

**PRYWATNY SPECJALISTYCZNY
GABINET STOMATOLOGICZNY**

rok założenia 1989

DR N. MED. EWA FRANASZEK
specjalista stomatologii zachowawczej

LEK. STOM. JAN FRANASZEK
specjalista chirurgii stomatologicznej

**GABINET WYPOSAŻONY JEST
W APARAT „SPECTRAL”
NISZCZĄCY WIRUSA COVID-19**

Specjalistyczne leczenie kanałowe zębów
protetyka • protezy nylonowe • mosty
korony • porcelana • implanty

Chirurgiczne usuwanie zębów
resekcja, hemisekcja, operacja torbieli
wybielanie zębów, usuwanie kamienia

tel. 012-414-25-01, 513-1

poniedziałek 9⁰⁰ - 13⁰⁰, 15⁰⁰ - 20⁰⁰
wtorek 9⁰⁰ - 13⁰⁰, 15⁰⁰ - 20⁰⁰
środa, czwartek 15⁰⁰ - 20⁰⁰
piątek 15⁰⁰ - 20⁰⁰

MARIONETTE
S A L O N U R O D Y

M

FRYZJERSTWO

Damskie • Męskie • Dziecięce

Koloryzacja • Baleyage • Dekoloryzacja

Sombre • Ombre • Upięcia ślubne

sesderma

salon
expert

LOREAL

INSTITUT
ESTHEDERM
PARIS

KOSMETOLOGIA

Damska • Męska

Manicure • Pedicure • Oczyszczanie

Zabiegi na twarz i ciało • Kwasy

Żelazko antycelulitowe • Oxybrazja

12 311 29 54

www.marionette.pl

ul. Szafera 1
Kraków - Grzegórzki

KUPON
-10%

Spis treści:

1. Zasady pracy Spółdzielni w czasie stanu zagrożenia epidemicznego.
2. Dane finansowe za rok obrotowy 2021.
3. Plan remontów i konserwacji obcej na rok 2022.
4. Sprawy bieżące

1. Zasady pracy Spółdzielni w czasie stanu zagrożenia epidemicznego

Aktualnie **biuro** (w tym **kasa**) Spółdzielni, przy ul. Ofiar Dąbia 4, **jest czynne dla interesantów** w wyznaczonych godzinach:

- **poniedziałki od godz. 8⁰⁰ do godz. 12⁰⁰ i od godz. 14⁰⁰ do godz. 16³⁰,**
- **wtorki, środy, czwartki i piątki od godz. 8⁰⁰ do godz. 12⁰⁰.**

W sprawach, które nie wymagają Państwa osobistej obecności, prosimy o **kontakt telefoniczny**, w godzinach pracy Spółdzielni:

- poniedziałki od godz. 7⁰⁰ do godz. 17⁰⁰
- wtorki i piątki od godz. 7⁰⁰ do godz. 14⁰⁰
- środy i czwartki od godz. 7⁰⁰ do godz. 15⁰⁰

pod numerami telefonów:

- *centrala - 12 414 37 55*
- *Dział Techniczny 12 414 17 16 lub wewnętrzny (z centrali) - 14 i 35*
- *sprawy administracyjno-porządkowe - wew. 22*
- *sprawy członkowsko-mieszkaniowe - wew. 33*
- *opłaty za lokale mieszkalne, rozliczenia z członkami - wew. 34*

lub za pośrednictwem maila, na adres: sekretariat@smdabie.pl

2. Dane finansowe za rok obrotowy 2021.

W zasobach Spółdzielni znajduje się: 60 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (3789 mieszkań), 92 lokale użytkowe (w tym 44 w 6 wolnostojących pawilonach handlowo-usługowych oraz 48 w budynkach mieszkalnych), 13 zespołów garaży (151 boksów garażowych), obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi wewnętrzne, sieci uzbrojenia, itp.). Spółdzielnia jest także współwłaścicielem nieruchomości o charakterze kompleksu komercyjno - użytkowego - Bazy „Prądnik Czerwony”.

Spółdzielnia administruje terenami o łącznej powierzchni 18,65 ha, położonymi na Grzegórkach oraz na Dąbiu.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021r., Spółdzielnia liczyła 3 822 członków, zaś w zasobach, wg złożonych przez osoby uprawnione oświadczeń, zamieszkiwało 5559 osób.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” przedstawia podstawowe dane finansowe za rok obrotowy 2021.

Sprawozdanie finansowe naszej Spółdzielni badań, na podstawie umowy nr 18/2020/BS z dnia 03.11.2020 r., Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie, przy ul. Sowińskiego 19, wpisany pod numerem 1460 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Na sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą: **24 464 776,79 zł**
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., wykazujący zysk netto w wysokości: **135 354,31 zł**
4. zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę: **395 575,58 zł**
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., wykazujący spadek stanu środków pieniężnych o kwotę: **3 045 702,93 zł**
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

BILANS w wersji skróconej za rok obrotowy 2021

AKTYWA	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021
A. Aktywa trwałe	12 792 375	12 185 381
I Wartości niematerialne i prawne	7 510	0
II Rzeczowe aktywa trwałe	12 549 852	11 968 073
V Długoterminowe rozlicz. międzyokresowe	235 013	217 308
B. Aktywa obrotowe	14 539 305	12 279 395
I Zapasy	100 489	92 566
II Należności krótkoterminowe	1 645 208	1 777 878
III Inwestycje krótkoterminowe	10 313 603	7 267 900
IV Krótkoterminowe rozlicz. międzyokresowe	2 480 005	3 141 051
SUMA AKTYWÓW	27 331 680	24 464 776
PASYWA	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021
A. Kapitał (fundusz) własny	15 402 593	15 007 017
I Fundusz podstawowy	10 483 842	10 086 623
II Fundusz zapasowy	4 738 730	4 605 019
V Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	180 021
VI Zysk (strata) netto	180 021	135 354
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11 929 087	9 457 759
I Rezerwy na zobowiązania	1 236 908	1 143 725
II Zobowiązania długoterminowe	201 679	218 458
III Zobowiązania krótkoterminowe	8 114 078	6 905 803
IV Rozliczenia międzyokresowe	2 376 422	1 189 773
SUMA PASYWÓW	27 331 680	24 464 776

Rachunek zysków i strat za rok 2021 w wersji skróconej:

TREŚĆ	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	18 836 307	21 046 269
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 020 926	20 949 271
II. Zmiana stanu produktów	-184 619	96 998
B Koszty działalności operacyjnej	20 090 203	22 436 157
C Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 253 896	-1 389 888
D Pozostałe przychody operacyjne	74 816	156 552
E Pozostałe koszty operacyjne	70 846	93 689
F Zysk z działalności operacyjnej	-1 249 926	-1 327 025
G Przychody finansowe	155 346	95 302
H Koszty finansowe	13 568	17 653
I Zysk (strata) brutto	-1 108 148	-1 249 376
J Podatek dochodowy	96 364	17 016
K Pozostałe obowiązk. zmniejsz. zysku/zwiększ. straty	-35 336	17 705
L. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto r.b.	0	0
M. Nadwyżka kosztów nad przychodami netto r.b.	1 349 197	1 419 451
O Zysk netto	180 021	135 354

Bilansowa wartość majątku Spółdzielni zmniejszyła się w ciągu 2021 r. z kwoty 27 332 tys. zł do kwoty 24 465 tys. zł, tj. o 2 867 tys. zł. Zmniejszenie to stanowi 10,49 %, a składa się nań:

- zmniejszenie aktywów trwałych o 607 tys. zł; są to odpisy umorzeniowe i amortyzacyjne oraz wyodrębnienia lokali mieszkalnych,
- zmniejszenie aktywów obrotowych o 2 260 tys. zł, w tym zmniejszenie krótkoterminowych aktywów finansowych tj. środków pieniężnych o 3 046 tys. zł, zmniejszenie zapasów o 8 tys. zł, wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych – między innymi saldo Wn funduszu remontowego o 661 tys. zł oraz wzrost należności krótkoterminowych o 133 tys. zł.

Fundusze własne zmniejszyły się w ciągu roku o 396 tys. zł, głównie z tytułu odpisów umorzeniowych zasobów mieszkaniowych, które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni obciążają fundusze własne oraz wyksięgowaniem wkładów mieszkaniowych i budowlanych, w związku z wyodrębnieniem lokali mieszkalnych.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania zmniejszyły się w ciągu roku o 2 471,3 tys. zł, co stanowi 20,7 %. Składa się na to:

- zmniejszenie rezerw na świadczenia pracownicze o 93,2 tys. zł,
- wzrost zobowiązań długoterminowych o 16,8 tys. zł,
- zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych o 1 208,3 tys. zł,
- zmniejszenie rozliczeń międzyokresowych o 1 186,6 tys. zł.

Z ogólnej analizy bilansu za 2021 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło zmniejszenie zarówno aktywów trwałych jak i obrotowych, analogicznie jak w latach 2020 i 2019.

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące sytuację majątkową, finansową i płatniczą Spółdzielni w 2021 roku, są nadal korzystne. **Kontynuacja działalności Spółdzielni w roku następnym nie jest zagrożona.**

Wskaźnik płynności finansowej:

- wskaźnik płynności finansowej I stopnia, czyli stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych, w roku 2021 stanowił 1,78, a w roku 2020 stanowił 1,79. Bezpieczny poziom wskaźnika to 1,2 – 2,0.
- wskaźnik płynności finansowej III stopnia, czyli stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych w roku 2021 stanowił 1,05 a w roku 2020 stanowił 1,27. Bezpieczny poziom wskaźnika to 0,1 – 0,2.

Według biegłego rewidenta roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni,
- c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Na wynik działalności Spółdzielni za 2021 rok złożyły się:

- wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w wysokości 1 419 451,15 zł,
Kwota ta zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni, została odniesiona do rozliczenia z członkami w roku następnym.
- zysk na pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej, po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 135 354,31 zł. Zysk ten uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zostanie przeznaczony na cele statutowe.

Ogólne wyniki finansowe Spółdzielni założone w planie na rok 2021 zostały osiągnięte.

Nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) w roku 2021 wyniosła 1 419,5 tys. zł, podczas gdy w planie na rok 2021 zakładano nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1 700,1 tys. zł. Jest to wynik korzystniejszy o 280,6 tys. zł.

Na pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej w 2021 roku Spółdzielnia odnotowała zysk 135,4 tys. zł, który uchwałą Walnego Zgromadzenia zostanie przeznaczony na cele statutowe Spółdzielni. W planie na rok 2021 zakładano zysk

410,4 tys. zł. Jednakże biorąc pod uwagę fakt, iż rok 2021 to drugi rok pandemii, rok największego od kilkunastu lat wzrostu cen towarów i usług, rok znacznych nakładów na remonty lokali użytkowych, osiągnięty wynik z pozostałej działalności jest zadawalający.

Koszty, wpływy i wyniki działalności Spółdzielni za 2021 rok w ujęciu syntetycznym przedstawiały się następująco:

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty	Przychody	Wynik
		kwota	kwota	
1.	Eksploatacja	10 571 061,90	9 608 735,55	-962 326,35
2.	Konserwacja	2 376 826,72	1 931 159,23	-445 667,49
3.	Centralne ogrzewanie	5 791 576,03	5 791 576,03	0,00
4.	Dźwigi osobowe	156 942,82	145 485,51	-11 457,31
5.	Centralna ciepła woda użytkowa	931 078,95	931 078,95	0,00
	Wynik G Z M (konto 647)	19 827 486,42	18 408 035,27	-1 419 451,15
6	Eksploatacja	1 158 980,08	2 197 891,14	1 038 911,06
7	Konserwacja	1 064 169,98	9 708,55	-1 054 461,43
8	Centralne ogrzewanie	379 734,37	331 656,36	-48 078,01
9	Dźwig towarowy	1 971,15	1 980,00	8,85
10	Operacje finansowe	17 652,78	95 301,78	77 649,00
11	Działalność operacyjna	93 688,81	156 551,54	62 862,73
12	Korekta rezerw na świadc. prac.	-93 182,86	0,00	93 182,86
	Wynik na pozostałych operacjach	2 623 014,31	2 793 089,37	170 075,06
13	Podatek dochodowy od o. prawnych.	17 016,00		-17 016,00
14	Pozostałe obowiązk. zmniejsz. zysku	17 704,75		-17 704,75
	Wynik na pozostałych operacjach netto	2 657 735,06	2 793 089,37	135 354,31
	WYNIK SPÓŁDZIELNI	22 485 221,48	21 201 124,64	-1 284 096,84

Na wynik GZM składają się wyniki cząstkowe: eksploatacja, konserwacja, centralne ogrzewanie, centralna ciepła woda użytkowa i eksploatacja dźwigów osobowych.

W zakresie eksploatacji lokali mieszkalnych w 2021 roku, poniesione koszty przekroczyły uzyskane wpływy o 962 326,35 zł. Z uwagi na stale wzrastające koszty eksploatacji zasobów oraz fakt, iż dotychczasowe stawki obowiązywały niezmiennie od 2017 roku – uchwałą Rady Nadzorczej nr 102/29/2020 wprowadzono nowe stawki opłat od 1 lutego 2021 roku. Zmiana ta powstrzymała pogarszanie się wyniku eksploatacji zasobów mieszkaniowych w 2021 roku.

W zakresie konserwacji lokali mieszkalnych uzyskano nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 445 667,49 zł. Tutaj również, uwzględniając stale wzrastające koszty konserwacji zasobów oraz fakt, iż stawki obowiązywały niezmiennie od 2017 roku – uchwałą Rady Nadzorczej nr 103/29/2020 wprowadzono nowe stawki opłat od 1 lutego 2021 roku. Tutaj również zmiana opłat powstrzymała pogarszanie się wyniku finansowego konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2021 roku.

Wynik centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży za rok 2021, odrębny dla każdej nieruchomości, został rozliczony z członkami i właścicielami lokali oraz najemcami. W 2021 roku – przed dokonaniem rozliczenia po raz pierwszy od 2010 roku – w skali wszystkich budynków mieszkalnych wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych, w kwocie 207 726,51 zł. Jednakże wyniki na poszczególnych nieruchomościach były zróżnicowane: w 10 budynkach wystąpiły nadpłaty na łączną kwotę 33 576,28 zł, które zaliczono na poczet przyszłych opłat lub na zmniejszenie zaległości w opłatach eksploatacyjnych; w 50 budynkach wystąpiły niedopłaty na łączną kwotę 241 302,79 zł.

W pozycji centralna ciepła woda użytkowa koszty i przychody zostały rozliczone z użytkowników według stanu na dzień 31 grudnia 2021.

W zakresie eksploatacji dźwigów osobowych w 2021 roku – po raz pierwszy od wielu lat - naliczone wpływy nie pokryły poniesionych kosztów, niedobór wyniósł 11 457,31 zł. Obserwując stale rosnące koszty i zmniejszającą się liczbę osób, wnoszących opłaty za użytkowanie dźwigów osobowych, od 1 marca 2022 roku zmienione zostały stawki opłat za użytkowanie dźwigów osobowych. Dotychczasowe stawki obowiązywały niezmiennie od 1 maja 2018 roku.

Ogólny wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1 419 451,15 zł. Jest to efekt, między innymi, stałego wzrostu kosztów.

Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni zamknęła się wynikiem dodatnim netto w kwocie 135 354,31 zł. Na wynik ten składają się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji, konserwacji, centralnego ogrzewania lokali niestanowiących zasobów mieszkaniowych, w kwocie 63 619,53 zł,
- dochód z operacji finansowych w kwocie 77 649,00 zł,
- dochód z pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 62 862,73 zł,
- podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2021 w kwocie 17 016,00 zł,
- uaktualnienie- korekta rezerw na świadczenia pracownicze 93 182,86 zł,
- Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku 17 704,75 zł.

Pozostała działalność finansowa i operacyjna to:

- koszty:
koszty postępowania sądowego, opłaty komornicze, koszty pełnomocnictw, wypłacone koszty zastępstwa procesowego, odpisy aktualizujące wartość należności wątpliwych, odpisy aktualizujące wartość materiałów niechodliwych w magazynie.
 - przychody:
odsetki za zwłokę w regulowaniu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, wyegzekwowane koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego, prowizja z tyt. obsługi indywidualnego ubezpieczenia mieszkań w TU UNIQA, przychody z tyt. upomnień, sprzedaż materiałów przetargowych, zwrócone zaliczki komornicze i opłaty sądowe, oraz zarachowane przychody od spraw dochodzonych na drodze sądowej z tytułu kosztów sądowych i odsetek, przedawnione zobowiązania, przedawnione udziały i wkłady, odszkodowania.
-

Spółdzielnia, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Poniżej przedstawiamy rozliczenie wyników za rok 2021 oraz wynik na dzień 31.12.2021 r. w układzie narastającym.

Zestawienie wyników GZM nieruchomości za okres 01.01.2021 r. - 31.12.2021 r. oraz narastająco na dzień 31. 12. 2021 r.

Lp.	Adres	Koszty 2021	Przychody 2021	Wynik 2021	Wynik narastający 31.12. 2021	podział * nadwyżki bilansowej 2020	podział* nadwyżki bilansowej 2021
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ul. Sądowa 3	368 588,59	287 797,90	-80 790,69	-23 016,45	3 019,07	2 266,63
2	ul. Sądowa 5	320 661,93	306 171,81	-14 490,12	16 583,88	2 845,48	2 199,86
3	ul. Sądowa 7	313 739,82	300 667,02	-13 072,80	47 267,55	2 755,66	1 966,72
4	ul. Sądowa 9	325 394,96	304 930,16	-20 464,80	-20 281,41	2 942,51	2 209,16
5	ul. Grzegórzecka 45a	95 951,03	89 732,09	-6 218,94	-8 455,45	850,63	638,63
6	ul. Grzegórzecka 45b	89 176,44	85 174,21	-4 002,23	-24 472,58	891,56	669,36
7	ul. Bobrowskiego 5	52 790,41	50 353,56	-2 436,85	-3 303,18	524,04	393,44
8	ul. Szafera 1	597 510,17	554 388,70	-43 121,47	-179 252,53	5 453,99	4 094,71
9	ul. Szafera 7	211 911,17	201 429,03	-10 482,14	965,10	2 014,57	1 557,44
10	ul. Szafera 9	311 507,27	295 453,13	-16 054,14	-4 112,53	3 088,43	2 318,71
11	Al. Pokoju 8	394 655,35	364 203,09	-30 452,26	-18 528,28	3 501,04	2 682,27
12	Al. Pokoju 10	371 916,87	343 244,16	-28 672,71	7 227,71	3 436,49	2 536,20
13	Al. Pokoju 12	406 705,64	373 996,00	-32 709,64	88,38	3 560,80	2 673,35
14	Al. Pokoju 15	148 362,27	138 133,21	-10 229,06	2 699,23	1 429,37	1 046,77
15	Al. Pokoju 17	140 087,98	128 788,73	-11 299,25	701,20	1 406,25	1 102,82
16	Al. Pokoju 19	211 478,56	196 294,30	-15 184,26	6 685,53	2 182,47	1 638,54
17	Al. Pokoju 21	198 104,68	202 042,89	3 938,21	-10 846,38	1 700,11	1 276,40
18	Al. Pokoju 22	545 880,29	519 796,36	-26 083,93	15 645,72	5 101,19	3 829,83
19	Al. Pokoju 23	94 561,28	93 292,75	-1 268,53	27 896,28	965,72	725,03
20	Al. Pokoju 24	536 810,26	509 226,15	-27 584,11	40 939,53	5 074,73	3 809,97
21	Al. Pokoju 26	536 290,73	502 007,03	-34 283,70	37 898,95	5 086,76	3 853,43
22	Al. Pokoju 28	566 745,53	538 090,06	-28 655,47	65 947,42	5 882,18	3 748,68
23	Al. Pokoju 30	556 750,91	529 120,40	-27 630,51	66 367,25	4 905,26	3 682,74
24	Al. Pokoju 37	579 715,88	551 570,51	-28 145,37	85 933,96	4 983,23	3 741,27
25	Al. Pokoju 41	233 884,35	214 844,37	-19 039,98	10 332,84	2 059,54	1 546,25
26	Al. Pokoju 43	219 014,74	199 669,91	-19 344,83	39 285,67	2 125,87	1 670,79
27	Al. Pokoju 45	222 229,15	203 547,48	-18 681,67	20 059,40	2 239,32	1 681,22
28	ul. Widok 2	597 415,12	553 574,08	-43 841,04	63 390,00	5 045,51	3 799,70
29	ul. Widok 4	221 061,88	203 037,15	-18 024,73	2 153,37	2 121,95	1 593,10
30	ul. Widok 6	220 312,79	203 895,30	-16 417,49	-9 626,93	1 934,97	1 545,01
31	ul. Widok 8	220 526,76	197 280,06	-23 246,70	-8 940,00	2 181,46	1 637,78
32	ul. Widok 10	233 017,12	210 461,80	-22 555,32	-18 919,24	2 207,61	1 657,41
33	ul. Widok 12	241 264,43	219 726,19	-21 538,24	-2 960,55	2 147,35	1 527,37

WSPÓLNOTA - DABIE**9**

34	ul. Widok 14	598 014,78	554 853,07	-43 161,71	72 500,44	4 972,49	3 668,42
35	ul. Widok 16	591 788,35	538 130,84	-53 657,51	109 936,38	4 763,02	3 541,42
36	ul. Widok 18	226 964,54	209 168,03	-17 796,51	12 992,36	2 058,78	1 545,68
37	ul. Widok 20	214 331,83	197 311,71	-17 020,12	24 383,72	2 188,40	1 550,80
38	ul. Widok 22	310 646,52	286 217,92	-24 428,60	21 174,97	2 906,12	2 181,84
39	ul. Widok 35a	272 682,78	249 744,21	-22 938,57	10 274,79	2 442,09	1 833,45
40	ul. Widok 39a	266 882,25	247 657,08	-19 225,17	10 287,36	2 524,08	1 895,01
41	ul. Półkole 5	281 642,70	266 518,43	-15 124,27	59 852,85	2 450,81	1 840,00
42	ul. Półkole 7	272 471,33	252 588,34	-19 882,99	19 262,60	2 330,53	1 749,70
43	ul. Półkole 9	275 030,72	252 706,77	-22 323,95	25 808,02	2 384,10	1 789,92
44	ul. Świtezianki 5	224 880,18	204 780,86	-20 099,32	1 526,53	2 159,22	1 588,74
45	ul. Świtezianki 9	218 866,59	205 451,21	-13 415,38	14 480,38	2 081,02	1 562,37
46	ul. Świtezianki 11	218 928,88	204 042,71	-14 886,17	26 459,99	2 110,71	1 584,66
47	ul. Zwycięstwa 1	236 989,53	223 385,02	-13 604,51	1 290,63	1 996,37	1 498,82
48	ul. Bajeczna 1	574 291,80	530 154,92	-44 136,88	9 574,97	5 079,19	3 803,57
49	ul. Bajeczna 3	548 248,47	495 752,57	-52 495,90	-3 291,77	5 053,05	3 807,54
50	ul. Bajeczna 5	559 018,01	514 934,99	-44 083,02	12 402,35	5 240,95	3 934,76
51	ul. Bajeczna 7	567 883,67	524 686,13	-43 197,54	4 165,10	5 055,82	3 831,19
52	ul. Na Szaniec 6	298 793,45	278 591,58	-20 201,87	36 829,64	2 866,71	2 152,25
53	ul. Na Szaniec 8	294 299,03	269 207,85	-25 091,18	26 867,49	2 881,49	2 163,34
54	ul. Na Szaniec 10	305 478,87	278 209,45	-27 269,42	33 438,70	2 812,51	2 153,19
55	ul. Na Szaniec 12	220 157,69	201 629,04	-18 528,65	31 653,96	2 255,36	1 740,97
56	ul. Rzeźnicza 20	367 633,87	339 227,12	-28 406,75	-35 398,24	3 182,89	2 389,63
57	ul. Fr. Nullo 16	343 178,58	318 783,16	-24 395,42	-34 130,94	3 071,62	2 351,81
58	ul. Fr. Nullo 18	276 109,08	259 384,64	-16 724,44	-27 997,11	2 332,05	1 750,84
59	ul. Fr. Nullo 19	579 258,84	553 092,84	-26 166,00	66 541,57	5 534,05	4 154,82
60	ul. Fr. Nullo 20	298 989,72	279 885,19	-19 104,53	-10 618,34	2 622,62	1 968,99
	Razem	19 827 486,42	18 408 035,27	-1 419 451,15	745 621,85	181 021,17	1 354,31

* Proponowany podział nadwyżki bilansowej za lata 2020 i 2021, który zostanie zatwierdzony na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

Remonty i konserwacje zasobów.

Działalność gospodarcza w zakresie robót remontowych i konserwacji obcej była prowadzona zgodnie z planami robót, zatwierdzonymi i przyjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni, w oparciu o obowiązujące regulaminy wewnętrzne.

Plan rzeczowo-finansowy remontów obcych na rok 2021 dla budynków mieszkalnych, zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 107/31/2020 w dniu 23.11.2020r. i obejmował roboty remontowo-modernizacyjne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, o planowanej wartości 3 451 000 zł. Ponadto w dniu 24.05.2021r. Rada Nadzorcza, uchwałą nr 126/37/2021, poszerzyła zakres robót o wykonanie projektów instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej dla dwóch budynków, korygując plan o kwotę 32 100 zł.

Plan rzeczowo- finansowy konserwacji obcej lokali mieszkalnych zleczanych w drodze przetargów na kwotę 238 700 zł został zatwierdzony uchwałą RN nr 108/31/2020, dnia 23.11.2020r.

Plan rzeczowo-finansowy remontów i konserwacji lokali użytkowych w pawilonach i w budynkach mieszkalnych na rok 2021 w wysokości 858 800 zł netto został zatwierdzony uchwałą RN nr 109/31/2020 w dniu 23.11.2020r. Prace te finansowane są z dochodów, uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni – nie obciążają funduszu remontowego nieruchomości.

**Realizacja planu rzeczowo-finansowego remontów obcych w roku 2021.
Roboty finansowane w ramach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości**

Budynki mieszkalne - REMONTY				
Lp.	Adres	Opis robót	Koszty planowanych robót brutto	Realizacja I - XII 2021
1.	2.	3.	6	
1	Renowacja posadzki lastryko			
1.1	al. Pokoju 21	renowacja posadzki lastryko w klatce schodowej	90 000,00	86 190,00
1.2	al. Pokoju 24		200 000,00	129 630,00
Razem			290 000,00	215 820,00
2	Wymiana poziomu wody zimnej			
2.1	prof. Szafera 1	wymiana poziomu wody zimnej w piwnicy	40 000,00	27 000,00
2.2	Sądowa 5		7 000,00	4 320,00
Razem			47 000,00	31 320,00
3	Doszczelnienie instalacji gazowej			
3.1	Widok 16	doszczelnienie pionów gazowych	225 000,00	202 660,82
Razem			225 000,00	202 660,82
4	Wymiana wodomierzy na radiowe			
4.1	al. Pokoju 41	Wymiana wodomierzy zimnej wody na wodomierze z odczytem radiowym	18 000,00	13 109,75
4.2	al. Pokoju 43		18 000,00	13 109,75
4.3	ul. Widok 8		26 000,00	16 304,81
4.4	ul. Widok 10		21 000,00	16 884,78
4.5	ul. Świtezianki 5		22 000,00	18 954,77
4.6	ul. Świtezianki 9		20 000,00	17 314,77
4.7	ul. Świtezianki 11		19 000,00	14 534,75
4.8	ul. Na Szaniec 10		24 000,00	22 964,70
4.9	ul. Na Szaniec 12		19 000,00	16 744,76
4.10	ul. Sądowa 3		32 000,00	14 384,79
4.11	al. Pokoju 12		58 000,00	30 969,63
Razem			277 000,00	195 277,26

WSPÓLNOTA - DĄBIE**11**

5	Projekty instalacji ciepłej wody użytkowej			
5.1	ul. Półkole 5	wykonanie projektów instalacji ciepłej wody użytkowej	20 000,00	10 250,00
5.2	ul. Półkole 7		20 000,00	10 250,00
5.3	ul. Półkole 9		20 000,00	10 250,00
5.4	al. Pokoju 45		17 000,00	13 757,00
5.5	ul. Widok 4		17 000,00	13 757,00
5.6	al. Pokoju 12		25 000,00	18 450,00
5.7	al. Pokoju 10		0,00	18 450,00
5.8	ul. Szafera 7		0,00	13 757,00
Razem			119 000,00	108 921,00
6	Malowanie klatek schodowych i wymiana skrzynek gazowych			
6.1	ul. Bajeczna 3	jw.	140 000,00	128 630,00
Razem			140 000,00	128 630,00
7	Wymiana oświetlenia klatek schodowych			
7.1	ul. Grzegórzecka 45a	wymiana oświetlenia klatek schodowych	4 000,00	1 950,00
7.2	ul. Grzegórzecka 45b		4 000,00	1 950,00
7.3	al. Pokoju 41		9 000,00	5 848,00
7.4	al. Pokoju 43		9 000,00	5 848,00
7.5	ul. Widok 8		10 000,00	6 487,00
7.6	ul. Widok 10		10 000,00	6 487,00
7.7	ul. Świtezianki 5		10 000,00	6 487,00
7.8	ul. Świtezianki 9		8 000,00	4 151,00
7.9	ul. Świtezianki 11		8 000,00	4 021,00
7.10	ul. Na Szaniec 10		12 000,00	8 478,00
7.11	ul. Na Szaniec 12		10 000,00	6 358,00
7.12	ul. Sądowa 3		12 000,00	8 605,00
7.13	al. Pokoju 12		22 000,00	11 230,00
Razem			128 000,00	77 900,00
8				
8.1	ul. Świtezianki 9	wykonanie instalacji cwu	175 000,00	166 590,00
8.2	ul. Świtezianki 11		175 000,00	166 760,00
8.3	ul. Widok 8		175 000,00	168 850,00
8.4	ul. Widok 10		175 000,00	167 720,00
8.5	al. Pokoju 12		305 000,00	234 200,00
8.6	Świtezianki 5	<i>wykonanie instalacji cwu z wolnych środków obrotowych uchwałą Rady Nadzorczej nr 70/20/2019 z dnia 16.12 2019 r.</i>	175 000,00	168 850,00
8.7	al. Pokoju 41		175 000,00	166 590,00
8.8	al. Pokoju 43		175 000,00	166 590,00
8.9	ul. Sądowa 3		240 000,00	218 013,49
8.10	ul. Na Szaniec 10		240 000,00	216 540,00
8.11	ul. Na Szaniec 12		175 000,00	166 590,00
Razem poz. 8.6: 8.11			1 180 000,00	1103 173,49

12**WSPÓLNOTA - DĄBIE**

8.12	ul. Szafera 9	wykon. instalacji cwu - umowa z 2020 r	0,00	6 330,00
Razem			2 185 000,00	2 013 623,49
9				
9.1		Rezerwa	40 000,00	
9.1.1	ul. Szafera 1	wymiana odcinka kanalizacji- poziom		3 624,88
9.1.2	al. Pokoju 21	wymiana rynien		5 168,87
9.1.3	al. Pokoju 23	wymiana rynien		1 722,96
9.1.4	al. Pokoju 22	łatanie dziur w poszyciu dachowym		648,00
9.1.5	al. Pokoju 28	wymiana odcinka kanalizacji- poziom		13 324,21
9.1.6	ul. Sądowa 3	naprawa dziur w elewacji		1 177,20
9.1.7	ul. Szafera 9	wymiana wodomierzy na radiowe		200,00
9.1.8	al. Pokoju 12	prace naprawcze na balkonach		3 110,40
9.1.9	al. Pokoju 22	wykonanie instalacji CWU m nr 65		2 600,00
9.1.10	al. Pokoju 22	wymiana rur spustowych		9 223,47
9.1.11	al. Pokoju 37	remont komory zsykowej po pożarze		9 958,65
9.1.12	ul. Widok 35a	wymiana stalowej bramy wejściowej		4 431,24
9.1.13	ul. Widok 39a	wymiana stalowej bramy wejściowej		4 431,24
9.1.14	ul. Płk. Nullo 16	remont sufitów loggii m nr 24		4 302,42
9.1.15	al. Pokoju 26	naprawa ocieplenia i montaż kratek wentylac.		1 274,40
9.1.16	ul. Widok 2	naprawa ocieplenia i montaż kratek wentylac.		1 425,60
9.1.17	ul. Widok 8	naprawa ocieplenia i montaż kratek wentylac.		2 867,40
9.1.18	ul. Widok 16	naprawa ocieplenia i montaż kratek wentylac.		1 312,20
9.1.19	ul. Widok 18	naprawa ocieplenia i montaż kratek wentylac.		318,60
9.1.20	ul. Widok 20	naprawa ocieplenia i montaż kratek wentylac.		1 593,00
9.1.21	ul. Widok 22	naprawa ocieplenia i montaż kratek wentylac.		318,60
9.1.22	ul. Widok 35a	naprawa ocieplenia i montaż kratek wentylac.		2 165,40
9.1.23	ul. Widok 39a	naprawa ocieplenia i montaż kratek wentylac.		1 171,80
9.1.24	ul. Zwycięstwa 1	naprawa ocieplenia i montaż kratek wentylac.		1 274,40
9.1.25	al. Pokoju 37	likwidacja przyczyn zalania- usterki w pok. dachu		1 664,25
9.1.26	ul. Widok 22	likwidacja przyczyn zalania- usterki w pok. dachu		1 468,51

WSPÓLNOTA - DĄBIE**13**

9.1.27	ul. Widok 35a	likwidacja przyczyn zalania- usterki w pok. dachu		543,05
9.1.28	ul. Półkole 5	likwidacja przyczyn zalania- usterki w pok. dachu		635,51
9.1.29	ul. Płk. Nullo 19	likwidacja przyczyn zalania- usterki w pok. dachu		843,08
9.1.30	ul. Widok 2	doszczelnienie połączenia dachowej		302,40
9.1.31	ul. Widok 22	naprawa tynków		502,20
9.1.32	ul. Półkole 5	naprawa tynków		502,20
9.1.33	ul. Półkole 7	naprawa tynków		1 506,60
9.1.34	ul. Półkole 9	naprawa tynków		502,20
9.1.35	ul. Świtezianki 5	remont posadzki m nr 42		3 852,36
9.1.36	ul. Świtezianki 5	naprawa zadaszienia klatki schodowej		756,00
9.1.37	ul. Płk. Nullo 20	naprawa tynków i ocieplania m nr 19 i 21		8 372,16
		Razem	40 000,00	99 095,46
		Razem remonty obce	3 451 000,00	3073 248,03

Wykonanie planu rzeczowo-finansowego konserwacji obcej na rok 2021**Roboty finansowane w ramach stawki na konserwację**

Budynki mieszkalne - KONSERWACJE				
Lp.	ADRES	OPIS ROBÓT	Koszty planowane brutto	realizacja I - XII 2021
1.	2.	3.	4.	5.
1	Konserwacja, uporządkowanie i uzupełnienie instalacji odgromowej			
1.1	al. Pokoju10	naprawa instalacji odgromowej po przeglądzie 5 letnim	1 000,00	678,99
1.2	al. Pokoju 12		3 500,00	2 602,67
1.3	Na Szaniec 6		1 000,00	608,91
1.4	Widok 4		1 000,00	649,53
1.5	Widok 6		3 500,00	2 551,08
1.6	Widok 8		2 800,00	1 720,81
1.7	Widok 10		2 800,00	1 721,92
1.8	Widok 12		2 000,00	1 280,13
1.9	Widok 18		1 000,00	555,61
1.10	Widok 20		1 000,00	649,76
1.11	Widok 22		3 500,00	3 041,82
1.12	Zwyciestwa 1		1 000,00	559,00
1.13	Rzeźnicza 20		1 000,00	933,64
1.14	garaże- Al. Pokoju 10,12			
		Razem	25 100,00	17 628,16

2		Pomiary instalacji elektrycznej		
2.1	al. Pokoju 26	instalacja elektryczna - WLZ	1 200,00	905,00
2.2	Pólkole 5		800,00	583,00
2.3	Pólkole 7		800,00	583,00
2.4	Widok 14		1 200,00	982,00
2.5	Widok 35A		800,00	583,00
2.6	Widok 39A		800,00	583,00
2.7	Na Szaniec 8		800,00	733,00
2.8	al. Pokoju 37		1 200,00	982,00
2.9	Bajeczna 3		1 200,00	774,00
2.10	Pulk. Nullo 20		800,00	782,00
Razem			9 600,00	7 490,00
3		Demontaż i montaż gazomierzy		
3.1	Widok 16	doszczelnienie instalacji gazowej	24 000,00	11 719,54
Razem			24 000,00	11 719,54
4		Przegląd kominów		
4.1	zasoby Spółdzielni	przegląd instalacji kominowych went. spalin.	110 000,00	92 674,94
Razem			110 000,00	92 674,94
5		Rezerwa		
5.1	Rezerwa		70 000,00	0,00
5.1.1.				
Razem			70 000,00	0,00
Razem konserwacje			238 700,00	129 512,64

Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości za okres 01.01.2021r.– 31.12.2021r. oraz narastająco na dzień 31.12.2021 r.

Budynki wysokie

.Lp.	Adres	Saldo na dzień 01.01.2021	Przychody 2021	Wydatki 2021	Saldo narastające I.2006-XII.2021
1	2	3	4	5	7
1	ul. Sądowa 5	/-/197 965,24	48 813,12	4 320,00	/-/153 472,12
2	ul. Sądowa 7	/-/176 268,69	49 588,32	0,00	/-/126 680,37
3	ul. Sądowa 9	/-/174 563,09	48 898,80	0,00	/-/125 664,29
4	ul. Szafera 1	/-/401 581,16	92 068,08	30 624,88	/-/340 137,96
5	Al. Pokoju 8	/-/157 362,27	45 168,24	0,00	/-/112 194,03
6	Al. Pokoju 10	/-/61 135,99	46 032,48	18 450,00	/-/33 553,51
7	Al. Pokoju 12	/-/151 926,07	90 284,75	297 960,03	/-/359 601,35
8	Al. Pokoju 37	/-/177 468,08	64 551,72	11 622,90	/-/124 539,26

WSPÓLNOTA - DĄBIE**15**

9	ul. Widok 2	/-/55 335,18	81 923,99	1 728,00	24 860,81
10	ul. Widok 14	3 696,54	64 147,20	0,00	67 843,74
11	ul. Widok 16	31 662,46	51 195,60	203 973,02	/-/121 114,96
12	ul. Widok 35a	/-/60 694,08	24 339,60	7 139,69	/-/43 494,17
13	ul. Widok 39a	/-/57 824,92	24 562,80	5 603,04	/-/38 865,16
14	ul. Półkole 5	41 523,36	30 430,08	11 387,71	60 565,73
15	ul. Półkole 7	49 429,54	30 472,56	11 756,60	68 145,50
16	ul. Półkole 9	28 528,27	30 337,56	10 752,20	48 113,63
17	ul. Rzeźnicza 20	116 474,49	32 600,04	0,00	149 074,53
18	ul. Fr. Nullo 16	/-/72 306,44	39 086,76	4 302,42	/-/37 522,10
19	ul. Fr. Nullo 18	/-/170 178,38	39 202,68	0,00	/-/130 975,70
20	ul. Fr. Nullo 20	/-/6 991,13	31 831,56	8 372,16	16 468,27
	Razem budynki wysokie	/-/1 650 286,06	965 535,94	627 992,65	/-/1 312 742,77

Budynki niskie

Lp.	Adres budynku	Saldo na dzień 01.01.2021	Przychody 2021	Wydatki 2021	Saldo narastające I.2006-XII.2021
1	2	3	4	5	
1	ul. Sądowa 3	138 597,28	43 963,20	242 217,28	/-/59 620,00
2	ul. Grzegorzeczka 45a	/-/30 041,08	13 610,88	1 950,00	/-/18 380,20
3	ul. Grzegorzeczka 45b	/-/41 437,66	13 549,44	1 950,00	/-/29 838,22
4	ul. Bobrowskiego 5	/-/7 301,92	4 977,60	0,00	/-/2 324,32
5	ul. Szafera 7	129 039,60	22 795,20	13 757,00	138 077,80
6	ul. Szafera 9	/-/40 791,51	46 776,90	6 530,00	/-/544,61
7	Al. Pokoju 15	107 015,23	15 318,01	0,00	122 333,24
8	Al. Pokoju 17	104 461,21	14 906,40	0,00	119 367,61
9	Al. Pokoju 19	192 669,65	22 267,20	0,00	214 936,85
10	Al. Pokoju 21	57 827,89	23 283,61	91 358,87	/-/10 247,37
11	Al. Pokoju 22	39 497,66	65 354,76	12 471,47	92 380,95
12	Al. Pokoju 23	21 231,10	11 036,41	1 722,96	30 544,55
13	Al. Pokoju 24	18 631,71	52 145,76	129 630,00	/-/58 852,53
14	Al. Pokoju 26	71 589,10	52 408,44	1 274,40	122 723,14
15	Al. Pokoju 28	49 744,99	67 516,56	13 324,21	103 937,34
16	Al. Pokoju 30	36 208,80	67 152,24	0,00	103 361,04
17	Al. Pokoju 41	74 204,83	39 942,05	185 605,70	/-/71 400,87
18	Al. Pokoju 43	32 243,18	34 406,81	185 547,75	/-/118 897,76
19	Al. Pokoju 45	25 843,44	27 777,12	13 757,00	39 863,56
20	ul. Widok 4	178 769,73	21 913,20	13 757,00	186 925,93

21	ul. Widok 6	80 661,30	21 968,40	0,00	102 629,70
22	ul. Widok 8	148 861,99	33 823,40	194 509,21	/-/11 723,82
23	ul. Widok 10	95 436,40	39 126,76	191 091,78	/-/56 528,62
24	ul. Widok 12	/-/65 823,55	27 709,44	0,00	/-/38 114,11
25	ul. Widok 18	101 362,34	21 949,20	318,60	122 992,94
26	ul. Widok 20	129 375,09	21 984,00	1 593,00	149 766,09
27	ul. Widok 22	/-/35 757,71	29 251,20	2 289,31	/-/8 795,82
28	ul. Świtezianki 5	75 565,85	35 184,60	198 900,13	/-/88 185,68
29	ul. Świtezianki 9	98 847,17	34 648,61	188 055,77	/-/54 559,99
30	ul. Świtezianki 11	108 246,22	34 793,08	185 315,75	/-/42 276,45
31	ul. Zwycięstwa 1	/-/39 062,13	29 613,60	1 274,40	/-/10 722,93
32	ul. Bajeczna 1	4 684,44	54 144,96	0,00	58 829,40
33	ul. Bajeczna 3	114 182,30	53 803,32	128 630,00	39 355,62
34	ul. Bajeczna 5	1 348,63	53 869,8	0,00	55 218,43
35	ul. Bajeczna 7	45 051,31	53 935,20	0,00	98 986,51
36	ul. Na Szaniec 6	128 939,03	29 322,00	0,00	158 261,03
37	ul. Na Szaniec 8	193 412,16	29 413,20	0,00	222 825,36
38	ul. Na Szaniec 10	105 003,69	43 337,40	247 982,70	/-/99 641,61
39	ul. Na Szaniec 12	94 336,74	32 810,60	189 692,76	/-/62 545,42
40	ul. Fr. Nullo 19	91 300,61	56 845,20	843,08	147 302,73
	Razem budynki niskie	2 633 975,11	1 398 699,76	2 445 255,38	1 587 419,49
	Razem budynki wysokie	/-/1 650 286,06	965 535,94	627 992,65	/-/1 312 742,77
	Razem Spółdzielnia:	983 689,05	2 364 235,70	3 073 248,03	274 676,72

Realizacja planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów mieszkaniowych, finansowanych funduszem remontowym, przebiegła zgodnie z planem. Wszystkie prace były zlecane w trybie przetargowym, przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej. Roboty zrealizowane były odbierane przez kiluosobowe komisje z udziałem przedstawicieli Rady Nadzorczej. Z planowanej na remonty budynków mieszkalnych w roku 2021 kwoty 3 451 000 zł, wydatkowano 3 073 248,03 zł, co stanowi 89% planu. Różnica to oszczędności uzyskane w ramach negocjacji podczas przetargów.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat najmu.

W 2021 roku zadłużenie ogółem lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiło 8,54 % rocznego wymiaru opłat, w roku 2020 było to 8,00 %. Poniższa tabela przedstawia zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz czynszów najmu na dzień 31.12.2021 r., uwzględniające rozliczenie wody za drugie półrocze 2021, rozliczenie c.w.u. za drugie półrocze 2021r., rozliczenie centralnego ogrzewania za 2021 rok oraz rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami za rok 2021.

Okres zadłużenia	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe				Razem			
	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2020		31.12.2021		31.12.2020		31.12.2021	
	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
zaległość do 1 m-ca	1 438	151 758	1 241	139 098	23	31 168	24	27 108	1 461	182 926	1 265	166 206
zaległość 1 - 3 m-cy	336	232 827	298	219 891	18	60 828	17	69 779	354	293 655	315	289 670
Zaległość 4 - 6 m-cy	46	78 231	52	99 978	0	0	0	0	46	78 231	52	99 978
zaległość powyżej 6 m-cy	68	416 452	62	413 608	0	0	0	0	68	416 452	62	413 608
rozliczenie C.O. i CWU	0	62 729	0	241 380		28 185		43 293		90 914		284 673
rozliczenie śmieci	0	58 413	0	3 212		0		0		58 413		3 212
Razem zaległości bieżące:	1 888	1 000 410	1 653	1 117 167	41	120 181	41	140 180	1 929	1 120 591	1 694	1 257 347
zaległości zasądzone	32	295 895	26	326 429	2	22 758	4	27 408	34	318 653	30	353 837
Zaległ. skierowane do sądu	9	57 185	3	25 832	1	2 588	0	0	10	59 773	3	25 832
Razem dochodzone na drodze sądowej	41	353 080	29	352 261	2	25 346	4	27 408	44	378 426	33	379 669
Ogółem zaległości	1 929	1 353 490	1 682	1 469 428	43	142 939	45	167 588	1 973	1 499 017	1 727	1 637 016
Odpis aktualizujący		131 816		124 933		25 346		27 408		157 161		152 341
Wartość netto należności wykazana w Bilansie										1 341 856		1 484 675

WSPÓLNOTA - DĄBIE

17



W porównaniu do 2020 roku „ogółem zaległości” w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych wzrosły o 137 999 zł, co stanowi 9,2 %, przy czym:

- zaległości bieżące wzrosły o kwotę 136 756 zł, tj. 12,2 %
- zaległości egzekwowane na drodze sądowej wzrosły o kwotę 1 243 zł, tj. o 0,3 %.

Bezpośredni wpływ na wzrost zadłużeń w roku 2021 miały, wywołane pandemią COVID-19, zmiany w gospodarce oraz wzrost inflacji.

Korzystanie z mieszkania zawsze wiąże się z obowiązkiem pokrywania opłat, związanych z jego eksploatacją. Za wnoszenie opłat za używanie lokalu mieszkalnego odpowiedzialne są wszystkie dorosłe osoby, zamieszkujące w danym mieszkaniu (art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Niestety, pogarszająca się sytuacja ekonomiczna części społeczeństwa prowadzi do powstawania zadłużeń. Na każdym etapie problemów z zapłatą, Spółdzielnia podejmuje czynności zmierzające do wyegzekwowania należności;

- wysyła zawiadomienia o wysokości zadłużenia,
- wyraża zgodę na spłatę zaległości w ratach,
- prowadzi korespondencję z dłużnikami,
- proponuje podpisanie UGODY na spłatę zaległości.

Przy braku porozumienia zaległości egzekwowane są poprzez:

- kierowanie spraw na drogę sądową,
- kierowanie do egzekucji komorniczej.

Warto pamiętać, że każdy krok podjęty przez Spółdzielnię w celu wyegzekwowania należności, wiąże się z kosztami, którymi obarczony zostaje zawsze dłużnik. Niezwykle ważne jest więc, aby w przypadku chwilowych problemów płatniczych, jak najszybciej skontaktować się z Zarządem Spółdzielni w celu wyjaśnienia sytuacji oraz zawarcia ugody. Realizacja warunków spłaty wstrzymuje bowiem działania windykacyjne Spółdzielni, które obciążają dłużników ogromnymi kosztami.

Każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie.

Przypominamy iż, Spółdzielnia umożliwia uprawnionym osobom bezpieczny i autoryzowany dostęp do modułu E-BOK, zawierającego dane o wysokości opłat, rozliczenia mediów, dokonane wpłaty oraz salda należności, indywidualny numer rachunku lokalu. Ułatwia to kontrolowanie wpłat i zaległości, co pozwala uniknąć niepotrzebnych odsetek, będących skutkiem przelania niepełnej kwoty należności lub też pominięcia wpłaty.

Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, iż osoby posiadające niskie dochody mają możliwość ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego w Urzędzie Miasta Krakowa – Wydział Dodatków Mieszkaniowych, ul. Stachowicza 18, tel. 12 616 50 19 lub os. Zgody 2, tel. 12 616 89 85.

W roku 2021 wysłano do dłużników ponad 3306 upomnień, w tym:

- 35 wezwań przedsądowych,
- 533 upomnienia do osób, zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy,
- 2738 pozostałych upomnień.

Na przestrzeni 2021 roku Spółdzielnia rozpatrzyła około 30 indywidualnych pism od dłużników. W wyniku przeprowadzonych negocjacji, w 11 przypadkach ustalone zostały warunki spłaty zadłużenia w ratach (zawarto pisemne ugody lub wyrażono zgody na ratalną spłatę należności). Osobom, będącym w trudnych sytuacjach finansowych, zaproponowano zwrócenie się do MOPS, celem uzyskania dofinansowania do opłat, co skutkowało szybszą spłatą zaległości.

W roku 2021 roku Spółdzielnia skierowała na drogę postępowania sądowego 13 spraw. Do egzekucji komorniczej skierowano 1 sprawę.

W 2021 roku wyegzekwowano, na podstawie wyroków, zadłużenie w 16 sprawach, z czego:

- 9 wyroków zostało wyegzekwowanych przez komornika,
- w 7 pozostałych przypadkach, zadłużenie zostało uregulowane dobrowolnie, bez udziału komornika.

Poniżej przedstawiamy **aktualne zadłużenie** z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.04.2022 roku.

Poniższe zestawienie zaległości nie zawiera ustawowych odsetek od nieterminowych wpłat, które Spółdzielnia nalicza zgodnie ze Statutem SM oraz Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w SM „Wspólnota-Dąbie” tj. aktualnie od 06.05.2022 roku w wysokości 10,75% w stosunku rocznym.

ADRES BUDYNKU	ZALEGŁOŚCI		Ilość osób zalegających
	ogółem	w tym zasądzone	
ul. Sądowa 3	26 234,17	10001,12	15
ul. Sądowa 5	6 789,73	0,00	16
ul. Sądowa 7	66 749,76	42 085,27	22

ul. Sądowa 9	6 932,27	0,00	15
ul. Grzegórzecka 45a	1 955,33	0,00	5
ul. Grzegórzecka 45b	47 907,33	12 361,71	7
ul. Bobrowskiego 5	818,02	0,00	2
ul. Szafera 1	14 082,85	0,00	26
ul. Szafera 7	8 046,68	0,00	21
ul. Szafera 9	37 302,76	0,00	17
Al. Pokoju 8	16 023,91	0,00	30
Al. Pokoju 10	26 595,15	20 746,87	17
Al. Pokoju 12	55 956,69	6 035,29	33
Al. Pokoju 15	5 248,46	0,00	9
Al. Pokoju 17	1 357,28	0,00	12
Al. Pokoju 19	2 866,84	0,00	12
Al. Pokoju 21	4 904,91	0,00	15
Al. Pokoju 22	32 792,20	1 050,56	34
Al. Pokoju 23	1 571,05	0,00	5
Al. Pokoju 24	19 242,55	0,00	39
Al. Pokoju 26	105 245,04	57 977,57	43
Al. Pokoju 28	56 657,54	38 760,65	45
Al. Pokoju 30	9 213,59	0,00	28
Al. Pokoju 37	21 547,14	0,00	33
Al. Pokoju 41	3 782,82	0,00	17
Al. Pokoju 43	10 108,84	0,00	15
Al. Pokoju 45	9 287,33	0,00	17
ul. Widok 2	51 311,89	21 280,48	36
ul. Widok 4	32 497,13	19 504,88	15
ul. Widok 6	2 558,79	0,00	11
ul. Widok 8	3 597,69	0,00	14
ul. Widok 10	1 939,06	0,00	7
ul. Widok 12	6 346,78	3 285,68	12
ul. Widok 14	23 454,04	5 083,22	36
ul. Widok 16	16 264,48	0,00	31
ul. Widok 18	13 473,90	2 948,12	16
ul. Widok 20	6 052,15	0,00	17

WSPÓLNOTA - DĄBIE**21**

ul. Widok 22	5 091,18	0,00	11
ul. Widok 35a	12 177,95	7 417,31	15
ul. Widok 39a	2 841,58	0,00	9
ul. Półkole 5	8 590,73	0,00	17
ul. Półkole 7	5 473,01	0,00	11
ul. Półkole 9	12 894,38	0,00	11
ul. Świtezianki 5	27 893,04	0,00	13
ul. Świtezianki 9	22 221,32	12 561,55	13
ul. Świtezianki 11	3 152,94	0,00	13
ul. Zwycięstwa 1	3 219,17	0,00	12
ul. Bajeczna 1	14 102,74	0,00	42
ul. Bajeczna 3	27 035,23	9 839,88	35
ul. Bajeczna 5	91 910,65	22 705,48	40
ul. Bajeczna 7	60 884,05	19 484,93	35
ul. Na Szaniec 6	2 109,46	0,00	19
ul. Na Szaniec 8	21 263,30	0,00	19
ul. Na Szaniec 10	10 593,53	6 581,16	16
ul. Na Szaniec 12	26 257,18	18 975,46	10
ul. Rzeźnicza 20	20 727,03	0,00	22
ul. Płk. Fr. Nullo 16	6 296,03	0,00	17
ul. Płk. Fr. Nullo 18	5 831,06	0,00	14
ul. Płk. Fr. Nullo 19	25 727,58	1 953,30	37
ul. Płk. Fr. Nullo 20	4 480,76	0,00	7
RAZEM	1 177 490,05	340 640,49	1183

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych – stan na 30.04.2022 roku

	kwota zadłużenia	liczba dłużników
- zaległości bieżące	836 849,56	1148
- zaległości zasądzone	340 640,49	35
RAZEM	1 177 490,05	1183

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom, którzy terminowo wnoszą opłaty za mieszkanie.

Plan gospodarczy Spółdzielni na rok 2022 został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21 marca 2022 roku, uchwałą nr 161/47/2022. Plan ten sporządzono w oparciu o wyniki działalności Spółdzielni za rok 2021, poniesione koszty oraz przychody roku poprzedniego, przewidywany wzrost cen towarów i usług, stawki opłat i podatków lokalnych, warunki umów, zawartych z dostawcami mediów oraz firmami świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni.

Natomiast rzeczowy zakres prac remontowych i konserwacyjnych zasobów, zaakceptowany przez Radę Nadzorczą, powstał na podstawie bieżących przeglądów stanu technicznego oraz kontynuacji przyjętej od kilku lat polityki w zakresie remontów zasobów Spółdzielni.

W roku 2022 w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi tzw. GZM planowane koszty przekroczą planowane przychody o 2 508 tys. zł. Niedobór w części zostanie pokryty z nadwyżki, zgromadzonej w latach ubiegłych oraz z nadwyżki bilansowej za rok 2020 i 2021. Z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia przewiduje dochód netto około 396 tys. zł.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych obszarach jej działalności, a posiadane środki finansowe w pełni umożliwią prowadzenie bieżącej działalności i realizację planowanych działań, zmierzających do polepszenia warunków zamieszkania i utrzymania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

3. Plan remontów i konserwacji obcej na rok 2022.

I. Plan rzeczowo-finansowy remontów obcych w zasobach mieszkalnych na 2022 rok, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.11.2021 r. uchwałą nr 140/43/2021, zawiera roboty remontowo-modernizacyjne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, o planowanej wartości **2 306 000,00 zł**. Plan ten został rozszerzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 147/44/2021 z dnia 13.12. 2021 r., do kwoty **2 381 000,00 zł o prace realizowane w budynku przy ul. Sądowej 7:**

- 1) **wymiana bram w budynkach** – planowany koszt remontu – **21 000,00 zł**, obejmuje wymianę wewnętrznych bram stalowych na parterach budynków przy ul. Widok 2, 14 i 16,
 - 2) **wymiana rur spustowych** – planowany koszt remontu **14 000,00 zł** obejmuje wymianę skorodowanych rur spustowych na budynkach przy ul. Widok 20, ul. Świtezianki 5, ul. Grzegórzeckiej 45 B, al. Pokoju 22,
 - 3) **doszczelnienie instalacji gazowej** - planowany koszt remontu wynosi – **245 000,00 zł**, obejmuje doszczelnienie metodą chemiczną pionów i poziomów instalacji gazowej w budynku przy ul. Widok 14,
 - 4) **wymiana i montaż wodomierzy wody zimnej z odczytem radiowym** – planowany koszt remontu – **197 600,00 zł**, obejmuje wymianę istniejących i montaż we wszystkich mieszkaniach wodomierzy z odczytem radiowym w budynkach przy ul. Półkole 5, 7, 9, al. Pokoju 45, ul. Widok 4, ul. prof. Szafera 7, al. Pokoju 10 **oraz w budynku przy ul. Sądowej 7,**
-

- 5) **wykonanie projektów dla instalacji ciepłej wody użytkowej**- planowany koszt robót wynosi **190 000,00 zł**, obejmuje wykonanie dokumentacji projektowej i wykonawczej instalacji cwu dla budynków przy al. Pokoju 8, 15-19, 21-23, ul. Widok 4, ul. Na Szaniec 6,8, ul. płk Nullo 20 i **ul. Sądowej 7**,
- 6) **malowanie klatek schodowych** - planowany koszt robót wynosi **94 000,00 zł** obejmuje wykonanie malowania ścian i stropów w klatkach schodowych wraz z wymianą drzwiczek do wnęk liczników gazowych w budynku przy ul. Sądowej 3,
- 7) **wymiana oświetlenia klatek schodowych**- – planowany koszt remontu **108 000,00 zł** obejmuje wymianę lamp w klatkach schodowych na lampy typu LED z czujką ruchu oraz lamp zewnętrznych na lampy typu LED z czujką zmierzchu w budynkach przy ul. Półkole 5,7,9, al. Pokoju 45, ul. Widok 4, ul. prof. Szafera 7, al. Pokoju 10, ul. Sądowej 3 oraz **w budynku przy ul. Sądowej 7**,
- 8) **wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody** - planowany koszt robót wynosi **1 751 400,00 zł**, obejmuje wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody, w oparciu o projekty wykonane w 2020 r. w budynkach przy ul. Półkole 5,7,9, al. Pokoju 45, ul. Widok 4, ul. prof. Szafera 7, al. Pokoju 10 oraz **w budynku przy ul. Sądowej 7**. **W budynku przy ul. Sądowej 7 przewiduje się, w ramach zatwierdzonej kwoty wykonanie wyniesienia liczników gazu z 22 mieszkań na klatkę schodową**,
- 9) **rezerwa** - zaplanowano rezerwę finansową w wysokości **60 000,00 zł**. na nieprzewidziane awarie w budynkach.

II. Plan rzeczowo-finansowy konserwacji obcej lokali mieszkalnych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.11.2021 r. uchwałą nr 141/43/2021, na kwotę **274 110,00 zł**, obejmuje prace:

- 1) **wymiana wycieraczek metalowych przed budynkami** – planowany koszt robót wynosi **35 000,00 zł** - łącznie 50 szt. wycieraczek,
 - 2) **pomiary instalacji odgromowej** – planowany koszt robót wynosi **3 100,00 zł**, obejmuje budynki al. Pokoju 8,30, ul. prof. Szafera 9, ul. Grzegórzecka 45A i 45B,
 - 3) **pomiary instalacji elektrycznej WLZ** - planowany koszt pomiarów wynosi – **11 600,00 zł**, Instalacja elektryczna – WLZ – al. Pokoju 22 i 24, ul. Zwycięstwa 1, ul. Bajeczna 7, ul. Widok 2,16, ul. Półkole 9, ul. Sądowa 5,7,9,
 - 4) **demontaż i ponowny montaż gazomierzy** – planowany koszt wynosi **24 000,00 zł** i obejmuje wymagany demontaż i ponowny montaż gazomierzy przez zakład gazowniczy przy robotach doszczelniających instalację gazową w budynku przy ul. Widok 14,
 - 5) **przeгляд instalacji kominowej, spalinowej i wentylacyjnej** - planowany koszt przeglądu wynosi **115 000zł** - całość zasobów,
 - 6) **rezerwa: 70 000,00 zł**
-

- III. Plan rzeczowo – finansowy remontów i konserwacji obcych w lokalach użytkowych**, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.11.2021 r. uchwałą nr 142/43/2021, na kwotę **489 000,00 zł netto**, obejmuje prace:
- 1) **docieplenie ścian dziedzińca pawilonu przy al. Pokoju 20** – planowany koszt robót wynosi **105 000,00 zł netto**,
 - 2) **docieplenie elewacji pawilonu przy ul. Widok 31** (przychodnia) – planowany koszt robót wynosi **140 000,00 zł netto**.
 - 3) **remont lokalu użytkowego przy al. Pokoju 22** – planowany koszt robót remontowych instalacji elektrycznej i robót ogólnobudowlanych wynosi łącznie **60 000,00 zł netto**,
 - 4) **remont lokalu użytkowego w pawilonie przy ul. Ofiar Dąbia 4** (siedziba Orange Polska SA) – planowany koszt robót remontowych instalacji elektrycznej i robót ogólnobudowlanych, łącznie wynosi **90 000,00 zł netto**.
- IV. Plan rzeczowo – finansowy remontów obcych garaży na rok 2022**, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.11.2021 r., uchwałą nr 143/43/2021 na kwotę **35 000,00 zł**, obejmuje prace:
- 1) **opracowanie projektów modernizacji instalacji elektrycznej w zespołach garażowych Z- i Z-4 przy ul. Zwycięstwa i Zespole Z-5 przy al. Pokoju 20A** – planowany koszt robót **9 000,00 zł**,
 - 2) **remont dachu zespołu garaży Z-4 przy ul. Zwycięstwa** - planowany koszt robót wynosi **19 000,00 zł**.

Większość prac, ujętych w w/w planie, zostało już zleconych, po przeprowadzeniu przetargów, które były przeprowadzone w grudniu 2021 i kwietniu 2022 r. Trwa realizacja robót. Niektóre z nich zostały już wykonane, jak malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Sądowej 3, wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach przy ul. Półkole 5, 7, 9 i ul. Widok 4, czy wymiana oświetlenia klatek schodowych w przewidzianych budynkach i wymiana wycieraczek metalowych przed wejściami do budynków.

4. Sprawy bieżące

a) Walne Zgromadzenie

Zarząd Spółdzielni informuje, że nadal (tj. w dacie przygotowywania materiałów do niniejszego biuletynu) obowiązują przepisy art. 90 i 90a ustawy z dnia 31 marca 2020r. 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, przedłużające obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia do 6 tygodni od dnia **ustania** stanu epidemii bądź **stanu zagrożenia epidemicznego**. Do tego czasu też, z mocy prawa, ulega przedłużeniu kadencja obecnie działającej Rady Nadzorczej.

W związku z powyższym, Zarząd Spółdzielni planuje zwołanie Walnego Zgromadzenia w ciągu 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego lub w najbliższym możliwym terminie po uchyleniu wyżej powołanych przepisów.

b) zgłaszanie ilości osób, zamieszkujących w lokalu

Przypominamy że, zgodnie z § 8 regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie, na osobie, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego, spoczywa obowiązek poinformowania Spółdzielni o każdej zmianie ilości osób, mieszkających w danym lokalu. Taka informacja powinna być złożona pisemnie, na oświadczeniu, którego wzór stanowi załącznik do w/w regulaminu.

Druki oświadczenia można pobrać w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej (www.smdabie.pl - „oświadczenie do naliczania opłat” w zakładce „druki”).

Informujemy, że **zawiadomienia w innej formie nie będą honorowane.**

c) Uwaga! Zmiana wysokości opłat za odpady komunalne

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr LXXXIII/2354/22 z dnia 27 kwietnia 2022r., ustaliła nową miesięczną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zastępując kwotę 23 zł, kwotą **27 zł** za jednego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość. Opłata ta będzie obowiązywała **od dnia 1 lipca 2022r.**

d) sadzenie drzew i krzewów

Bardzo prosimy o powstrzymanie się od samowolnego sadzenia drzew i krzewów na terenach zielonych, przylegających do budynków. Jeśli mają Państwo ochotę upiększyć otoczenie budynku, w którym mieszkacie, poprzez zwiększenie ilości drzew czy krzewów, prosimy o skontaktowanie się z Działem Administracji Spółdzielni, w celu ustalenia odpowiedniego miejsca sadzenia. Posadzone zbyt blisko budynku drzewa, po kilku latach mogą stanowić zagrożenie budowlane (nie każdy wie, że średnica masy korzeniowej jest równa średnicy korony drzewa), bądź powodować zaciemnianie mieszkań, usytuowanych na parterach budynków. Koszty usuwania takiej roślinności są bardzo duże, a procedury skomplikowane.

e) informacja o wolnych lokalach użytkowych

Spółdzielnia posiada do wynajęcia lokale użytkowe, położone w przyziemiach budynków mieszkalnych oraz w pawilonie handlowo-usługowym przy al. Pokoju 33.

Szczegółowe informacje na temat ich wynajmu można uzyskać pod nr telefonów: 12 414-37-55, wew. 52 lub 508 315 621.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”

UWAGA !

Spółdzielnia nie bierze odpowiedzialności za treść prywatnych ogłoszeń i reklam, zamieszczanych w biuletynie przez Wydawcę.
