b>43 900,0</b>	<b>23 121,26</b>	<b>52,67</b>	<b>1 742 000,00</b>	<b>1 604 800,00</b>	<b>1 640 608,28</b>	<b>1 520 208,28</b>	<b>94,73</b>	<b>4 524,43</b>
	<b>Razem bez Zarządu</b>	<b>27,0</b>	<b>26,0</b>	<b>96,30</b>	<b>28 900,00</b>	<b>23 121,26</b>	<b>52,67</b>	<b>1 456 000,00</b>	<b>1 338 400,00</b>	<b>1 356 738,76</b>	<b>1 255 938,76</b>	<b>93,84</b>	<b>4 025,44</b>

## V. GOSPODARKA CIEPLNA

### 1. Rozliczenie ciepłej wody

Rozliczenie kosztów ciepłej wody odbywa się na poszczególne budynki, zgodnie z Regulaminem Rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pułtusku.

W poniższej tabeli przedstawiono średnie kwartalne ceny rozliczeniowe za I, II, III i IV kw. 2021 r.

Tabela nr 3

Okres rozliczeniowy:	Średnie koszty w zł za 1 m <sup>3</sup> :	
	Kotłownia PEC	Kotłownie Własne
I kw. 2021	23,92	15,30
II kw. 2021	23,74	13,02
III kw. 2021	23,15	16,80
IV kw. 2021	23,72	21,65
Koszty ogółem za 2021	1.123.689,37	58.955,40

### 2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dla c.o. i opłaty stałe

a) Kotłownia PEC – 101.871,73 m<sup>2</sup> p.u.

Koszty c.o. i opłat stałych za 2021 rok - 4.291.725,71 zł

Zaliczkowe wpłaty + 4.326.653,90 zł

Różnica do rozliczenia + 34.928,19 zł

Koszt dostawy energii cieplnej (opłaty stałej i zmiennej) za 2021 rok wyniósł średnio 3,51 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

b) Kotłownie gazowe – 7.885,20 m<sup>2</sup> p.u.

Koszty za 2021 rok wynoszą - 182.136,66 zł

Zaliczki wniesione w czynszu + 243.855,21 zł

Różnica do rozliczenia + 61.718,55 zł

Koszt dostawy energii cieplnej (opłaty stałej i zmiennej) za 2021 rok wyniósł średnio 1,92 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

## VI. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

Plan kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, który wynosi w 2021 roku 1.643.800 zł, został wykonany w kwocie 1.479.529,23 zł, tj. w 90,01 %.

Wykonanie planu kosztów w większości mieści się w założonych wysokościach. Większe niż planowane koszty utrzymania biura Spółdzielni są wynikiem remontu korytarza w biurze Spółdzielni.

Rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni za 2021 rok dokonano proporcjonalnie do struktury przychodów według wykonania na dzień 31.12.2021 r.

Koszty obciążają odpowiednio miejsca powstania przychodów tj:

1. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (tab. nr 5 poz. 1.4)	1.271.001,67 zł
2. koszty wykonawstwa własnego (tabela nr 5 poz. 1.13 i tabela nr 6 poz.2)	115.409,49 zł
3. koszty najmu lokali użytkowych i pożytków spółdzielni (tabela nr 6 poz. 1.3)	58.483,27 zł
ponadto tabela (tabela nr 7 poz. 2.b)	
4. koszty obsługi pożytków nieruchomości (tabela nr 6 poz. 1.3)	12.845,16 zł
ponadto tabela (tabela nr 7 poz. 2.a)	
5. koszty przychodów finansowych (tabela nr 7 poz. 3.c)	10.419,43 zł
6. koszty przychodów operacyjnych (tabela nr 7 poz. 3.c)	11.370,21 zł
<b>Razem</b>	<b>1.479.529,23 zł</b>

Plan i wykonanie kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni za 2021 rok przedstawiono w Tabeli nr 4.

## Wykonanie kosztów ogólnych Spółdzielni za 2021 rok

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2021 rok w złotych	Wykonanie za 2021 r	Wskaźnik wykonania planu w %
1	2	3	4	5
1	wynagrodzenia osobowe brutto	1 058 600,00	983 753,73	92,93
2	narzuty na wynagrodzenia	232 600,00	192 193,79	82,63
3	obsługa prawna	30 000,00	30 000,00	100,00
4	podróże służbowe	6 300,00	5 097,61	80,91
5	szkolenie pracowników	3 000,00	300,00	10,00
6	BHP	9 000,00	6 514,61	72,38
7	PFRON	24 100,00	12 080,83	50,13
8	amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	25 300,00	23 487,22	92,83
9	usługi pocztowe i telekomunikacyjne	14 000,00	11 628,66	83,06
10	materiały biurowe, wydawnictwa i prenumerata	15 000,00	10 809,91	72,07
11	materiały Rada Nadzorcza i Walne Zebranie	8 000,00	6 721,35	84,02
12	zakup materiałów do komputera	7 000,00	5 010,33	71,58
13	obsługa systemu informatycznego przez firmę UNISOFT	44 400,00	44 276,20	99,72
14	provizje bankowe	8 800,00	8 552,41	97,19
15	koszty KRД	2 400,00	2 400,00	100,00
16	podatek vat nie podlegający odliczeniu	30 500,00	31 791,90	104,24
17	wynagrodzenia bezosobowe	43 900,00	23 121,26	52,67
18	koszty funkcjonowania świetlicy osiedlowej Na Skarpie	4 000,00	666,23	16,66
19	składki na KRS i Zw. Rewizyjny	5 000,00	4 003,00	80,06
20	inne koszty	3 100,00	1 380,18	44,52
21	koszty utrzymania biura Sp-ni	68 800,00	75 740,01	110,09
<b>Razem:</b>		<b>1 643 800,00</b>	<b>1 479 529,23</b>	<b>90,01</b>

## **VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I LOKALAMI UŻYTKOWYMI**

### **1. Rozliczenie zimnej wody i odprowadzenia ścieków.**

Koszty dostawy zimnej wody i kanalizacji	1.464.680,66 zł
- lokale mieszkalne	1.448.670,40 zł
- lokale użytkowe i pożytki nieruchomości	16.010,26 zł

Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i kanalizacji odbywa się w rozbiu na budynki, w oparciu o Regulamin Rozliczania Kosztów Zużycia Wody i Odprowadzania Ścieków oraz ustalenia odpłatności z tego tytułu.

W analizowanym okresie niedobory wody wynikające z różnic między wskazaniem wodomierzy głównych i indywidualnych wynosiły średnio: za I kw. 2021 r. – 1,17 %, za II kw. 2021 r. – 0,07 %, za III kw. 2021 r. – 0,04 %, za IV kw. 2021 r. – 0,01 %. Średnia za 2021 rok to 0,32 %.

### **2. Rozliczenie kosztów opłat za wywóz odpadów komunalnych**

Opłaty wniesione w czynszu za wywóz odpadów komunalnych I. mieszkalne 1.291.469 zł

Począwszy od 1 stycznia 2021 r. zmieniła się metoda ustalania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W przypadku nieruchomości zamieszkałych opłata stanowi iloczyn liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość i stawki tej opłaty ustalonej w uchwale Rady Miejskiej.

Nieruchomości niezamieszkałe zostały wyłączone z gminnego systemu odbioru odpadów i ich właściciele są zobowiązani do zawarcia umowy na odbiór odpadów z przedsiębiorcą świadczącym usługi odbioru odpadów, zgodnie z art. 6 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

### **3. Koszty eksploatacji i utrzymania: lokali w nieruchomości, mienia Spółdzielni i nieruchomości wspólnych.**

Plan kosztów eksploatacji i utrzymania: lokali w nieruchomości, mienia Spółdzielni i nieruchomości wspólnych wynosi na rok 2021 – 7.901.546,00 zł, wykonany został w kwocie 7.880.691,79 zł, tj. w 99,74 %.

Wykonanie planu kosztów za 2021 rok przedstawiono w tabeli nr 5.

### **4. Koszty lokali użytkowych, pożytków Spółdzielni i pożytków nieruchomości.**

Plan kosztów lokali użytkowych, pożytków Spółdzielni i pożytków nieruchomości wynosi w 2021 r. – 323.101,43 zł i został wykonany w 103,96 %.

Wykonanie planu kosztów za 2021 rok przedstawiono w tabeli nr 6.

## Wykonanie kosztów eksploatacji i utrzymania: lokali w nieruchomości, mienia Spółdzielni i nieruchomościach wspólnych za 2021 rok

Tabela nr 5

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN na 2021 rok	Wykonanie za 2021	w tym		Wykonanie planu w %
				koszty eksploat. i utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej	nieruchomości przeznaczone do wspóln. korzystania	
1	2	3	4	5	6	7
1.1.	koszty utrzymania porządku i czystości terenu przez pracowników Sp-ni w tym:	<b>255 800,00</b>	<b>202 057,47</b>	<b>200 857,53</b>	<b>1 199,94</b>	<b>78,99</b>
	a) wynagrodzenia pracowników	160 000,00	125 829,19	124 906,93	922,26	78,64
	b) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	44 800,00	32 258,22	32 021,05	237,17	72,00
	c) materiały dla sprzątnięcia terenu	3 000,00	2 922,36	2 881,85	40,51	97,41
	d) paliwo do kosiarek i ciągnika, koszty utrzymanie ciągnika i kosiarek + usługi obce konserwacja zieleni	48 000,00	41 047,70	41 047,70		85,52
1.2.	usługi sprzątnięcia terenu przez firmę zewnętrzną	<b>235 200,00</b>	<b>290 498,45</b>	<b>267 468,53</b>	<b>23 029,92</b>	<b>123,51</b>
	<b>Razem koszty utrzymania porządku i czystości terenu:</b>	<b>491 000,00</b>	<b>492 555,92</b>	<b>468 326,06</b>	<b>24 229,86</b>	<b>100,32</b>
1.3.	koszty energii elektrycznej	230 000,00	171 106,28	171 106,28		74,39
1.4.	narzut kosztów ogólnych	1 426 500,00	1 271 001,67	1 271 001,67		89,10
1.5.	ubezpieczenie budynków i mienia	99 000,00	98 975,56	98 975,56		99,98
1.6.	materiały do eksploatacji dla budynków	4 000,00	2 183,11	2 183,11		54,58
1.7.	deratyzacja	7 000,00	7 912,59	7 912,59		113,04
1.8.	usługi kominarskie	15 000,00	13 259,16	13 259,16		88,39
1.9.	amortyzacja urządzeń zabawowych i.t.p.	24 800,00	16 340,96	16 340,96		65,89
1.10.	pozostałe koszty	1 000,00	134,00	134,00		13,40
1.11.	pomiary i przeglądy wynikające z Prawa Budowlanego	45 000,00	42 467,09	42 467,09		94,37
1.12.	konserwacja i obsługa techniczna	481 674,00	791 054,67	791 054,67	0,00	164,23
	<b>Razem koszty do sfinansowania wpływami z eksploatacji:</b>	<b>2 824 974,00</b>	<b>2 906 991,01</b>	<b>2 882 761,15</b>	<b>24 229,86</b>	<b>102,90</b>
2.1.	koszty utrzymania porządku i czystości - klatki schodowe - pracownicy Sp-ni	62 048,00	55 974,56	55 974,56	0,00	90,21
	a) wynagrodzenia pracowników - klatki schodowe	42 500,00	45 667,18	45 667,18		107,45
	b) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia (klatki)	16 890,00	9 401,08	9 401,08		55,66
	c) materiały do eksploatacji	2 658,00	906,30	906,30		34,10
2.2.	usługi sprzątnięcia klatek schodowych (firma zewnętrzna)	<b>230 200,00</b>	<b>269 300,90</b>	<b>269 300,90</b>	<b>0,00</b>	<b>116,99</b>
	<b>Razem koszty utrzymania porządku i czystości klatki schodowe:</b>	<b>292 248,00</b>	<b>325 275,46</b>	<b>325 275,46</b>	<b>0,00</b>	<b>111,30</b>
3.	<b>Remonty</b>	<b>1 797 960,00</b>	<b>1 797 924,76</b>	<b>1 797 924,76</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>
3.1.	a) lokali mieszkalnych	1 641 020,00	1 640 901,36	1 640 901,36		99,99
3.2.	b) opłata za wodomierz	156 940,00	157 023,40	157 023,40		100,05
	<b>RAZEM (EKSPLOATACJA + KONSERWACJA + REMONTY)</b>	<b>4 915 182,00</b>	<b>5 030 191,23</b>	<b>5 005 961,37</b>	<b>24 229,86</b>	<b>102,34</b>
4.	podatek od nieruchomości	102 593,00	108 556,69	101 612,65	6 944,04	105,81
5.	opłata wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	1 804,47	0,00	1 804,47	
6.	opłaty za wywóz nieczystości	1 083 360,00	1 291 469,00	1 291 469,00	0,00	119,21
7.	opłaty za wodę i kanalizację	1 800 411,00	1 448 670,40	1 448 670,40		80,46
	<b>RAZEM KOSZTY GZM</b>	<b>7 901 546,00</b>	<b>7 880 691,79</b>	<b>7 847 713,42</b>	<b>32 978,37</b>	<b>99,74</b>

## Wykonanie kosztów lokali użytkowych, pożytków Spółdzielni i pożytków nieruchomości za 2021 rok

Tabela nr 6

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN na 2021 rok	Wykonanie za 2021 rok	w tym		Wykonanie planu w %
				pożytki nierucho- mości	lokale użytkowe i pożytki spółdzielni	
1	2	3	4	5	6	7
1.1.	koszty utrzymania porządku i czystości terenu	5 320,00	8 586,60	2 703,31	5 883,29	161,40
1.2.	koszty energii elektrycznej	65 900,00	97 107,40	1 749,52	95 357,88	147,36
1.3.	narzut kosztów ogólnych	93 535,00	71 328,43	12 845,13	58 483,3	76,26
1.4.	ubezpieczenie budynków i mienia	1 650,00	1 562,37	1,14	1 561,23	94,69
1.5.	materiały do eksploatacji dla budynków	200,00	183,37	19,32	164,05	91,69
1.6.	pozostałe koszty	200,00	0,00	0	0	0,00
<b>Razem koszty do sfinansowania wpływami z eksploatacji:</b>		<b>166 805,00</b>	<b>178 768,17</b>	<b>17 318,42</b>	<b>161 449,75</b>	<b>107,17</b>
2.	Konserwacja - w tym narzut kosztów ogólnych konserwacji	37 400,00	38 855,83	90,84	38 764,99	103,89
3.	Remonty i opłata za wodomierz	27 987,00	28 635,52	727,92	27 907,6	102,32
	<b>RAZEM (EKSPLOATACJA + KONSERWACJA + REMONTY)</b>	<b>232 192,00</b>	<b>246 259,52</b>	<b>18 137,18</b>	<b>228 122,34</b>	106,06
4.	podatek od nieruchomości	58 190,00	54 259,64	3 250,74	51 008,9	93,25
5.	opłata wieczyste użytkowanie gruntów	6 573,00	6 572,01	177,08	6 394,93	99,98
6.	opłaty za wywóz nieczystości	0,00	0,00	0	0	
7.	opłaty za wodę i kanalizację	13 850,00	16 010,26	6 716,69	9 293,57	115,60
	<b>RAZEM KOSZTY GZM</b>	<b>310 805,00</b>	<b>323 101,43</b>	<b>28 281,69</b>	<b>294 819,74</b>	<b>103,96</b>



**WYNIKI DZIAŁALNOŚCI NA 31.12.2021 r.**

Tabela nr 7

		Przychody	Koszty	Wynik
<b>1.</b>	<b>Działalność nie opodatkowana</b>	<b>13 350 045,59</b>	<b>13 537 198,93</b>	<b>-187 153,34</b>
	w tym:			
a)	eksploatacja zasobów mieszkaniowych - nadwyżka kosztów nad przychodami	7 693 538,45	7 880 691,79	-187 153,34
b)	centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	5 656 507,14	5 656 507,14	0,00
<b>2.</b>	<b>Działalność gospodarcza - opodatkowana</b>	<b>514 544,66</b>	<b>405 879,07</b>	<b>108 665,59</b>
	w tym:			
a)	pożytki nieruchomości	77 754,62	15 436,56	62 318,06
	obciążenie pożytków nieruchomości kosztami ogólnymi Sp-ni		12 845,13	-12 845,13
b)	najem I. użytkowych i pożytki Sp-ni (wraz z co. i cw.)	436 790,04	319 114,08	117 675,96
	obciążenie najmu I. użyt. i pożytków Sp-ni kosztami ogólnymi Sp-ni		58 483,30	-58 483,30
<b>3.</b>	<b>Działalność finansowa i pozostała operacyjna</b>	<b>131 897,64</b>	<b>101 083,59</b>	<b>30 814,05</b>
	w tym:			
a)	pozostałe koszty i przychody operacyjne	68 826,46	78 944,95	-10 118,49
b)	koszty i przychody finansowe	63 071,18	349,00	62 722,18
c)	obciążenie działalności finansowej i pozostałej kosztami ogólnymi Sp-ni	0,00	21 789,64	-21 789,64
<b>(1+2+3)</b>	<b>Wynik ogólny Spółdzielni, nadwyżka kosztów nad przychodami</b>	<b>13 996 487,89</b>	<b>14 044 161,59</b>	<b>-47 673,70</b>
<b>(2+3)</b>	<b>Działalność gospodarcza, finansowa i pozostała łącznie brutto</b>	<b>646 442,30</b>	<b>506 962,66</b>	<b>139 479,64</b>

Na działalności nie opodatkowanej w 2021 roku wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie (-) 187.153,34 zł.

Wynik działalności gospodarczej za 2021 rok wynosi (+) 108.665,59 zł, w tym na pokrycie kosztów ogólnych Spółdzielni zaliczono 71.328,43 zł.

Wynik działalności finansowej i pozostałej operacyjnej to (+) 30.814,05 zł, zawiera koszty ogólne Spółdzielni w wysokości 21.789,64 zł.

Łączny wynik na działalności gospodarczej, finansowej i pozostałej wynosi brutto (+) 139.479,64 zł, zapłacony podatek dochodowy wynosi 27.345 zł. **Wynik netto to 112.134,64 zł, w tym do podziału przez Walne Zgromadzenie 72.061,56 zł.**

### VIII. ANALIZA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH NA DZIEŃ 31.12.2021 R.

	Stan na 31-12-2020r.	Stan na 30-06-2021r.	Stan na 31-12-2021r.
<b>1. Zaległości ogółem</b>	<b>990 889,34</b>	<b>1 042 350,36</b>	<b>1 100 584,05</b>
-----			
- w tym:			
- lokale mieszkalne	957 973,72	1 022 495,72	1 072 218,71
- lokale użytkowe	32 915,62	19 854,64	28 365,34
<b>2. Suma naliczeń opłat czynszowych</b>			
-----			
Ogółem:	<b>13 012 441,85</b>	<b>6 809 456,58</b>	<b>13 863 310,27</b>
- w tym:			
- lokale mieszkalne	12 565 646,55	6 581 076,66	13 403 376,71
- lokale użytkowe	446 795,30	228 379,92	459 933,56
<b>3. Wskaźnik zaległości do naliczeń opłat czynszowych</b>			
-----			
Ogółem:	<b>7,61%</b>	<b>15,31%</b>	<b>7,94%</b>
- w tym:			
- lokale mieszkalne	7,62%	15,54%	8,00%
- lokale użytkowe	7,37%	8,69%	6,17%

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2020r.		Stan na 30-06-2021r.		Stan na 31-12-2021r.	
	Kwota zł	Ilość	Kwota zł	Ilość	Kwota zł	Ilość
a/zaległość/stawka poniżej 1	31 012,90	169	60 259,81	392	59 713,72	417
b/zaległość/stawka od 1 do 2	30 485,33	44	46 949,27	67	56 865,68	72
c/zaległość/stawka od 2 do 3	20 686,68	18	22 851,61	18	28 000,33	23
d/zaległość/stawka od 3 do 4	17 077,71	11	26 638,79	16	35 877,84	19
e/zaległość/stawka od 4 do 5	25 773,69	10	27 854,53	11	7 217,50	3
f/zaległość/stawka od 5 do 6	13 120,77	5	32 289,67	12	21 196,09	8
g/zaległość/stawka ponad 6	112 448,90	25	28 195,04	8	133 564,58	26
h/sprawy sądowe	707 367,74		777 457,00		729 782,97	
i/zal. bieżące lok. usł.	23 374,13		12 867,84		22 713,39	
j/zal. sądowe lok. usł.	9 541,49		6 986,80		5 651,95	
<b>Razem:</b>	<b>990 889,34</b>	<b>282</b>	<b>1 042 350,36</b>	<b>524</b>	<b>1 100 584,05</b>	<b>568</b>

## **IX. Sprawozdanie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za rok 2021**

Placówką spełniającą funkcję społeczno- oświatową i kulturalną jest świetlica osiedlowa „Na Skarpie” czynna w godzinach 13<sup>30</sup> – 17<sup>30</sup>.

Koordinacją tej działalności zajmuje się jedna osoba zatrudniona na ½ etatu.

Działalność ta kierowana była w szczególności do najmłodszych mieszkańców spółdzielczych osiedli oraz młodzieży.

### **1. Działalność opiekuńczo- wychowawcza**

Półkolonie letnie dla dzieci i młodzieży odbywały się w dwóch turnusach.

I turnus – 28 VI – 10 VII 2021r.

II turnus – 12 VII – 23 VII 2021r.

W godzinach rannych dzieci oglądały bajki, korzystały z gier planszowych, układanek oraz różnego rodzaju kolorowanek. Dzieci mogły także rozwijać swoje zdolności podczas zajęć plastyczno- technicznych z wykorzystaniem rozmaitych technik i środków tj.: bibuła, farby, modelina, papier kolorowy, mazaki.

Uczestnicy półkolonii brali udział w zawodach sportowych, które przeprowadzone były na boisku „Skarpa”.

Największym zainteresowaniem cieszyły się gry zręcznościowe, mecze piłki nożnej oraz koszykówka.

W okresie działalności świetlicy zajęcia odbywały się przy zachowaniu reżimu sanitarnego oraz zmniejszeniu ilości uczestników.

### **2. Działalność sportowo- rekreacyjna**

16.09.2021r. – 23.11.2021r. - Turniej Tenisa Stołowego dla dzieci i młodzieży przeprowadzony w III grupach wiekowych.

Listopad 2021r. – kwiecień 2022r. – Cykliczny Turniej Tenisa Stołowego dla dzieci, młodzieży i dorosłych rozgrywany w Szkole Podstawowej Nr 3.

18.12.2021r. – Wigilijny Turniej Tenisa Stołowego dla dzieci i młodzieży.

W związku z sytuacją epidemiologiczną (COVID-19 Koronawirus) działalność świetlicy osiedlowej „Na Skarpie” została zawieszona do 18.04.2021r.

Ze względu na zaostrzenia związane z pandemią wiele imprez sportowo – rekreacyjnych oraz kulturalno- oświatowych została odwołana.