

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni w 2021 roku.

I. Informacja wstępna.

1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia funkcjonowała analogicznie jak w latach poprzednich w oparciu o:

- 1) Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 1465),
- 2) Ustawę z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 275),
- 3) Statut Spółdzielni, ze zmianami zarejestrowanymi przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 02.10.2019r. (Sygn. akt WR. IX NS - REJ. KRS/014061/19/646),
- 4) Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- 5) Uchwały Rady Nadzorczej,
- 6) Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000132978.

Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i oświatowo-kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

Działalność Spółdzielni prowadzona była w oparciu o zasoby mieszkaniowe, których Spółdzielnia była wyłączną właścicielką w części dotyczącej niewyodrębnionych lokali oraz zasoby stanowiące współwłasność Spółdzielni, w części wyodrębnionych lokali zarządzanych przez Spółdzielnię zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.



1.1. Zarząd.

W 2021 roku Zarząd pracował w następującym składzie osobowym:

1. Prezes Zarządu - Pan Kazimierz Trusewicz, na stanowisku od 06.06.2005r.,
2. Zastępca Prezesa, Główny Księgowy – Pani Aneta Śmieszna, na stanowisku od 01.02.2019r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 28 posiedzenia podejmując 29 uchwał. Tematykę podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- wpisania do Rejestru Członków Spółdzielni,
- zatwierdzenia Polityki określającej podstawowe zasady rachunkowości Spółdzielni,
- ustalenia ryczału za pranie odzieży roboczej dla pracowników Spółdzielni,
- przyznania dodatkowego indywidualnego wynagrodzenia w postaci nagrody rocznej dla pracowników Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywano również sprawy dotyczące:

- wniosków członków i mieszkańców Spółdzielni skierowanych do Zarządu, w tym:
 - rozkładania na raty zadłużeń w opłatach za lokale,
 - wszystkich innych sprawach związanych z bieżącym funkcjonowaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię.
- przystąpienia do podpisania aktu notarialnego wyodrębnienia i przeniesienia własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

Zostały wydane 2 Zarządzenia wewnętrzne, które głównie dotyczyły powołania Komisji Inwentaryzacyjnej oraz przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni za 2021r.

1.2. Kontrole.

W 2021 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 28 stycznia 2021r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za IV kwartał 2020r.
Protokół Nr 11/IV/2020 z dnia 28 stycznia 2021r.
2. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, ze względu na powolne znoszenie restrykcji z powodu panującej epidemii koronawirusa, Komisja Rewizyjna na wniosek Przewodniczącego Komisji, postanowiła przeprowadzić kontrole w Spółdzielni, które były zaplanowane w I i II kwartale 2021r. w jednym terminie. Kontrola odbyła się w dniu 13 maja 2021r.
Protokół Nr 12/I/2021 z dnia 13 maja 2021r. oraz Protokół Nr 13/II/2021 z dnia 13 maja 2021r.

3. W dniach od 04.10.2021r. do 08.12.2021r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, zgodnie z umową zawartą w dniu 04 maja 2021r., przeprowadził badanie lustracyjne pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2020r.
- Z przeprowadzonej lustracji został sporządzony protokół oraz list polustracyjny przesłany do Spółdzielni przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
4. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 13 października 2021r. przeprowadziła kontrolę za III kwartał 2021r.
- Protokół Nr 14/III/2021 z dnia 13 października 2021r.

1.3. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2021r. liczyła **802** członków.

Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2021 roku uległ zmniejszeniu o **20** członków w porównaniu do 2020 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2021r. przedstawiały się następująco:

- a) **26** osób wpisano do rejestru członków, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz współmałżonków członków, którym prawo do lokalu przysługuje wspólnie i którzy z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stali się członkami Spółdzielni,
- b) **46** osoby wykreślono z rejestru członków, w tym:
- **12** osób w związku ze zgonem,
 - **2** osoby w związku z darowizną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - **32** osoby w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa lokalu na rynku wtórnym.

1.4. Stan formalnoprawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia posiada **10** działek gruntów niezabudowanych będących w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni **18.030,00 m²**.

Od Gminy Jelenia Góra w listopadzie 2005r. Spółdzielnia nabyła na własność 15 działek gruntów o łącznej powierzchni **50.395,00 m²** zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

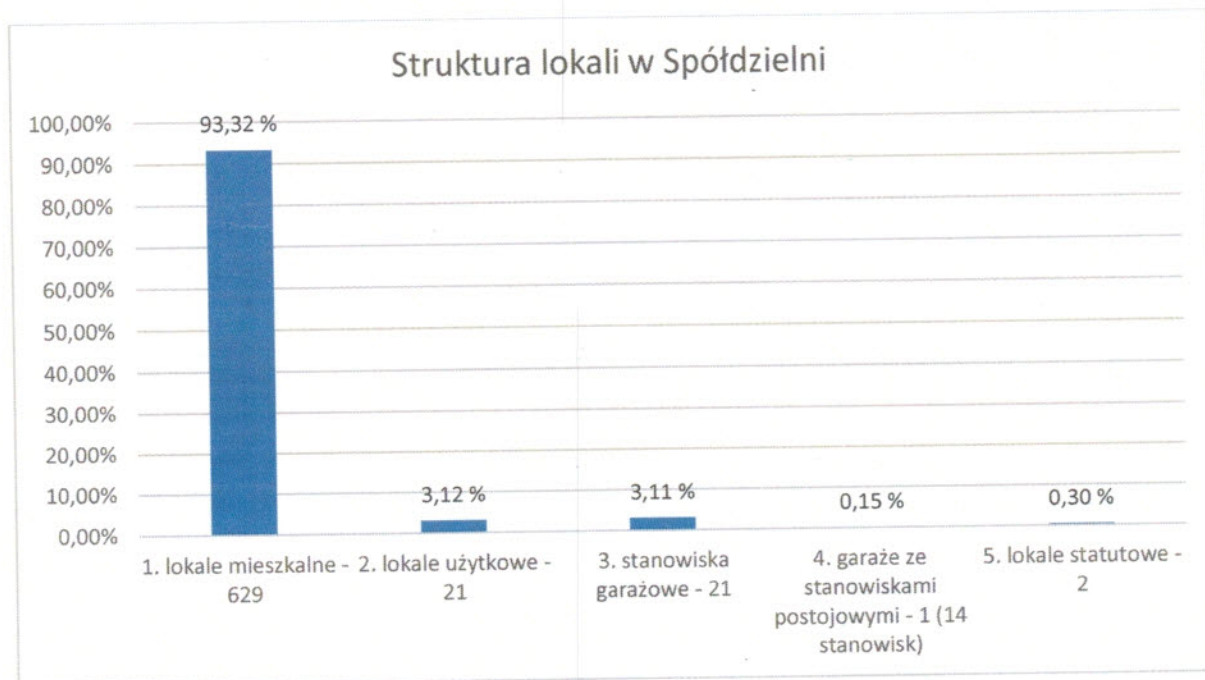
Powierzchnia działek gruntów będących własnością Spółdzielni na koniec 2021r. wynosi **34.118,75 m²** i zmniejszyła się o **225,75 m²** w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali mieszkalnych.

W 2021 roku Spółdzielnia, na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wykonywała zarząd nieruchomościami wspólnymi **14** budynków mieszkalnych o kubaturze **170.433,20 m³**, w których znajdują się **674** lokale mieszkalne i niemieszkalne (użytkowe) o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej **38.015,01 m²**, w tym:

- 1) **629** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **35.850,47 m²**, w tym:

- a) **445** lokali mieszkalnych posiada spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej **25.193,32 m²**, w tym:
- **20** lokali posiada spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej **1.148,00 m²**,
 - **425** lokali posiada spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej **24.045,32 m²**.
- b) **184** lokale mieszkalne wyodrębnione na pełną własność o powierzchni użytkowej **10.657,15 m²** (bez powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych).
- 2) **21** lokali użytkowych o powierzchni użytkowej **1.118,45 m²**, w tym:
- a) **11** lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej **579,75 m²**,
- b) **7** lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **343,64 m²**,
- c) **3** lokale będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej **195,06 m²**,
- 3) **21** stanowisk garażowych o powierzchni użytkowej **376,57 m²** w tym:
- a) **15** garaży jednostanowiskowych o powierzchni użytkowej **273,26 m²**, w tym:
- **1** garaż wyodrębniony na pełną własność o powierzchni użytkowej **17,36 m²**,
- b) **6** stanowisk garażowych w **3** garażach po **2** stanowiska, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu, o powierzchni użytkowej **103,31 m²**.
- 4) **1** garaż podziemny wielostanowiskowy o powierzchni **532,40 m²** z **14** stanowiskami postojowymi o powierzchni użytkowej **271,23 m²**, w tym:
- a) **4** stanowiska postojowe, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska postojowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym, o powierzchni użytkowej **76,36 m²**,
- b) **8** stanowisk postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni użytkowej **158,47 m²**,
- c) **2** stanowiska postojowe będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej **36,40 m²**.
- 5) **2** lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni użytkowej **137,12 m²**, w tym:
- a) biura Zarządu Spółdzielni,
- b) biura Aaministracji Domów Mieszkalnych.

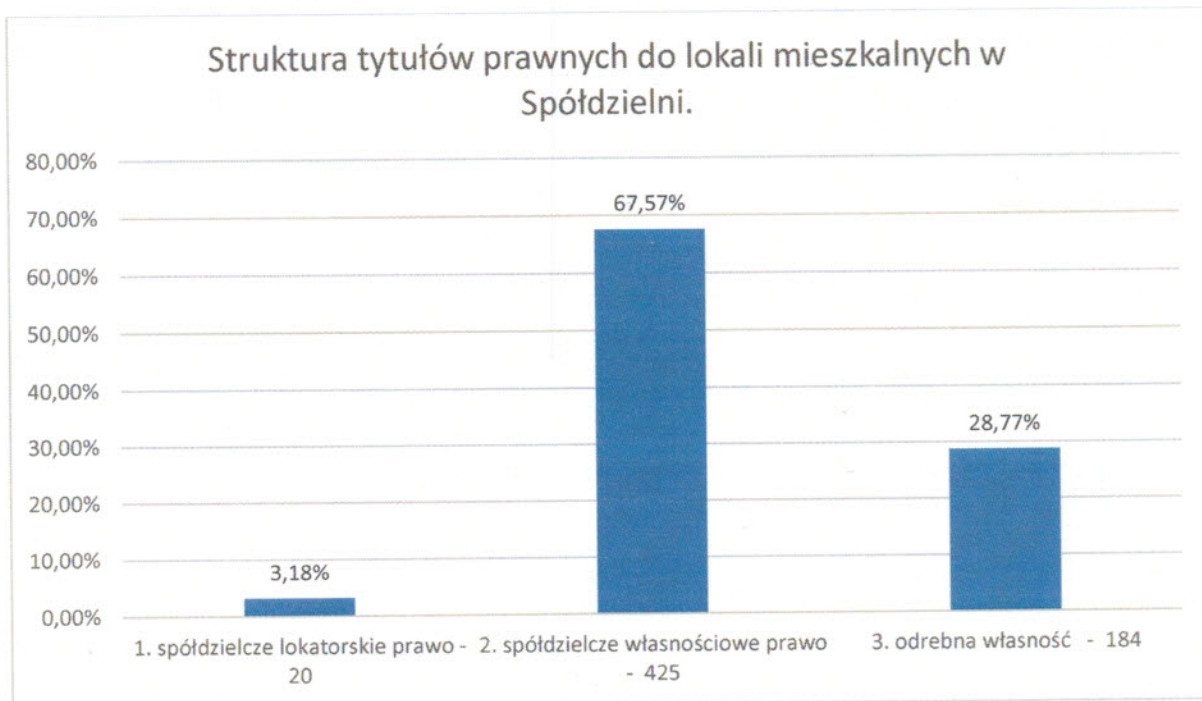
Strukturę lokali znajdujących się w 14 budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Na koniec 2021r. w 14 budynkach mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia znajduje się ogółem **629** lokali mieszkalnych, w tym:

- a) **20** lokali posiada spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej **1.148,00 m²**, w tym w budynku:
 - Kiepury 49 - 9 lokali, o powierzchni użytkowej 497,30 m²,
 - Kiepury 51 - 6 lokali, o powierzchni użytkowej 357,50 m²,
 - Kiepury 53 - 5 lokali, o powierzchni użytkowej 293,20 m².
- b) **425** lokali posiada spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej **24.045,32 m²**,
- c) **184** lokali posiada prawo odrębnej własności, o powierzchni użytkowej **10.657,15 m²**.

Strukturę tytułów prawnych lokali mieszkalnych w 14 budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Na dzień 31.12.2021r. w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 Spółdzielnia posiada jeszcze niewyodrębnione lokale, w tym:

- 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej **161,26 m²**,
- 4 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej **94,01 m²**,
- 3 stanowiska postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni **56,73 m²**, w tym 1 stanowisko będące własnością Spółdzielni o powierzchni **18,95 m²**.

W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 Spółdzielnia posiada **14,37 %** udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu, które miało miejsce w 2007r. do 31.12.2020 roku Zarząd Spółdzielni podpisał ogółem **238** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych) oraz przeniesienia udziału we współwłasności lokali niemieszkalnych – garaży podziemnych wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię i w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

W 2021r. Zarząd Spółdzielni podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi **3** umowy notarialne wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

Ilość podpisanych w 2021r. umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych umów na dzień 31.12.2021r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2021r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepury 49	0	19
2.	Kiepury 51	0	14
3.	Kiepury 53	2	31
4.	Kiepury 55	0	12
5.	Kiepury 57	0	9
6.	Kiepury 59	1	20
7.	Kiepury 61	0	9
8.	Kiepury 63	0	4
9.	Kiepury 65	0	9
10.	Kiepury 45A	0	12
11.	Kiepury 45B	0	11
12.	Kiepury 47	0	22
13.	Kiepury 47A	0	11
14.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM:	3	201



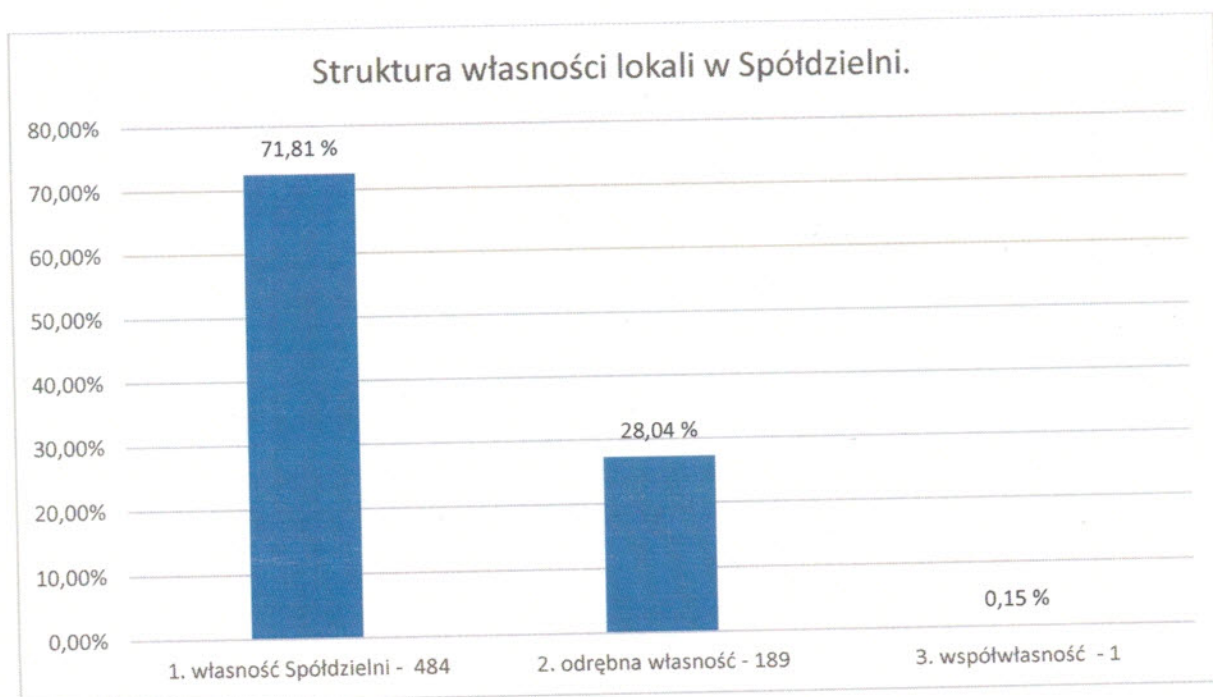
7

Konimien Trusewicz

Na koniec 2021r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się następująco:

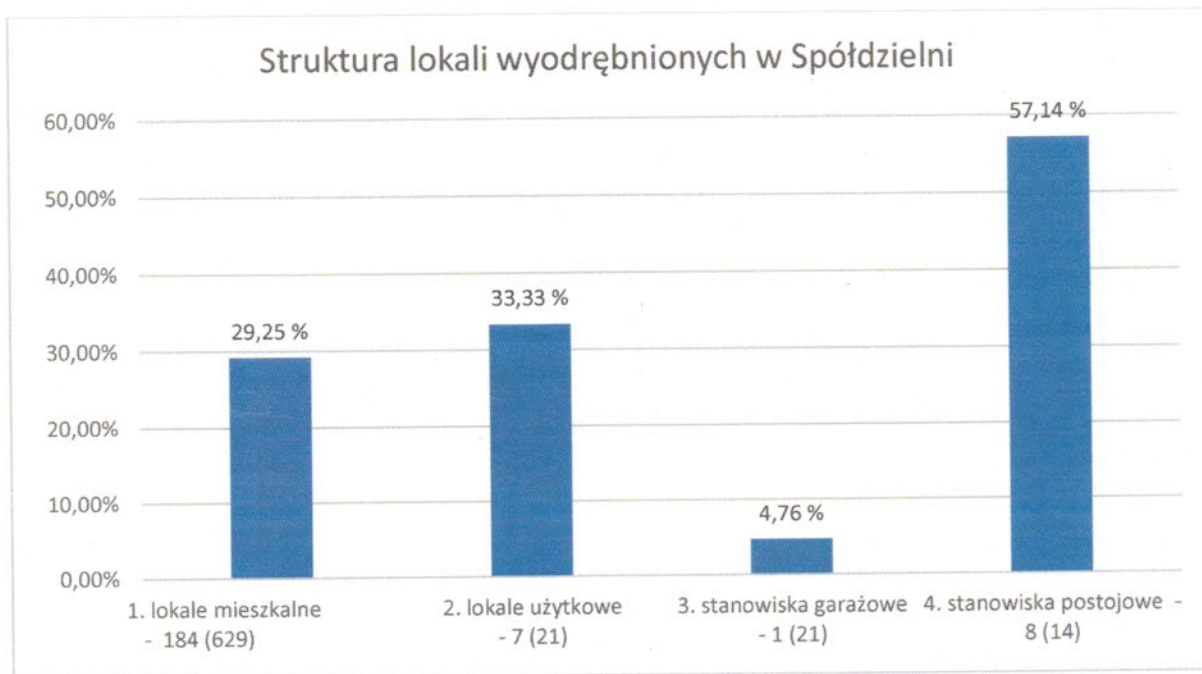
L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (%)	
		Spółdzielnia	Lokale wyodrębnione
1.	Kiepury 49	60,00	40,00
2.	Kiepury 51	51,89	48,11
3.	Kiepury 53	44,45	55,55
4.	Kiepury 55	75,10	24,90
5.	Kiepury 57	75,78	24,22
6.	Kiepury 59	62,18	37,82
7.	Kiepury 61	79,23	20,77
8.	Kiepury 63	89,51	10,49
9.	Kiepury 65	82,76	17,24
10.	Kiepury 45A	83,30	16,70
11.	Kiepury 45B	81,21	18,79
12.	Kiepury 47	66,30	33,70
13.	Kiepury 47A	79,60	20,40
15.	Sygietyńskiego 17	47,80	52,20

Strukturę własności lokali znajdujących się na dzień 31.12.2021r. w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Karolina Kusena

Strukturę lokali wyodrębnionych znajdujących się w 14 budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2021r. przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Zgodnie z art. 17⁶ ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Na dzień 31.12.2021r. rejestr zawiera ogółem **456** pozycji w tym:

- **263** dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- **193** dla odrębnej własności lokali.

W 2021 roku założono 7 ksiąg wieczystych, w tym:

- **3** księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **4** księga wieczysta w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu.

II. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie o rachunkowości, ustawie Prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statucie Spółdzielni i Polityce rachunkowości określającej podstawowe zasady rachunkowości w Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i mieszkaniowe oraz funduszem zasobowym.

Gospodarka finansowa Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o środki własne. Wszystkie zobowiązania wobec dostawców i budżetu są regulowane na bieżąco i terminowo.

1. Przychody ze sprzedaży.

Plan przychodów na całokształcie działalności Spółdzielni w 2021r. wykonano w 103,66 %.

L.p.	Przychody	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.105.930,00	990.127,83	89,53
2.	Podatek od nieruchomości	78.800,00	79.734,59	101,19
3.	Wywóz odpadów komunalnych	489.756,00	454.735,40	92,85
4.	Domofony	9.970,00	9.963,36	99,93
5.	Odpis na fundusz remontowy	1.024.129,00	1.022.705,16	99,86
6.	Różnica wody	63.500,00	64.770,21	102,00
7.	Energia ciepła	1.082.816,00	1.324.541,94	122,32
8.	Użytkowanie wieczyste	16.461,74	18.085,56	109,86
9.	Kontrole gazowe	7.000,00	5.864,33	83,78
10.	Kontrole kominiarski	19.280,56	18.934,64	98,21
11.	Kontrole okresowe elektryczne	18.000,00	14.317,20	79,54
12.	Kontrole okresowe techniczne budynków	18.000,00	23.688,23	131,60
13.	Badanie bilansu/Lustracja	12.000,00	13.461,00	112,18
14.	Nadwyżka przychodów nad kosztami i wynik finansowy za ubiegły rok	41.000,00	59.433,08	144,96
15.	Pożytki z nieruchomości	8.400,00	12.725,10	151,49
16.	Pozostałe przychody operacyjne	71.309,00	104.005,63	145,85
17.	Przychody finansowe	6.000,00	4.218,60	70,31
	Ogółem:	4.072.352,30	4.221.311,86	103,66

Kazimierz Hruszczyński

2. Koszty działalności Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni, właściciele będący członkami oraz właściciele niebędący członkami pokrywają koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Wykonanie kosztów rodzajowych, wysokość i ich strukturę przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Koszty rodzajowe	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wykonanie/ Plan (%)	Struktura kosztów (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.103.928,60	1.089.261,59	98,67	26,30
2.	Podatek od nieruchomości	78.800,00	78.252,00	99,30	1,89
3.	Wywóz odpadów komunalnych	489.756,00	455.499,98	93,01	11,00
4.	Domofony	9.970,00	9.963,36	99,93	0,24
5.	Odpis na fundusz remontowy	1.024.129,00	1.029.196,44	100,49	24,85
6.	Różnica wody	63.500,00	64.198,63	101,10	1,55
7.	Energi ciepła	1.190.000,00	1.323.124,15	111,19	31,94
8.	Rozliczenie c.o i c.w.u.	0,00	11.135,31	-	0,27
9.	Użytkowanie wieczyste	16.461,74	16.461,74	100,00	0,39
10.	Kontrole gazowe	7.000,00	6.794,97	97,07	0,16
11.	Kontrole kominiarskie	19.208,56	18.934,62	98,57	0,46
12.	Kontrole okresowe elektryczne	18.000,00	14.317,20	79,54	0,35
13.	Kontrole okresowe techniczne budynków	18.000,00	17.726,00	98,48	0,43
14.	Badanie bilansu/Lustracja	12.000,00	7.200,00	60,00	0,17
	Razem:	4.050.825,90	4.142.065,99	102,25	100

Karimien Tursenica

W 2021r. koszty na całokształcie działalności Spółdzielni wyniosły **102,45 %** i były wyższe od planowanych o **2,45 %** oraz na działalności operacyjnej wyniosły **102,25 %** i były wyższe od planowanych o **2,25 %**.

Wykonanie kosztów na całokształcie działalności Spółdzielni, wysokość i ich strukturę przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Koszty	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Działalność operacyjna	4.050.825,90	4.142.065,99	102,25
2.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	7.809,77	-
3.	Koszty finansowe	0,00	0,00	-
	Koszty na całokształcie działalności:	4.050.825,90	4.149.875,76	102,45

Zgodnie z rachunkiem zysków i strat za 2021r.:

- 1) Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości ogółem wyniosły **11.288,61 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- 2) Nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami wyniosła **22.266,59 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- 3) Wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni wyniósł **75.771,24 zł**.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty i przychody dotyczące lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i stanowisk postojowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Przychody z opłat, + nadwyżka przychodów nad kosztami za 2021r. (zł)	Przychody 704-01 (zł)	Przychody z pożytków z 2021r. (zł)	Razem przychody (zł)	Wynik za 2021r. (zł)
1.	Kiepury 49	288.416,68	279.847,23	4.349,28	2.074,43	286.270,94	- 2.145,74
2.	Kiepury 51	196.311,73	196.595,55	2.646,95	478,61	199.721,11	3.409,38
3.	Kiepury 53	329.526,31	318.143,19	4.780,44	529,11	323.452,74	- 6.073,57

Kamień Truszcza

4.	Kiepury 55	281.178,74	276.360,90	4.255,91	285,56	280.902,37	- 276,37
5.	Kiepury 57	232.362,59	229.253,87	3.310,42	0,00	232.564,29	2.436,46
6.	Kiepury 59	324.500,61	315.507,78	4.950,25	1.068,17	321.526,20	- 2.974,41
7.	Kiepury 61	297.784,46	292.700,54	4.257,14	0,00	296.957,68	- 826,78
8.	Kiepury 63	232.842,59	228.339,56	3.317,71	214,21	231.871,48	- 971,11
9.	Kiepury 65	331.649,12	323.854,58	4.872,03	680,26	329.406,87	- 2.242,25
10.	Kiepury 45A	410.229,30	403.589,56	5.857,59	716,64	410.163,79	- 65,51
11.	Kiepury 45B	304.350,29	305.056,91	4.722,04	0,00	309.778,95	5.428,66
12.	Kiepury 47	365.205,24	354.588,32	5.113,42	61,81	359.763,55	- 5.441,69
13.	Kiepury 47A	309.858,84	306.283,02	4.850,61	974,08	312.107,71	2.248,87
14.	Sygietyńskiego 17	202.457,70	192.445,54	3.120,79	5.642,22	201.208,55	- 1.249,15
	Razem:	4.106.674,20	4.022.566,55	60.404,58	12.725,10	4.095.696,23	- 10.977,98

4. Sytuacja majątkowa i finansowa.

4.1. Stan środków pieniężnych.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni, podobnie jak w ostatnich latach, jest dobra i stabilna.

Ilość środków pieniężnych Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2021r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2021 (zł)
1.	Środki pieniężne w kasie	2.009,43
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	185.578,51
3.	Lokaty bankowe	734.848,13
4.	Pozostałe środki pieniężne	-
	Razem:	922.436,07

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie angażowała środków własnych w zakup akcji lub obligacji ani też udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

4.3. Fundusze Spółdzielni.

Podstawową przyczyną zmniejszania się majątku trwałego Spółdzielni jest systematyczne przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność a także dekapitalizacja majątku w związku z jego umorzeniem.

Fakt ten ma wpływ na zmniejszenie się funduszy spółdzielni o **372.309,79 zł**, tj. o **2,18 %**.

Zmiany w stanie funduszu (kapitału) własnego przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2021 (zł)	Stan na dzień 31.12.2021 (zł)	Zwiększenia/ Zmniejszenia (zł)
1.	Fundusz udziałowy	53.516,00	50.390,00	- 3.126,00
3.	Fundusz zasobowy	3.697.907,62	3.368.925,04	- 328.982,58
4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	338.651,78	312.409,02	- 26.242,76
5.	Fundusz wkładów budowlanych	12.959.645,81	12.617.149,57	- 342.496,24
6.	Fundusz z aktualizacji środków trwałych	-	-	-
7.	Wynik finansowy (zysk netto)	- 7.381,91	75.771,24	83.153,15
	Razem fundusze własne:	17.042.339,30	16.424.644,87	- 617.694,43

4.4. Zobowiązania publiczno – prawne.

Wielkości zobowiązań publiczno - prawnych w 2021r. przedstawiają poniższe tabele:

a) podatek dochodowy od osób fizycznych:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
33.326,00	33.326,00

Zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych zostały przekazane do Urzędu Skarbowego w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku dochodowym od osób fizycznych.

b) podatek od nieruchomości:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
78.252,00	78.252,00

Obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości przekazany został w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatkach i opłatach lokalnych, tj. do dnia 15 każdego miesiąca.

c) opłata za użytkowanie wieczyste gruntów:

Opłata należna:	Opłata wniesiona:
16.461,74	16.461,74

Oплата za użytkowanie wieczyste gruntów została przekazana z zachowaniem ustawowego terminu.

d) składka ZUS:

Składka należna	Składka zapłacona
195.051,01	195.051,00

W poszczególnych miesiącach został zachowany termin płatności składek ZUS wynikający z ustawy o ubezpieczeniach społecznych, tj. do dnia 15 następnego miesiąca.

e) podatek VAT:

Podatek należny	Podatek zapłacony
41.033,00	41.033,00

Podatek VAT Spółdzielnia przekazała w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku VAT.

f) podatek dochodowy od osób prawnych:

Podatek należny	Wpłaty zaliczek	Nadpłata/Niedopłata
21.058,00	9.432,00	- 11.626,00

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2021 został przekazany do Urzędu Skarbowego w okresie badanym zgodnie z terminem określonym w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że:

- 1) Spółdzielnia nie posiada zobowiązań przeterminowanych wobec budżetu, na bieżąco reguluje swoje zobowiązania o charakterze publiczno - prawnym.
- 2) Kwoty rozrachunków wynikają ze składanych przez Spółdzielnię deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych.
- 3) W księgach rachunkowych Spółdzielni nie odnotowano faktu zapłacenia odsetek z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań publiczno - prawnych.

5. Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2021r. przedstawiają się następująco:

Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016r. poz. 1047, z późn. zm.), przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

W 2021r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **792.392,52 zł**, tj. o **4,03 %**, w tym:

- aktywa trwale zmniejszyły się o **428.971,64 zł**,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o **363.420,88 zł**.

Spadek aktywów obrotowych nastąpił z uwagi na zobowiązania wobec wykonawcy robót budowlanych związanych z ociepleniem w 2019r. ścian zewnętrznych budynków oraz ze względu na zmniejszenie należności, co świadczy o terminowych płatnościach. Zmniejszeniu uległy również należności dochodzone na drodze sądowej.

5.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość (zł)
1.	Aktywa trwałe	16.271.645,52
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	2.597.065,33
	środki pieniężne	922.436,07
	Razem aktywa:	18.868.710,85

5.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość (zł)
1.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	16.670.029,48
	kapitał (fundusz) podstawowy	16.618.873,63
	kapitał (fundusz) zapasowy	3.951.334,06
	zysk netto	75.771,24
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	2.198.681,37
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1.969.445,54
	zobowiązania bieżące	1.842.661,65
	Razem pasywa:	18.868.710,85

6. Podstawowe wskaźniki płynności.

1) Płynności I:

$$\frac{\text{Aktywa obrotowe - należności powyżej 12 miesięcy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}} = \frac{2.597.065,33}{1.969.445,54} = 1,32$$

2) Płynności II:

Należności krótkoterminowe	
+ Inwestycje krótkoterminowe	1.450.218,51
----- = ----- = 0,74	
Zobowiązania krótkoterminowe	1.969.445,54

3) Płynności III:

Środki pieniężne	922.436,07
----- = ----- = 0,47	
Zobowiązania krótkoterminowe	1.969.445,54

Niskie wskaźniki płynności spowodowane są powstałym zobowiązaniem wobec Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego z Leszna, które w 2019r. wykonało na rzecz Spółdzielni roboty budowlane polegające na ociepleniu wskazanych ścian zewnętrznych 14 budynków mieszkalnych wraz z remontem balkonów i innymi robotami towarzyszącymi.

7. Zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

Na koniec 2021 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wynosiły **166.847,18 zł**.

W ogólnej sumie zadłużenia znajduje się również zadłużenie z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody sezonu grzewczego 2020/2021, których termin uregulowania upływał w dniu 31.12.2021r. i w związku z tym niedopłata ta nie była wymagana na ten dzień.

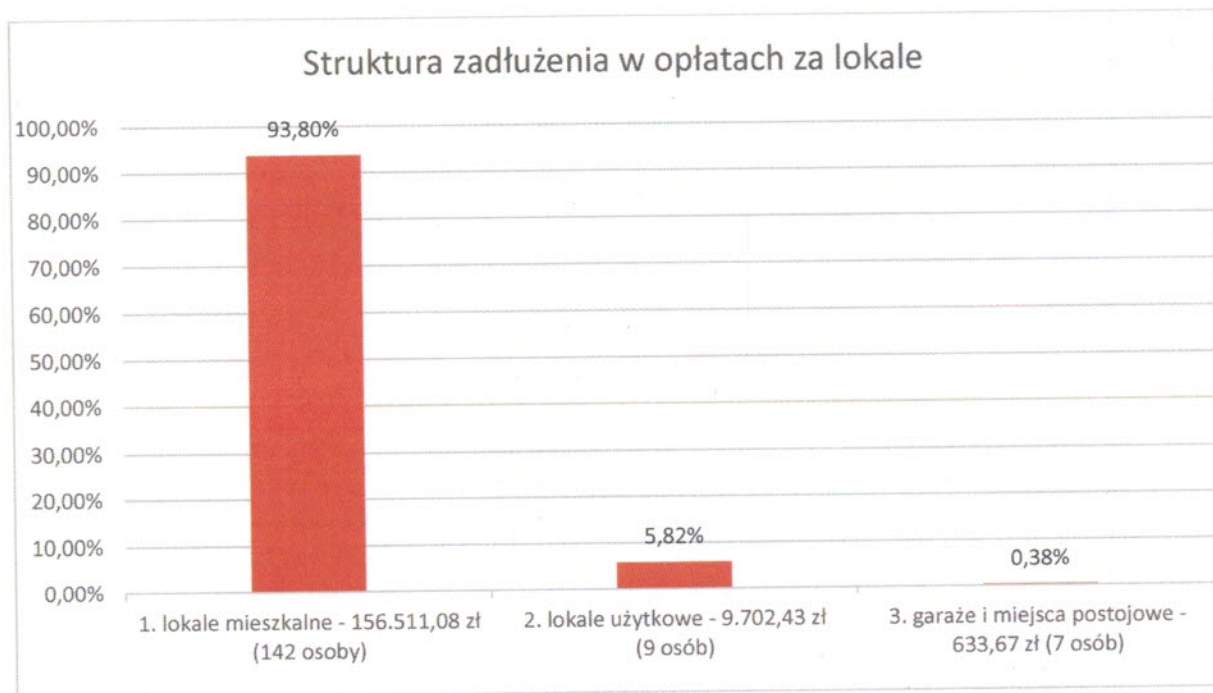
Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2021r. koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej **40.682,80 zł**.

Bez uwzględnienia w/w kosztów i odsetek wskaźnik zaległości w opłatach wynosi **1,52 %**.

Na dzień 31.12.2021r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało **158 osób**, w tym:

- a) **142** osoby za lokale mieszkalne - na kwotę **156.511,08 zł**,
- b) **16** osób za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę **10.336,10 zł**,
w tym:
 - **9** osób za lokale użytkowe - na kwotę **9.702,43 zł**,
 - **7** osób za garaże i miejsca postojowe - na kwotę **633,67 zł**.

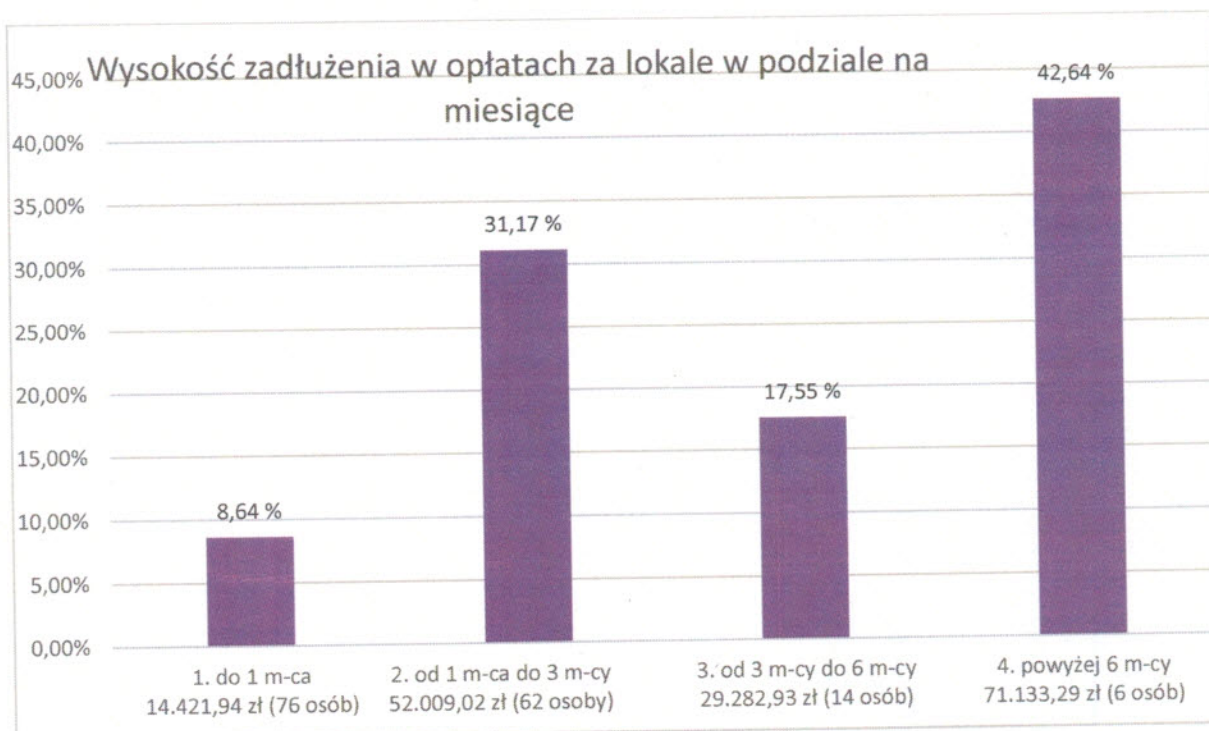
Strukturę zadłużenia z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Z opłatami za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe, w podziale na miesiące zalegało 158 osób, w tym:

- a) 76 osób - do 1 miesiąca na kwotę **14.421,94 zł**,
- b) 62 osoby - od 1 do 3 miesięcy na kwotę **52.009,02 zł**,
- c) 14 osób - od 3 do 6 miesięcy na kwotę **29.282,93 zł**,
- d) 6 osób - powyżej 6 miesięcy na kwotę **71.133,29 zł**.

Strukturę zadłużenia z podziałem na miesiące przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Wobec osób zalegających na dzień 31.12.2021r. z opłatami powyżej 3 miesięcy były podejmowane i nadal są prowadzone następujące działania windykacyjne:

- 1) Do 7 osób zalegających na kwotę **15.731,55 zł** wysłano wezwania przedsądowe.
- 2) Z tytułu rozliczenia kosztów energii cieplnej za sezon grzewczy 2020/2021 4 osoby posiadały niedopłaty na ogólną kwotę **9.281,86 zł**. Termin zapłaty niedopłat upływał 31.12.2021r.
- 3) Zarząd wyraził zgodę 3 osobom zalegającym na kwotę **8.253,86 zł** na spłatę zadłużenia w ratach płatnych od stycznia 2022r.
- 4) Dla 1 osoby z zadłużeniem wynoszącym **3.917,96 zł** przygotowano dokumenty niezbędne do złożenia pozwu w sądzie.
- 5) Wobec 2 osób toczy się postępowanie komornicze, w tym:
 - od 1 dłużnika zlegającego na kwotę **12.109,90 zł** Komornik wpłaca Spółdzielni co miesiąc kwotę ok. **85,00 zł**. Dłużnik ma innych wierzycieli takich jak ZUS i bank, którzy mają pierwszeństwo w egzekucji.
 - od 1 dłużnika zalegającego na kwotę **16.891,55 zł** w okresie od sierpnia do listopada 2021r. Komornik wpłacał Spółdzielni co miesiąc kwotę ok. **600,00 zł**. Czekamy na uprawomocnienie się kolejnego nakazu zapłaty z 2021r.
- 6) Wobec 1 osoby zalegającej na kwotę **20.314,03 zł** Sąd ustanowił kuratora, gdyż nie jest znane miejsce przebywania dłużnika. Komornik Sądowy w wydanym obwieszczeniu z dnia 29.11.2021r. zawiadomił Spółdzielnię o wyznaczeniu na dzień 18.02.2022r. licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Jeleniej Górze przy ul. Kiepur 65.
- 7) W stosunku do 1 osoby zalegającej na kwotę **22.201,12 zł** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze prowadzi egzekucję z nieruchomości. Komornik dokonał już oględzin i wyceny nieruchomości. Egzekucja z nieruchomości wstrzymana w związku z wystąpieniem stanu epidemii wywołanym zakażeniem wirusem SARS – CoV – 2. Licytacji lokalu mieszkalnego nie przeprowadza się w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego oraz 90 dni po jego zakończeniu.
- 8) Wobec 1 dłużnika zalegającego na kwotę **53.042,05 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2016r., na wniosek Spółdzielni Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze wznowił działania egzekucyjne (dłużnik nie przebywa w Polsce).
- 9) Wobec 1 dłużnika zalegającego na kwotę **33.523,84 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2018r., podejmowane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze czynności egzekucyjne nie przynoszą efektu (dłużnik nie posiada majątku i otrzymuje z tytułu pracy minimalne wynagrodzenie, które wolne jest od potrąceń).
- 10) W grudniu 2021r. Spółdzielnia skierowała do Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze dwa wnioski o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłych stale zamieszkałych w Jeleniej Górze przy ul. Kiepur 57 i Kiepur 59. Z powodu zgonu osób, które posiadały tytuły prawne do lokali mieszkalnych powstała na dzień 31.12.2021r. zaległość w opłatach eksploatacyjnych wynosząca **3.803,48 zł**.



Kamień Turewicz

Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2021r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2018r.		31.12.2019r.		31.12.2020r.		31.12.2021r.	
	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokale mieszkalne	161	238.113,90	164	110.162,47	201	150.591,41	142	156.511,08
lokale użytkowe i garaże	18	17.681,67	16	4.552,75	15	3.678,89	16	10.336,10
kredyty	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem:	179	255.795,57	180	114.715,22	216	154.270,30	158	166.847,18

Statystyka zadłużenia w poszczególnych budynkach mieszkalnych:

Lokale mieszkalne	K. 49		K. 51		K. 53		K. 55		K. 57	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	6	1.124,09	2	494,77	4	917,17	3	355,63	1	421,00
od 1 do 3 m-cy	5	5.075,42	2	2.554,87	3	3.442,00	3	2.360,82	4	3.351,61
od 3 do 6 m-cy	1	2.255,18	0	0,00	1	1.838,54	0	0,00	1	1.964,94
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	16.891,55	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	12	8.454,69	5	19.941,19	8	6.197,71	6	2.716,45	6	5.737,55

Lokale mieszkalne	K. 59		K. 61		K. 63		K. 65		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	4	819,87	5	576,18	6	1.112,94	5	968,21	5	1.474,47
od 1 do 3 m-cy	8	6.356,68	7	5.106,78	3	2.821,23	5	4.794,24	3	3.878,95
od 3 do 6 m-cy	3	5.542,79	1	2.387,20	1	1.934,73	2	3.565,84	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	24.379,88	0	0,00
Razem:	15	12.719,34	13	8.070,16	10	5.868,90	14	33.708,17	8	5.353,42

Lokale mieszkalne	K. 45A		K. 45B		K. 47		K. 47A	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	10	1.322,58	4	1.088,64	8	1.724,74	7	1.192,33
od 1 do 3 m-cy	2	1.284,80	2	979,24	4	4.635,38	3	3.088,18
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	1.824,86	1	2.943,82
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	3.917,96	0	0,00	1	22.201,12
Razem:	12	2.607,38	7	5.985,84	13	8.184,98	12	29.425,45

Kamień Inżenieria

Lokale użytkowe	K. 51		K. 55		K. 57		K. 59		K. 61	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	1	3.485,18	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	3.742,78
Razem:	1	3.485,18	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	3.742,78

Lokale użytkowe	K. 63		K. 65		K. 45A		K. 47A		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	1	585,67	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3	117,16
od 1 do 3 m-cy	0	0,00		0,00	1	1.068,31	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	1	585,67	0	0,00	1	1.068,31	0	0,00	3	117,16

Garaze	K. 45B		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	1	11,06
od 1 do 3 m-cy	2	97,48	3	409,70
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	2	97,48	4	420,76

Wspólnota Mieszkaniowa Sygietyńskiego 15	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Garaze	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00	1	115,43
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	2	703,33	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	1	1.539,85	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	1	1.539,85	2	703,33	1	115,43

W 2021r. z dodatku mieszkaniowego przyznanych przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry skorzystały **2** osoby na kwotę **3.559,38 zł**.

8. Pracownicy i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2021 roku wyniosło **9,58** pracownika przy **9 i 1/2** etatu, w tym:

- **7 i 1/2** etatu, pracownicy na stanowiskach nierobotniczych,
- **2** etaty, pracownicy na stanowiskach robotniczych.

W 2021r. rozwiązano umowy o pracę z pracownikami (w drodze wypowiedzenia przez pracodawcę) zatrudnionym na stanowisku Specjalisty ds. Pracowniczych i Członkowsko – Samorządowych.

Podpisano 2 umowy o pracę z pracownikami zatrudnionymi na stanowiskach:

- Inspektora ds. Technicznych,
- Specjalisty ds. Pracowniczych i Członkowsko – Samorządowych.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **504.430,51 zł** (brutto), w tym na:

1) wynagrodzenia osobowe	-	503.299,10 zł , w tym:
- wynagrodzenia Zarządu	-	110.406,27 zł ,
- nagroda jubileuszowa Członka Zarządu	-	0.00 zł ,
- wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej	-	33.600,00 zł ,
- wynagrodzenia pracowników	-	356.214,83 zł ,
- nagrody jubileuszowa pracowników	-	3.078,00 zł ,
- odprawy emerytalne	-	0.00 zł ,
- ekwiwalent za urlop	-	0,00 zł .
2) wynagrodzenia bezosobowe	-	1.131,41 zł .

W 2021r. przeciętne wynagrodzenie pracowników (bez odpraw i nagród jubileuszowych) razem z wynagrodzeniem Zarządu wyniosło **4.058,99 zł** (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **3.987,65 zł**.

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2021r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **13.177,21 zł**.

Na szkolenia i seminaria w 2021r. wydatkowano kwotę **1.454,17 zł**.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili nadzór i wykonawstwo w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz utrzymania czystości w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla a także prowadzili ewidencję księgowo - finansową Spółdzielni.

9. Inwestycje.

W 2021r. Spółdzielnia nie prowadziła i nie rozpoczęła nowych zadań inwestycyjnych.

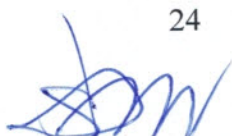
10. Szczególne zdarzenia.

W 2021r. nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni.

III. Fundusz remontowy.

1. Zwiększenia:	w zł	
	Plan	Wykonanie
1) środki funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2021r.	-	33.869,59
2) odpisy funduszu remontowego nieruchomości w 2021r.	-	1.029.196,44
3) <u>środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni na 01.01.2021r.</u>	-	<u>118.138,70</u>
Razem środki funduszu remontowego w 2021r.:	-	1.181.204,73
2. Środki funduszu remontowego na 31.12.2021r.:	-	117.160,36
3. Zmniejszenia:	w zł	
	Plan	Wykonanie
1) Usunięcie drobnych usterek stwierdzonych w trakcie wykonanej w 2021r. kontroli okresowej 5-cio letniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz kontroli instalacji elektrycznych i piorunochronnych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażen, oporności izolacji oraz uziemień instalacji i aparatów a także usterek stwierdzonych w trakcie wykonywanych w 2020r i 2021r. rocznych kontroli stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomość Spółdzielni	9.500,00	3.173,33

2) Remont polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych budynków wraz remontem balkonów (splata zobowiązań z 2019r.) budynków: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A oraz Sygietyńskiego 17	700.554,24	700.554,24
3) Remont polegający na wykonaniu nowego pokrycia z papy termozgrzewalnej wraz z wymianą rynien i obróbkę blacharskich na daszkach balkonowych i dachu budynku Kiepury 59	72.318,36	72.318,36
4) Remont polegający na wymianie okien w 2, 3 i 4 Klatce schodowej oraz w suszarniach i korytarzach piwnicznych w budynku Kiepury 59	25.800,00	24.300,00
5) Remont polegający na wymianie posadzki na tarasach nad garażami od nr 1 do nr 21 wraz z wymianą elementów stalowych balustrad, obróbkę blacharskich, rynien i rur spustowych oraz remontem murów oporowych zjazdów do garaży i wejść do budynku Kiepury 45B	67.902,29	67.902,29
6) Remont polegający na przebudowie części parkingu na działce nr 10/13, przy boksie śmietnikowym w pobliżu budynku Kiepury 53	0,00	0,00
7) Remont polegający na wymianie drzwi wejściowych do 3 klatek schodowych budynku Sygietyńskiego 17	14.372,64	14.372,64
8) Remont domofonów polegający na wymianie centrali domofonowej analogowych na centrale cyfrowe otwierane kodem i za pomocą breloka zbliżeniowego oraz na wymianie unifonów w lokalach mieszkalnych i zasilacza w budynkach Kiepury 53, 65, 47A i Sygietyńskiego 17	5.000,00	0,00
9) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz wymianie ławek parkowych przy budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	3.900,00	1.193,29




10) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	17.304,62	15.032,90
11) Remont polegający na budowie nowego przyłącza ciepłowniczego pomiędzy budynkami Kiepury 49 i 51 w celu zasilania w ciepło i ciepłą wodę budynku Kiepury 49	73.257,08	72.370,58
12) Remont polegający na ociepleniu wewnątrz stropodachu ścian kominów wentylacyjnych oraz stropodachu w budynku Kiepury 53	20.188,60	20.188,60
13) Remont polegający na miejscowej naprawie pokrycia dachu wykonanego z papy termozgrzewalnej nad lokalami mieszkalnymi w budynkach: Kiepury 49, 61, 45A	12.194,40	12.194,40
14) Remont polegający na przebudowie wejść i wykonaniu wiatrołapów do 5 klatek schodowych w budynku Kiepury 65	60.443,74	60.443,74
RAZEM:	1.082.735,97	1.064.044,37

W 2021 roku pod względem finansowym plan remontów został zrealizowany w **98,27** %. Realizacja zadań remontowych odbywała się systemem zleconym (firmy zewnętrzne) oraz siłami własnymi (konserwatorzy).

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan robót remontowych na 2021r. (po korekcie) zakładał do wykonania 14 zadań remontowych, z których:

- 9 zadań zrealizowano w **100 %**,
- 3 zadania zrealizowane częściowo, ich realizacja wyniosła od **30,60 % do 86,87 %**,
- 2 zadania, po korekcie nie rozpoczęto realizacji.

Ogłoszenia o przetargach na roboty budowlane ukazywały się w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni.

Wyboru wykonawców dokonywała Komisja Przetargowa, która przy udzielaniu zamówienia kierowała się kryteriami określonymi w Specyfikacjach Istotnych Warunków Zamówienia oraz obowiązującym w Spółdzielni regulaminem na udzielanie zamówień na roboty, dostawy i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.



Krzysztof Turcotte

4. Rozliczenie środków finansowych funduszu remontowego za 2021 rok przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2021r.	Odpis na funduszu remontowy w 2021r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2021r.	Razem środki funduszu remontowego w 2021r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2021r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2021r.
1.	Kiepury 49	652,99	78.004,80	+72.428,82	151.086,61	150.200,11	886,50
2.	Kiepury 51	0,00	49.451,40	-3.682,07	45.769,33	43.377,46	2.391,87
3.	Kiepury 53	9.424,15	85.737,60	-	95.161,75	93.669,29	1.492,49
4.	Kiepury 55	3.027,13	69.969,00	-	72.996,13	71.116,57	1.879,56
5.	Kiepury 57	0,00	59.373,00	-5.488,29	53.884,71	52.663,21	1.221,50
6.	Kiepury 59	2.929,39	88.784,16	-	91.713,55	89.406,89	2.306,66
7.	Kiepury 61	0,00	76.351,80	-268,83	76.082,97	76.082,97	0,00
8.	Kiepury 63	8,72	54.545,28	-	54.554,00	47.533,57	7.020,43
9.	Kiepury 65	347,71	87.379,92	-	87.727,63	87.020,83	706,80
10.	Kiepury 47	0,00	91.709,04	-2.622,52	89.086,52	89.086,52	0,00
11.	Kiepury 45A	9.490,97	109.434,96	-	118.925,93	112.994,56	5.931,37
12.	Kiepury 45B	1.467,52	84.690,12	-	86.157,64	85.902,25	255,39
13.	Kiepury 47A	3.664,47	47.122,32	-	50.786,79	25.619,68	25.167,11
14.	Sygietyńskiego 17	2.856,54	46.643,04	-	49.499,58	39.079,71	10.419,87
15.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	33.869,59	1.029.196,44	+60.367,11	1.123.433,14	1.063.753,59	59.679,55
16.	Razem fundusz remontowy Spółdzielni	118.138,70	-	-60.367,11	57.771,59	290,78	57.480,81
17.	Ogółem fundusz remontowy	152.008,29	1.029.196,44	-	1.181.204,73	1.064.044,37	117.160,36

IV. Zakończenie.

W ocenie Zarządu sytuacja Spółdzielni pod względem finansowym jest dobra i stabilna.

Działania Zarządu ukierunkowane są w szczególności na zapewnienie:

- właściwej obsługi członków i mieszkańców Spółdzielni,
- właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej Spółdzielni,

- właściwej eksploatacji i bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości Spółdzielni oraz nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
- właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- bieżącego administrowania nieruchomościami,
- utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

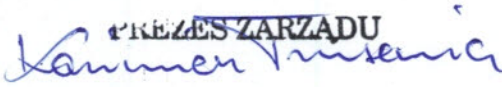
Zarząd jest przekonany, że dobra współpraca z Radą Nadzorczą połączona z dobrą wolą Członków Spółdzielni, będzie sprzyjać realizacji wszystkich zadań jakie zostaną postawione przed Zarządem.

Przedkładając powyższe sprawozdanie Zarząd wnosi o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 "ZWIĄZKOWIEC"
 ul. Jana Kiepury 53, tel./fax 075 75-42-623
 58-506 JELENIA GÓRA
 NIP 611-01-07-245 Regon 001276112

ZASTĘPCA PREZESA

 Aneta Smieszna

PREZES ZARZĄDU

 Kazimierz Trusewicz

Jelenia Góra, 31.03.2022r.

ZARZĄD
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
 „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

- Zał. Nr 1 Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej.
- Zał. Nr 2 Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021r.
- Zał. Nr 3 Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.
- Zał. Nr 4 Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2021r.