

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni mieszkaniowej „Naftowiec” za rok 2021

Zielona Góra 31 marca 2022

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni mieszkaniowej „Naftowiec” za rok 2021

Sprawozdanie z działalności spółdzielni mieszkaniowej „Naftowiec” (zwanej dalej Spółdzielnią) wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym sporządzone zostało w oparciu o ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Spółdzielnia została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym, VIII Wydziale Gospodarczym krajowego rejestru Sądowego w Zielonej Górze pod numerem 0000186009. Do celów podatkowych postępuje się numerem NIP 973-00-09-863.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami oparte na samowystarczalności finansowej, a horyzont czasowy tej działalności nie został określony.

Wykaz gruntów Spółdzielni przedstawia tabela nr 2

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów, z których korzysta. Wszystkie budynki stoją na gruntach, które są jej własnością.

Aktualnie Spółdzielnia administruje 10 budynkami mieszkalnymi. Dziewięć z nich położonych jest w Zielonej Górze (w różnych częściach miasta) oraz jeden w Górze. Większość administrowanych zasobów stanowią lokale w starszych budynkach – 55% wybudowane w latach 1968-1969. 18% zasobów to mieszkania w budynkach wybudowanych w latach 80-tych. Spółdzielnia utrzymuje właściwy stan techniczny zasobów bieżąco je modernizując, remontując i konserwując. **Tabela nr 3** pokazuje aktualną powierzchnię lokali mieszkalnych znajdujących się w administracji Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów na poszczególne budynki i na podstawie tych kosztów ustalane są stawki opłat na następny rok, co pozwala na zróżnicowanie wnoszonych opłat, a jednocześnie mobilizuje lokatorów do większej dbałości o własne posesje. Jako jednostkę rozliczeniową kosztów eksploatacji przyjęto m² powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych. **Tabela nr 1** pokazuje zmiany stawek eksploatacyjnych na poszczególnych budynkach, które zostały podyktowane dużym niedoborem na działalności GZM w roku poprzednim. Stawki odpisu na fundusz remontowy z wyjątkiem nieruchomości w Górze pozostały niezmiennione. Stawka odpisu na fundusz remontowy budynku przy ul. Korczaka została zmniejszona w celu zrekompensowania lokatorom podwyżki stawki eksploatacyjnej. Decyzja zmniejszenia stawki eksploatacyjnej dokonana została na wniosek członka rady nadzorczej z budynku w Górze.



Tabela 1 Zmiany stawki eksploatacyjnej oraz stawki na fundusz remontowy od 2013 do 31.12.2021

Lp.	Budynek	od 01.02.2013		od 01.04.2014		od 01.06.2015		od 01.02.2017		od 01.06.2017r.		od 01.07.2018r.		od 01.01.2021		od 01.08.2021	
		Stawka eksploat. z/m2	Fundusz remont. z/m2	Stawka eksploat. z/m2	Fundusz remont. z/m2	Stawka eksploat. z/m2	Fundusz remont. z/m2	Stawka eksploat. z/m2	Fundusz remont. z/m2	Stawka eksploat. z/m2	Fundusz remont. z/m2	Stawka eksploat. z/m2	Fundusz remont. z/m2	Stawka eksploat. z/m2	Fundusz remont. z/m2	Stawka eksploat. z/m2	Fundusz remont. z/m2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Ptasia 25-27	2,50	1,20	2,60	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,60	1,20	2,80	1,20	3,10	1,20
2	Wypoczynek 17-22	1,90	1,30	2,00	1,30	2,20	1,30	2,40	1,30	2,40	1,30	2,40	1,30	2,60	1,30	2,90	1,30
3	Wyszyńskiego 1-11	2,20	1,30	2,40	1,30	2,50	1,30	2,50	1,30	2,50	1,50	2,40	1,50	2,60	1,50	2,90	1,50
4	Studzianki 3	2,65	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,40	2,70	1,40	2,90	1,40	3,20	1,40
5	Węgierska 13	2,90	1,00	2,90	1,00	2,90	1,00	2,90	1,00	2,90	1,00	2,80	1,00	3,00	1,00	3,30	1,00
6	Strumykowa 11 A-F	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,60	1,20	2,80	1,20	3,10	1,20
7	Strumykowa 15 G-H	2,90	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,10	1,00	3,40	1,00
8	Strumykowa 15 K-N	2,90	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,10	1,00	3,40	1,00
9	Podgórna 75-81	2,40	1,20	2,50	1,20	2,60	1,20	2,60	1,20	2,60	1,40	2,70	1,40	2,90	1,40	3,20	1,40
10	Góra, Korczaka 1-11	2,00	1,10	2,00	1,10	2,20	1,10	2,50	1,00	2,50	1,00	2,70	0,90	3,00	0,60	3,30	0,60

Tabela nr 2 Stan Gruntów Spółdzielni w 2021 r. (w m2)

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj własności	Nr działki	Pow. gruntu ogółem	Grunty związane z odrębną	Grunty związane z działalnością	Grunty pozostałe Spółdzielni
1	Ptasia-pod budynkiem	własność	79	1 567,00	946,12		620,88
2	Wypoczynek-droga	Wiecz. Użytkowanie	38/30	1 356,00			1 356,00
3	Wypoczynek-plac zabaw	Wiecz. Użytkowanie	38/31	2 042,00			2 042,00
4	Wypoczynek 17-22 pod budynkiem	własność	38/32	4 246,00	1 794,39		2 451,61
5	Wyszyńskiego (Popiel)	Wiecz. Użytkowanie	38/27	192,00		192,00	
6	Wyszyńskiego - chodnik	Wiecz. Użytkowanie	38/28	2 052,00		22,93	2 029,07
7	Wyszyńskiego 1-11-pod budynkiem	własność	38/29	3 302,00	1 004,39		2 297,61
8	Studzianki - pod budynkiem	własność	181/2	847,00	118,58		728,42
9	Strumykowa - droga	Wiecz. Użytkowanie	266/1	2 390,00			2 390,00
10	Strumykowa - 11 - pod budynkiem	własność	166/2	2 640,00	1 806,55		833,45
11	Strumykowa -15 G-H - pod budynkiem	własność	276	1 182,00	320,34		861,66
12	Strumykowa - droga	Wiecz. Użytkowanie	275	3 550,00			3 550,00
13	Strumykowa 15 J - pod budynkiem ust	własność	277	552,00	118,05	433,95	
14	Strumykowa 15 K-N - pod budynkiem	własność	278	2 836,00	1 043,66		1 792,34
15	Węgierska 13 - pod budynkiem	własność	400	3 295,00	1 838,35		1 456,65
16	Podgórna - pod budynkiem	własność	522	1 296,00	552,49		743,51
	RAZEM ZIELONA GÓRA			33 345,00	9 542,92	648,88	23 153,20
17	GÓRA - Korczaka	własność		3 736,00	130,00	0,00	3 606,00
	RAZEM SPÓŁDZIELNIA			37 081,00	9 672,92	648,88	26 759,20

Tabela nr 3 Powierzchnia lokali mieszkalnych w 2021 r. (w m2)

	budynek	powierzchnia lokali
01-01	Ptasia	2 247,80
02-02	Wypoczynek	6 958,98
03-03	Wyszyńskiego	5 431,23
04-04	Studzianki	1 090,50
05-05	Węgierska	3 262,60
06-06	Strumykowa 11	3 984,45
07-07	Strumykowa 15 G-H	1 358,70
08-08	Strumykowa 15 K-N	1 331,25
09-09	Podgórna	2 227,50
10-10	Korczaka	3122,79
	łącznie	31 015,80

W 2021 roku Spółdzielnia w wyniku zarządzania dostępnymi zasobami wygenerowała przydatki na poszczególnych nieruchomościach, które obrazuje tabela nr 4

Tabela nr 4 Porównanie przydatków osiągniętych w 2021 r. do lat ubiegłych (w PLN)

	BUDYNEK	2017	2018	2019	2020	2021
1	Ptasia	951,78	846,54	833,16	833,16	920,27
2	Wypoczynek	2 416,07	2 210,40	1 701,24	1 989,72	2 207,40
3	Wyszyńskiego	3 465,54	1 480,02	1 627,92	2 503,24	1 939,37
4	Studzianki	501,33	509,88	509,88	509,88	554,12
5	Węgierska	4 463,16	4 393,80	4 338,00	4 338,00	4 707,30
6	Strumykowa 11	1 663,95	1 460,79	1 453,65	1 453,65	1 014,69
7	Strumykowa 15 GH	369,13	369,13	369,13	369,13	203,60
8	Strumykowa 15 KN	361,51	361,51	361,51	361,51	1 012,41
9	Podgorna	1 353,00	79,50	81,00	81,00	90,75
10	Korczaka	65,34	68,64	71,28	71,28	82,50
	razem	15 610,81	11 780,21	11 346,77	12 510,57	12 732,41
1	Lok. uż. Wysz. -wł-najem	2 702,04	2 702,04	2 751,28	2 849,76	2 849,76
2	Lok. uż. Strum.-wł-najem	0,00			105,00	126,00
3	Wynajem ściany Podgórna		6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
4	Wynajem ściany Wyszyńskiego		5 148,63	7 552,00	7 552,00	8 284,80
	razem	2 702,04	13 850,67	16 303,28	16 506,76	17 260,56
	ogółem	18 312,85	25 630,88	27 650,05	29 017,33	29 992,97

Wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni zamknął się kwotą **257 844,66 zł PLN**. Został on wygenerowany z majątku Spółdzielni w drodze najmu lokali, dzierżawy gruntu, przychodów finansowych (odsetek z lokat i rachunków bankowych). W 2021 Spółdzielnia zapłaciła 27 134 PLN podatku dochodowego od osób prawnych.

Na wysokość osiągniętego wyniku bardzo duży wpływ wywarła pandemia COVID-19. Zła sytuacja na rynku wynajmu nieruchomości oraz uregulowania prawne związane z wynajmowaniem lokali znacząco uszczupliły wpływy w 2021 r.

Zarząd proponuje uzyskany wynik przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów w latach następnych.

Spółdzielnia w 2021 przeprowadzała remonty w obrębie swoich zasobów. Zakres prac przedstawia tabela NR 5.

Tabela nr 5 Wyszczególnienie prac remontowych Spółdzielni w roku 2020

1	Wyszyńskiego 1-11	1.1.	Wykonanie nowej kostki pod wiatę śmietnikową - realizacja wraz z budynkiem przy ul. Wypoczynek 17-22	29.12.2020 - 30.12.2020
		1.2.	Znaki i instrukcje na nową wiatę śmietnikową	07.01.2021
		1.3.	Wiąta śmietnikowa - materiał plus robocizna	15.01.2021
		1.4.	Farby i szablony do malowania miejsc dla niepełnosprawnych	23.02.2021
		1.5.	Uszczelnienie dachu nad lok. użyt. przy styku z OPTYKIEM	05.03.2021
		1.6.	Lampy zewnętrzne na teren przy parkingu - materiał	29.03.2021
		1.7.	Oznakowanie pionowe parkingu - materiał	23.04.2021
		1.8.	Donice (teren zielony) na nowym parkingu - materiał	21.06.2021
		1.9.	Stojaki na rowery przed wejściem na klatki	18.08.2021
		1.10.	Daszek przed wejściem do biura SM - materiał	16.09.2021
		1.11.	Remont parkingu	13.07.2021
		1.12.	Oznakowanie pionowe parkingu - materiał (z lok. użyt.)	17.05.2021
		1.13.	Lampy solarne na pergole śmietnikowe (z lok. użyt.)	15.12.2021
2	Wypoczynek 17-22	2.1.	Wykonanie nowej kostki pod wiatę śmietnikową - realizacja wraz z budynkiem przy ul. Wyszyńskiego 1-11	29-12-2020 - 30.12.2020
		2.2.	Znaki i instrukcję na nową wiatę śmietnikową	07.01.2021
		2.3.	Materiały wykończeniowe nowej piwnicy	14-15.01.2021
		2.4.	Wiąta śmietnikowa - materiał plus robocizna	15.01.2021
		2.5.	Farby i szablony do malowania miejsc dla niepełnosprawnych	23.01.2021
		2.6.	Stojaki na rowery do rowerowni Wypocz. 21 - materiał	23.02.2021
		2.7.	Farby i pędzle do malowania rowerowni przy Wypocz. 21 - materiał	25.02.2021
		2.8.	Donice (teren zielony) na nowy parking - materiał	23.04.2021
		2.9.	Oznakowanie pionowe parkingu - materiał	24.05.2021
			Remont balkonu przy ul. Wypoczynek 20	14.06.2021
		2.10.	Remont parkingu	13.07.2021
		2.11.	Prace dekarskie - uszczelnienie pokrycia dachowego	01.08.2021
		2.12.	Lampy solarne na pergole śmietnikowe	15.12.2021
2.13.	Oznakowanie pionowe parkingu - materiał	17.05.2021		
3	Węgierska 13	3.1.	Usunięcie przecieków na poziomie instalacji wodociągowej - awaria w piwnicy	11.01.2021
		3.2.	Wyprofilowanie prawidłowego spadku dachu oraz uszczelnienie nadszybia z papy	22.02.2021
		3.3.	Montaż samozamykacza do drzwi wejściowych	05.03.2021
		3.4.	Remont schodów terenowych	27.07.2021
		3.5.	Uszczelnienie pokrycia dachowego	06.08.2021
		3.6.	Wykonanie i montaż balustrad przy schodach zewnętrznych	25.08.2021
		3.7.	Uszczelnienie pokrycia dachowego przy kominie 13/63 - materiał	21.12.2021
			Uszczelnienie pokrycia dachowego przy kominie 13/63 - robocizna	
3.8.	Udrożnienie instalacji kanalizacji sanitarnej	21.12.2021		
4	Ptasia 25-27	4.1.	Wykonanie nowych kwietników przed balkonami	

SM NAFTOWIEC

5	Studzianki 3	5.1.	Tynk do odnowienia suszarni - materiał	11.01.2021
		5.2.	Farba emulsyjna do pomalowania suszarni	13.01.2021
		5.3.	Obudowa komina i montaż turbowenta	15.01.2021
		5.4.	Montaż nowej lampy na ścianie zewnętrznej budynku	15.01.2021
6	Podgórna 75-81	6.1.	Usunięcie rys wraz z malowaniem na 77 oraz naprawa ściany wózkowni w 75	19.04.2021
		6.2.	Wykonanie nowego pomieszczenia wózkowni	
		6.3.	Montaż siedzisk na półpiętrze	
		6.4.	Udrożnienie kanalizacji sanitarnej i wymiana odcinka pionu kanaliz.	07.04.2021
7	Strumykowa 11, A-F	7.1.	Farby i szablony do malowania miejsc dla niepełnosprawnych	23.02.2021
		7.2.	Modernizacja kominów wentylacyjnych	25.01.2021
		7.3.	Znaki pionowe dot. miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych	20.09.2021
		7.4.	Montaż siedziska na półpiętrze	
8	Strumykowa 15, G-H	8.1.	Montaż wraz z wymianą drzwi alum. do klatki 15H	02.02.2021
		8.2.	Montaż i uruchomienie nowych kaset domofonowych	21.01.- 22.01.2021
		8.3.	Wstawienie zaworów odcinających - PRACE AWARYJNE	05.02.2021
		8.4.	Farby i szablony do malowania miejsc dla niepełnosprawnych	23.02.2021
		8.5.	Uszczelnienie pokrycia dachowego (15G)	06.08.2021
9	Strumykowa 15, J-N	9.1.	Znaki pionowe dla osób niepełnosprawnych - materiał	20.01.2021
		9.2.	Wstawienie zaworów odcinających - PRACE AWARYJNE	05.02.2021
		9.3.	Wymiana poziomów ciepłej wody w kanale ciepłowniczym i posadzce - PRACE AWARYJNE	12.02.2021
		9.4.	Farby i szablony do malowania miejsc dla niepełnosprawnych	23.02.2021
		9.5.	Zadaszenie przed wejściami do budynku - robocizna i materiał	26.02.2021
		9.6.	Usługi budowlane - usuwanie pęknięć w lokalu TUP TUP	01.04.2021
10	Korczańska 1-11, Góra	10.1.	Montaż i dostawa okienek piwnicznych	08.03.- 11.03.2021
		10.2.	Gałko-klamki do drzwi piwnicznych - materiał	23.04.2021
		10.3.	Wymiana wyłazłów dachowych	23.12.2021

Zdjęcia z realizacji wybranych prac remontowych dołączono w załączniku „Album fotografii”

Spółdzielnia zgodnie art. 6.3 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych tworzy fundusz remontowy. Odpis na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Ustawa obowiązuje Spółdzielnie do prowadzenia odrębnej ewidencji wpływów i wydatków funduszu dla każdej nieruchomości. Ewidencja taka jest prowadzona w wymaganej formie.

Fundusz na remonty nieruchomości tworzony jest z wpłat miesięcznych lokatorów, dochodów z działalności gospodarczej, kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych na likwidację szkód pokrywanych z funduszu remontowego.

Stan Funduszu remontowego na koniec 2021 r kształtował się na poziomie 309 031,24 PLN, co szczegółowo przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6 Fundusz remontowy w roku 2021

I.p.	budynek	stan funduszu na początku 2021	stan funduszu na końcu 2021
1	Ptasia	99 860,75 zł	131 707,27 zł
2	Wypoczynek	-	39 760,36 zł
3	Wyszyńskiego	-	210 783,49 zł
4	Studzianki	-	1 608,28 zł
5	Węgierska	-	59 068,37 zł
6	Strumykowa 11	117 664,44 zł	97 190,56 zł
7	Strumykowa 15 GH	52 795,40 zł	45 834,00 zł
8	Strumykowa 15 KN	109 734,27 zł	88 466,01 zł
9	Podgorna	11 302,84 zł	43 463,67 zł
10	Korczaka	156 287,91 zł	146 030,06 zł
11	Lok. uż. Wysz. -wł	100 478,37 zł	40 452,74 zł
12	Lok. uż. Strum. -wł	24 685,53 zł	23 017,98 zł
13	Biuro Spółdzielni	1 699,05 zł	4 089,45 zł
	razem	319 705,34 zł	309 031,24 zł

Stan kosztów i przychodów generowanych na poszczególnych budynkach oraz porównanie wartości w horyzoncie 3 lat ukazuje tabela nr 7

Tabela nr 7 Koszty i przychody GZM na koniec 2021 w podziale na budynki

KOSZTY

BUDYNEK	rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ptasia		103 999,18	114 447,21	119 316,40	116 577,59	124 617,05
Wypoczynek		316 036,92	343 736,08	345 989,39	369 277,31	379 218,72
Wyszyńskiego		261 676,46	285 657,22	290 054,13	312 205,03	329 102,42
Studzianki		56 417,30	60 953,75	63 177,36	70 972,23	72 521,14
Węgierska		162 033,41	179 242,94	185 534,69	186 199,28	211 904,66
Strumykowa 11		196 631,06	220 950,05	224 736,91	237 800,80	246 372,74
Strumykowa 15 GH		67 660,56	77 611,62	77 518,82	83 497,78	89 191,37
Strumykowa 15 KN		65 326,78	79 924,73	73 263,49	87 257,28	84 282,11
Podgorna		114 365,55	126 678,21	124 033,14	140 462,15	142 739,62
Korczaka		145 493,80	160 737,89	159 618,52	166 885,69	162 608,05
Lok. uż. Wysz. -wł		0,00				
Lok. uż. Strum. -wł		0,00				
razem		1 489 641,02	1 649 939,70	1 663 242,85	1 771 135,14	1 842 557,88

PRZYCHODY

BUDYNEK	rok	2017	2018	2019	2020	2021
Ptasia		104 936,44	103 560,73	101 922,87	102 193,87	110 907,91
Wypoczynek		307 272,31	307 151,87	308 007,23	308 334,19	335 442,56
Wyszyńskiego		255 776,02	257 406,26	254 141,02	254 199,54	274 749,73
Studzianki		52 497,10	53 587,60	53 587,60	53 622,60	57 869,55
Węgierska		152 629,35	150 114,12	148 042,19	148 084,40	160 961,70
Strumykowa 11		185 984,93	183 146,81	180 002,32	180 514,33	196 291,54
Strumykowa 15 GH		65 393,87	65 167,60	64 595,68	65 125,60	68 789,15
Strumykowa 15 KN		63 413,90	63 409,47	63 463,87	63 614,00	67 439,41
Podgorna		105 052,60	107 722,81	109 151,13	109 130,13	117 992,64
Korczaka		133 091,97	133 789,18	135 812,78	133 150,88	137 427,33
Lok.uz. Wysz. -wł		0,00				
Lok.uz. Strum.-wł		0,00				
razem		1 426 048,49	1 425 056,45	1 418 726,69	1 417 969,54	1 527 871,52

Poziom kosztów GZM w znaczącej mierze zależny był od wysokiego wskaźnika inflacji, który w 2021 wyniósł **średnio 5,1 %** oraz wzrostu płacy minimalnej z 2600 PLN do 2 800 PLN. Wspomniane wskaźniki przełożyły się na wzrost kosztów wynagrodzeń, usług obcych oraz materiałów potrzebnych do bieżącej eksploatacji.

Tabela nr 7 Procentowe ujęcie nadwyżki kosztów nad przychodami na koniec 2020 oraz w latach poprzednich w podziale na budynki

		2017	2018	2019	2020	2021
1	Ptasia	-0,90%	9,51%	14,58%	12,34%	11,00%
2	Wypoczynek	2,77%	10,64%	10,98%	16,50%	11,54%
3	Wyszyńskiego	2,25%	9,89%	12,38%	18,58%	16,52%
4	Studzianki	6,95%	12,08%	15,18%	24,45%	20,20%
5	Węgierska	5,80%	16,25%	20,21%	20,47%	24,04%
6	Strumykowa 11	5,41%	17,11%	19,91%	24,09%	20,33%
7	Strumykowa 15 GH	3,35%	16,03%	16,67%	22,00%	22,87%
8	Strumykowa 15 KN	2,93%	20,66%	13,38%	27,10%	19,98%
9	Podgorna	8,14%	14,96%	12,00%	22,31%	17,34%
10	Korczaka	8,52%	16,77%	14,91%	20,21%	15,49%

Mniejsze porównanie ukazuje konieczność dalszego podnoszenia stawki opłaty eksploatacyjnej w roku 2022 i kolejnych w celu pokrycia niedoboru. W roku 2021 Rada Nadzorcza przyjęła propozycję Zarządu podwyżek stawki eksploatacyjnej na rok 2022

Sytuacja makroekonomiczna związana z dwucyfrową inflacją pozwala przyjąć założenie, że w 2022 koszty działalności GZM znacznie wzrosną pomimo oszczędnościowej polityki Zarządu Spółdzielni.




Pozostałe koszty operacyjne związane pośrednio z działalnością Spółdzielni zamknęły się kwotą 50 362,26 PLN. Głównymi pozycjami pozostałych kosztów operacyjnych w 2021 były:

- 15 829,22 – wyrok sądowy z tyt. zadośćuczynienia uszczerbku na zdrowiu poniesionego przez lokatorkę w wyniku potrącenia drzwiami przez innego lokatora w budynku w Górze. Spółdzielnia nie zgodziła się z niekorzystnym wyrokiem pierwszej instancji i za namową prowadzącej sprawę kancelarii prawnej zażądała apelacji. Mimo ewidentnej winy sprawczej osoby, która wychodząc dokonała potrącenia lokatorki, Spółdzielnia otrzymała niekorzystny wyrok również w drugiej instancji. Ze względu na nie przekroczenie ustawowego progu wartościowego sprawy, Spółdzielnia nie mogła złożyć kasacji od wyroku.

- 4 456,32 – koszty postępowania sądowego

Koszty wyłożone księgowane na koniec roku w pozostałych kosztach operacyjnych zamknęły się kwotą 25 169,19 PLN

Różnice między kosztami eksploatacji, a przychodami z tytułu wnoszonych opłat zgodnie z art. 6 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych zwiększają odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym. Różnice te w podziale na nieruchomości pokazuje poniższe zestawienie:

		rok 2020	rok 2021
1	Ptasia	-13 550,56	-12 788,87
2	Wypoczynek	-58 953,40	-41 568,76
3	Wyszyńskiego	-47 950,25	-44 128,52
4	Studzianki	-16 839,75	-14 097,47
5	Węgierska	-33 776,88	-46 235,66
6	Strumykowa 11	-55 832,82	-49 066,51
7	Strumykowa 15 GH	-18 003,05	-20 198,62
8	Strumykowa 15 KN	-23 281,77	-15 830,29
9	Podgorna	-25 251,02	-18 656,23
10	Korczała	-33 663,53	-25 098,22
	łącznie niedobór	-327 103,03	-287 669,15

Z zestawienia widać, że w wyniku działań podjętych w trakcie 2021 udało się zmniejszyć niedobór na gospodarce GZM o 39 433,88 PLN dla całej Spółdzielni.

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły 33 271,72 PLN (z czego kwota 25 196,19 to drugostronnie księgowane koszty wyłożone).

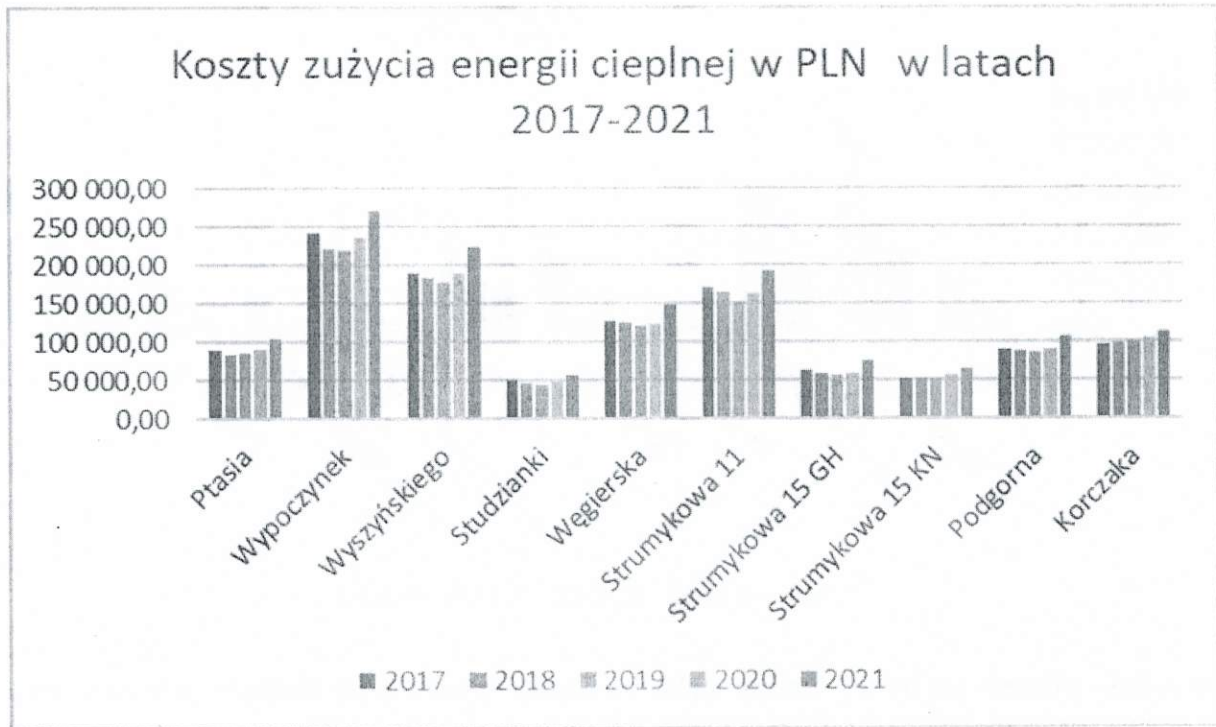
Przychody finansowe 5 549,19 PLN to uzyskane w roku 2021 odsetki, z czego kwota 5 467,94 to odsetki otrzymane z tyt. nieterminowego regulowania należności czynszowych

Istotny wpływ na gospodarkę finansową Spółdzielni miały podwyżki mediów oraz opłat za wywóz nieczystości. Poniższe wykresy ilustrują wysokość zmian rok do roku poszczególnych pozycji czynszowych niezależnych od Spółdzielni.

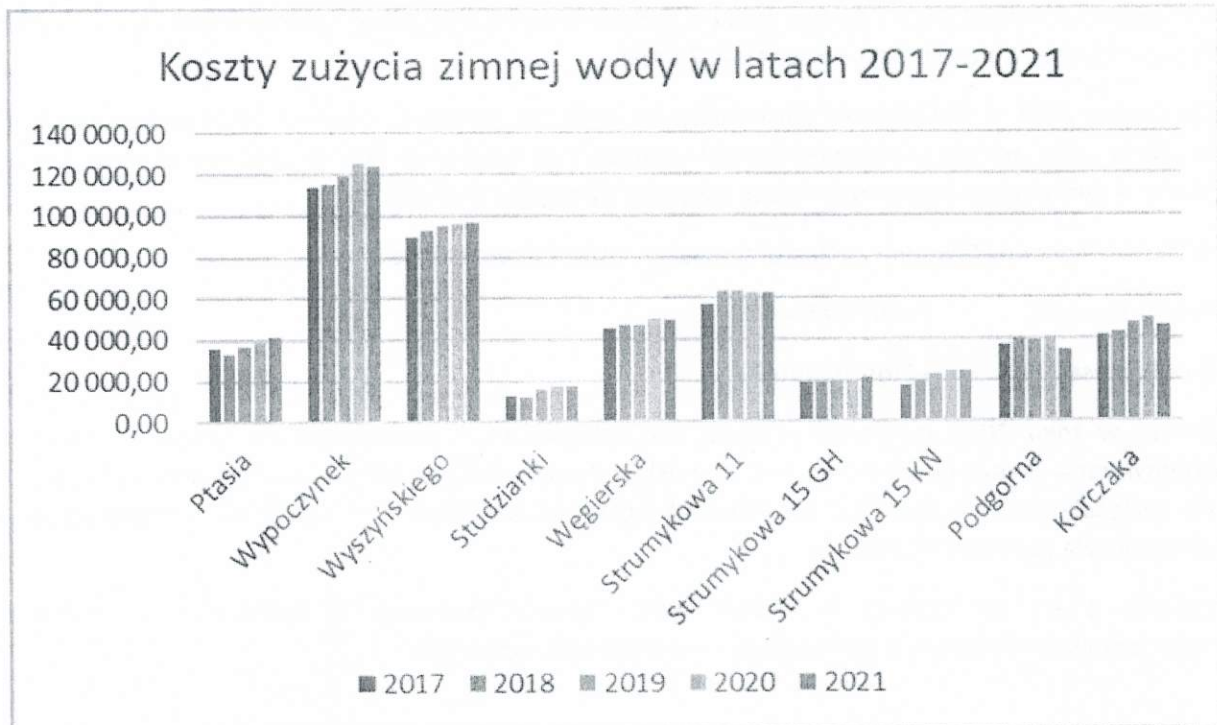
Tak jak w roku 2020 w 2021 istotnie wzrosły koszty związane z wywozem śmieci. Miasto po raz kolejny znacząco podniosło stawkę za 1 os. (do 29 PLN). Spowodowało to średnio 17% wzrost kosztów za wywóz odpadów na każdym budynku.

Poniższe wykresy przedstawiają wzrost kosztów opłat niezależnych od Spółdzielni. Jedynie w przypadku kosztów zimnej wody zauważyć można poziomy niższe lub zbliżone do roku 2022.

Wykres 1 Koszty energii ciepłej w podziale na budynki – rok do roku w okresie 2017-2021



Wykres 2 Koszty zużycia zimnej wody w podziale na budynki – rok do roku w okresie 2017-2021



Wykres 3 Koszty wywozu nieczystości w podziale na budynki – rok do roku w okresie 2017-2021



Powyższe wykresy (zwłaszcza zmiana opłat za wywóz nieczystości) dobitnie pokazują trend wzrostowy opłat niezależnych od Spółdzielni, a ponoszonych przez lokatorów.

Wykonany fundusz wynagrodzeń z tytułu umowy o pracę wyniósł 755 058,98 PLN. Wzrost poziomu wynagrodzeń był pochodną decyzji rządu o podniesieniu najniższej płacy z kwoty 2 600 PLN do 2 800 PLN (procentowy wzrost płacy minimalnej-7,14%).

Na koniec 2021 r. Spółdzielnia zatrudniała 14 osób. W pierwszej połowie 2022 planowane jest przejście na emeryturę pracownika komórki czynszów co spowoduje konieczność zatrudnienia nowej osoby, a tym samym wygeneruje koszty związane z przejściem stanowiska. .

W okresie Sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie

Prezes Zarządu – Jan Kretowicz

Z-ca Prezesa - Piotr Badurek

Zarząd w roku 2021 prowadził politykę oszczędnościową i przestrzegał dyscypliny finansowej. Zobowiązania wobec budżetu Państwa oraz usługodawców były na bieżąco realizowane. Spółdzielnia nie zaciągała żadnych kredytów ani pożyczek i pomimo zaległości z tyt. opóźnień w zapłatach czynszu utrzymywała płynność finansową.

Zgodnie z art. 64 Ustawy o Rachunkowości, roczne sprawozdanie Spółdzielni nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta oraz ogłaszaniu.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
<< Naftowiec >>

ul. S. Wyszyńskiego 11A, 65-536 Zielona Góra
tel./fax 068 451 10 30. tel. 068 451 10 31-32
NIP 973-00-09-863 Regon 970449487

Z-ca Prezesa


Piotr Badurek

PREZES ZARZĄDU


Jan Kretowicz

0112. 1000

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec”
w Zielonej Górze za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 r.**

Rada Nadzorcza pracowała na podstawie Ustawy „Prawo spółdzielcze”, „Ustawy o spółdzielni mieszkaniowych” i §78-82 Statutu Spółdzielni oraz opracowanego "Planu pracy" Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze na 2021 rok.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym sprawowała funkcję kontroli oraz nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

1. Przewodniczący RN - Sebastian Tomczyk
2. Z-ca przewodniczącego RN - Maciejewski Dawid
3. Sekretarz RN - Teresa Delikowska
4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN - Kulik Tadeusz
5. Sekretarz Komisji Rewizyjnej RN - Drywa Tomasz

W okresie sprawozdawczym członkowie Rady Nadzorczej odbyli 12 posiedzeń i podjęli 9 uchwał. W posiedzeniach Rady Nadzorczej brali udział Prezes i z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze.

Dokumentami odzwierciedlającymi pracę Rady Nadzorczej są protokoły sporządzane z każdego posiedzenia Rady Nadzorczej i rejestr uchwał podjętych na tych spotkaniach. Dokumenty te są do wglądu wszystkich członków Spółdzielni w biurze Spółdzielni.

Załatwiano sprawy wynikające z bieżących potrzeb zgodnie z wymogami Regulaminu Rady Nadzorczej o Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej. Rozpatrywanie każdej sprawy kończyło się przyjęciem wniosku, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał lub zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Do najważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej w 2021 r. należały:

- uchwalenie planów gospodarczych i finansowych;
- zapoznanie się ze sprawozdaniami Zarządu z realizacji planów finansowych, remontów, wydatków na c eksploatacyjne na poszczególnych budynkach oraz ustalanie wysokości opłat;
- kontrola rozpatrywania przez Zarząd korespondencji i wniosków członków Spółdzielni;
- analiza zaległości czynszowych - sprawy sądowe i komornicze na poszczególnych budynkach;
- analizy zużycia zimnej i ciepłej wody na poszczególnych budynkach;
- analiza udziału wpływów od lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych w finansowaniu kosztów eksploatacji.

Ze względu na sytuację epidemiczną związaną z COVID19, w roku 2021 nie zostało zwołane Walne Zebranie, tym samym nie odbyły się wybory nowej RN. Obecna RN otrzymała ustawowe przedłużenie swojej kadencji do czasu odwołania stanu epidemicznego w kraju*.

Przewodnym celem działania Rady Nadzorczej była troska o prawidłowe gospodarowanie zasobami Spółdzielni. Stałym punktem obrad była informacja Zarządu o bieżącej działalności Spółdzielni oraz o ważnych wydarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni.

W bieżącym roku sprawozdawczym odbyła się lustracja przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny SM w Zielonej Górze, która potwierdziła dobrą kondycję SM „Naftowiec” i nie stwierdziła żadnych nieprawidłowości w działalności Rady Nadzorczej oraz w działalności Zarządu SM „Naftowiec”.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 25 kwietnia 2022 r.

W imieniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” Prezydium RI
Przewodniczący Sebastian Tomczyk
Z-ca przewodniczącego RN - Dawid Maciejewski
Sekretarz Teresa Delikowska

*zgodnie z wprowadzonym art. 90a ustawy z dnia 31 marca 2021 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.poz. 568 i 695).