

**U C H W A Ł A NR 5/2022**  
**RADY NADZORCZEJ SM „ODRA”**  
**Z DNIA 28.03.2022 r.**

**w sprawie: przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności za okres  
sprawozdawczy 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.**

§ 1

Działając na podstawie § 51 pkt 4 litera a Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza SM „ODRA” w Policach przyjmuje sprawozdanie roczne Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 rok.

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 8. osób

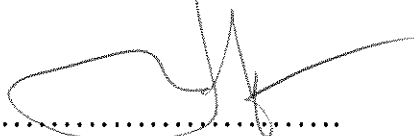
Przeciw uchwale głosowało 0. osób.

Wstrzymało się od głosu 0. osób.

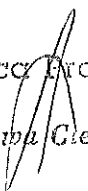
SEKRETARZ RADY  
NADZORCZEJ

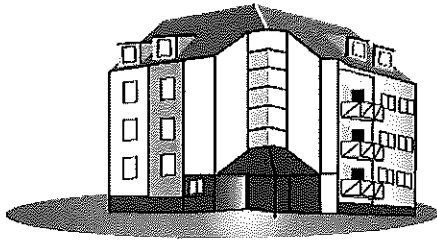
  
.....  
*Bogusława Szulc*

PRZEWODNICZĄCY RADY  
NADZORCZEJ

  
.....  
*Ryszard Bielas*

Radca Prawny

  
ngr *Wiesława Ciechanowska*



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ODRA”  
W POLICACH**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
SM „ODRA” W POLICACH**

**za okres sprawozdawczy  
01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.**

Police, dnia 17 marca 2022 r.

## SPIS TREŚCI

Dział I	Sprawy Organizacyjne.....	3
Dział II	Informacje ogólne.....	4
Dział III	Sprawy członkowska-mieszkaniowe.....	6
Dział IV	Roszczenia sporne.....	7
Dział V	Działalność Inwestycyjna.....	8
Dział VI	Działalność techniczno-administracyjna.....	11
Rozdział 1	Informacje ogólne.....	11
Rozdział 2	Działalność eksploatacyjna.....	11
Podrozdział 2.1.	Realizacja prac remontowych.....	11
Rozdział 3	Pomiary instalacji elektrycznej.....	18
Rozdział 4	Prace konserwacyjne.....	18
Rozdział 5	Konserwacja domofonów.....	18
Rozdział 6	Konserwacja urządzeń dźwigowych.....	18
Rozdział 7	Usługi kominiarskie.....	18
Rozdział 8	Przeгляд szczelności instalacji gazowej.....	19
Rozdział 9	Przeгляд systemu zabezpieczeń w parkingach podziemnych.....	19
Rozdział 10	Administrowanie zasobami mieszkaniowymi.....	19
Rozdział 11	Administrowanie lokalami użytkowymi i wdzierżawionymi gruntami.....	20
Dział VII	Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni.....	22

## I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „ODRA” w Policach** decyzją Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 01.10.2002 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000133018.

**Siedzibą Spółdzielni** jest miasto Police, zakres terytorialny obejmuje województwo zachodniopomorskie.

**Czas trwania Spółdzielni** jest nieograniczony.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

**Celem Spółdzielni** jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

### **Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:**

- sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- budowa lokali mieszkalnych i użytkowych,
- inna działalność gospodarcza.

### **Działalność Zarządu:**

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni działał w niezmiennym składzie, to jest:

- Lidia Walczak - Prezes Zarządu,
- Grzegorz Hinnel - Wiceprezes Zarządu,
- Stanisław Nazar - Członek Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 49 protokołowanych posiedzeń, podejmując 65 uchwał. Członkowie Zarządu uczestniczyli w stacjonarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach. Zgodnie z § 62 ust. 1 pkt 11 Statutu Spółdzielni oraz art. 36 § 9-13 ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. , ze względu na trwający w całym kraju stan epidemii i w związku z rygorystycznymi obostrzeniami sanitarnymi w tradycyjnej formie Walne Zgromadzenie Członków nie odbyło się. Dbając o prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni Zarząd podjął decyzję o podjęciu uchwał przez Członków Walnego Zgromadzenia na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, oraz że nie jest to odbycie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, a podjęcie określonych uchwał :

- Uchwała nr 1/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „ODRA” w Policach za rok 2020;
- Uchwała nr 2/2021 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2020 rok.

- Uchwała nr 3/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności SM „ODRA” w Policach za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
- Uchwała nr 4/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności SM „ODRA” w Policach za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

W głosowaniu, które odbyło się w siedzibie Spółdzielni dnia 17.06.2021 r. wzięło udział 27 Członków SM „ODRA”, oddając 29 głosów – 2 członków posiadało dodatkowo pełnomocnictwo do oddania głosu w ich imieniu.

W sprawach o podstawowym znaczeniu dla bieżącej działalności Spółdzielni Zarząd działał kolegialnie podejmując ważniejsze postanowienia w drodze uchwał. Natomiast w sprawach nie wymagających uchwał podejmował decyzje lub zarządzenia.

Zadania i funkcje Zarządu realizowane były przez poszczególnych jego członków w ramach podziału pracy ustalonego w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zarząd koncentrował się w swojej bieżącej pracy na najważniejszych zadaniach organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi,
- prawidłowej eksploatacji, remontach i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- gospodarce lokalami użytkowymi i dzierżawami gruntów,
- rozpatrywaniu skarg i wniosków,
- gospodarce finansowej Spółdzielni,
- realizacji planu inwestycyjnego,
- przygotowaniu i realizacji planu remontów,
- windykacji zaległości,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu głosowania nad uchwałami przez Członków Walnego Zgromadzenia,
- organizacji pracy w okresie pandemii.

Ponadto Spółdzielnia zarządza Wspólnotą Mieszkaniową, składającą się z dwóch budynków przy ul. Pułaskiego 2 - 10, co generuje dodatkowe przychody dla Spółdzielni.

Całokształt pracy Zarządu obrazują sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni, przedstawione poniżej.

## **II. INFORMACJE OGÓLNE**

Na Spółdzielni, jako Zarządcy spoczywa obowiązek, nałożony przez prawo budowlane oraz przepisy o eksploatacji innych urządzeń zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości, utrzymania w należyтым stanie technicznym i eksploatacyjnym budynków, zwłaszcza w zakresie obejmującym zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. Z tego tytułu są wykonywane okresowe przeglądy instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych, odgromowych itp. oraz roboty konserwacyjne, remontowe i modernizacyjne, które mają wpływ na stan techniczny budynków i zapobiegają ich degradacji.

Zarząd prowadzi konsekwentną planową politykę remontową i konserwacyjną. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są przeglądy pięcioletnie i roczne wszystkich budynków i budowli. Istniejące w tym zakresie potrzeby, podobnie jak i w latach wcześniejszych są bardzo

duże. Niestety, barierą ograniczającą zakres planowanych remontów tylko do zadań najpilniejszych jest wysokość funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, oraz trwający od 20.03.2020 stan epidemii.

Od ponad dekady rozliczanie kosztów ogrzewania odbywa się według powierzchni lokalu (zmiana systemu rozliczania nastąpiła na wniosek większości mieszkańców poszczególnych nieruchomości). Tylko 1 węzeł cieplny rozliczany jest poprzez podzielniki.

Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowo-konserwacyjnych i dlatego wszystkie prace wykonywane są przez podmioty zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia zawiera umowy. Na roboty konserwacyjne związane z bieżącą eksploatacją zasobów są zawarte umowy stałe na ich wykonywanie np. obsługa pogotowia lokatorskiego, usługi deratyzacji, obsługa domofonów itp. Natomiast remonty budynków wykonywane są zgodnie zatwierdzonym planem remontów. Na roboty te zawierane są umowy w ramach przeprowadzonych przetargów, konkursu ofert lub zamówień z wolnej ręki.

Problemy z regulowaniem opłat za użytkowanie lokali mają zarówno osoby o niskich dochodach (emeryci, renciści), osoby z problemem alkoholowym, jak też ludzie młodzi, którzy kupili mieszkania za kredyt. W przypadku tych drugich sytuacja jest bardziej skomplikowana, gdyż brak jest możliwości uzyskania pomocy z Ośrodka Pomocy Społecznej w formie dodatku mieszkaniowego lub pomocy celowej (nie spełniają kryterium dochodowego), a każde pogorszenie się sytuacji finansowej rodziny rodzi ryzyko utraty mieszkania. Dużo trudności sprawia windykacja opłat za lokale po śmierci właścicieli, gdy rodzina zmarłego nie podejmuje żadnych działań aby uporządkować sprawy spadkowe i ujawnić siebie jako następców prawnych osoby zamieszkałe w tych lokalach nie wnoszą opłat za zajmowany lokal.

Uzyskane nakazy zapłaty przeciwko nim są często bezskuteczne (z uwagi na brak dochodów umorzona jest egzekucja przez komornika), a egzekucja z lokalu, który zajmują jest niemożliwa, gdyż nie są jej właścicielami. Taki stan rzeczy wymaga od Spółdzielni podjęcia działań zmierzających do ustalenia spadkobierców zmarłego właściciela. Sprawy te są trudne i długotrwałe, co sprawia, że zobowiązania ciężące na tych lokalach rosną, a ich ściągalność jest odłożona w czasie.

Z uwagi na czas pandemii, oraz coraz bardziej złożone sprawy, w celu utrzymania skuteczności windykacji, niezbędna jest wszechstronna wiedza pracowników zajmujących się windykacją, znajomość przepisów z wielu dziedzin życia (np. przepisów dotyczących pomocy państwa w okresie pandemii, świadczeń emerytalnych, bankowych, pomocy społecznej, zatrudnienia, podatków związanych z obrotem nieruchomościami, spraw spadkowych itp.).

Tylko prawidłowa ocena powodów nie wnoszenia opłat przez mieszkańców oraz rzetelna ocena możliwości i wskazania wyjścia przez nich z problemów finansowych pozwala na szybkie i skuteczne wyegzekwowanie zdecydowanej większości należności.

Działania Spółdzielni zmierzają do niedopuszczenia do sytuacji drastycznych tj. pozbawienia członka mieszkania.

Wewnątrzspółdzielcze działania windykacyjne, polegają między innymi na:

- systematycznej analizie opłat,
- rozkładaniu zaległości na raty (w przypadkach uzasadnionych),
- przeprowadzaniu rozmów z osobami zalegającymi z opłatami za lokal, w tym wizyty w mieszkaniach,
- wysyłaniu monitów i wezwań,
- prowadzeniu akcji informacyjnej wśród członków o możliwości i warunkach uzyskania pomocy z opieki społecznej, w tym dodatku mieszkaniowego itp.,
- wspólnego poszukiwania sposobu spłaty zobowiązań.

Kierowanie spraw przez Spółdzielnię na drogę postępowania sądowego jest ostatecznością i stosowane jest w sytuacji gdy brak jest możliwości polubownego odzyskania wierzytelności.

Istotną pomoc dla rodzin o niskich dochodach w realizowaniu zobowiązań z tytułu opłat mieszkaniowych mają dodatki mieszkaniowe przyznawane przez Urząd Miasta na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 734).

W 2020 roku z dodatku mieszkaniowego z organu gminnego korzystało miesięcznie średnio 60 osób zamieszkałych w budynkach Spółdzielni, co stanowiło 1,87% ogólnej liczby lokali mieszkalnych. Łączna kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła 201 777,71 zł, co stanowiło 0,89 % ogółu opłat naliczonych za 2021 rok, przy czym średnia kwota dodatku mieszkaniowego przyznana na jedno mieszkanie miesięcznie wynosiła około 280,25 zł.

Tak niski udział dodatków mieszkaniowych wynika z tego, iż niewiele osób kwalifikuje się do tej pomocy, pomimo trudnej sytuacji materialnej (utrata pracy, choroba, zajęcia komornicze itp.), ze względu na kryterium powierzchni lokalu i dochodowości.

Należy podkreślić, że mimo występujących zaległości w opłatach za lokale, Spółdzielnia nie zalega z płatnościami tak wobec dostawców, jak i pracowników, a także organów podatkowych i ZUS-u, co świadczy o właściwym zarządzaniu finansami członków Spółdzielni.

### **Sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni:**

### **III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE**

	<b>Stan na</b>	<b>Stan na</b>
	<b>31.12.2020 r.</b>	<b>31.12.2021 r.</b>
<b>1. Liczba członków ogółem:</b>	3 822	3 786
<b>2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym:</b>	1 675	1 632
• mieszkania lokatorskie	270	248
• mieszkania własnościowe	1 373	1 369
• domy jednorodzinne własnościowe	6	6
• mieszkania w najmie	5	5
• mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego	3	3
• mieszkania, do których wygasł tytuł prawny,		

przekazane do dyspozycji Spółdzielni	0	0
3. Lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię niebędące jej własnością, w tym:	1 607	1 632
- mieszkania stanowiące odrębną własność	1 560	1 585
• CHEMIK A	393	393
• CHEMIK B	555	558
• DĄBRÓWKA	237	239
• NOWE ZASOBY+BUDOWNICTWO KFM	318	337
• STARE MIASTO	57	58
- wspólnota mieszkaniowa ul. Pułaskiego 2-10	47	47
4. Zawarte umowy przeniesienia na odrębną własność na członków, którzy nabyli lokale w trybie przetargu	0	0
5. Zawarte umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wynikające z roszczenia	3	0

#### IV. ROSZCZENIA SPORNE

##### 1. Sprawy wniesione do sądu w okresie od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

W okresie jak wyżej Spółdzielnia wniosła do sądu 5 pozwów o zapłatę należności z tytułu używania lokali mieszkalnych.

W sprawach tych w trakcie roku sprawozdawczego wydane zostały przez sąd 5 tytułów wykonawczych zasądających na rzecz Spółdzielni zapłatę należności.

Z wydanych tytułów wykonawczych (5)

- 3 nie są prawomocne gdyż nie udało się komornikowi doręczyć dłużnikom korespondencji sądowej,
- 1 jest prawomocny w stosunku do jednego dłużnika,
- 1 znajduje się w trakcie windykacji tzn.: wystawiono wezwanie do zapłaty.

##### 2. Sprawy wniesione do sądu do 31.12.2020r.

W 1 sprawie (z 2017 r.) sąd wydał prawomocne rozstrzygnięcie zasądające na rzecz Spółdzielni zapłatę należności – tyt. wykonawczy przekazano do egzekucji przez komornika sądowego.

Spśród wszystkich spraw, w których zapadły prawomocne orzeczenia, w 2021r.



zakończono windykację:

- 4 orzeczenia w zakresie zapłaty należności za używanie lokali mieszkalnych.

## V. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

### 1. Inwestycje zrealizowane oraz w toku realizacji:

#### 1.1. Dokumentacja projektowa adaptacji pomieszczenia węzła ciepłego (zlikwidowanego) na inne cele użytkowe budynku HYDROFORNIA przy ul. Wyszyńskiego.

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, ( poz. 3).

W dniu 27.02.2020r. Zarząd SM ODRA podpisał zlecenie z firmą Biuro Projektowo-Budowlane PLIK-LECH na wykonanie dokumentacji technicznej pt.: "Projekt przebudowy istniejącego pomieszczenia węzła ciepłowniczego wraz z inwentaryzacją konstrukcyjno-budowlaną przy ul. Wyszyńskiego 42D - działka nr 2066/21".

Dokumentacja została opracowana i przekazana w dniu 17.09.2020r .

Koszt wykonania - 11.070,00zł.

Projekt jw. obejmował między innymi wydzielenie i urządzenie indywidualnego węzła ciepłego na potrzeby ogrzewania lokali użytkowych, zarówno już funkcjonujących jak i wydzielonych w przyszłości, w budynku Hydroforni, ze względu na likwidację grupowego węzła ciepłego zasilającego pięć budynków typu Leningrad. Prace te należało wykonać w trybie pilnym, przed sezonem zimowym 2020-2021.

Na podstawie porozumienia z PEC Police uzgodniono, że wyposażenie węzła wykona i zainstaluje PEC na własny koszt natomiast roboty budowlane i przyłączenie sieci wewnętrznej C.O. wykona SM „ODRA” .

Realizując te uzgodnienia SM „ODRA” zleciła wykonanie robót budowlanych firmie Zakład Ogólnobudowlany J. Muszyński za cenę 23.740,37 zł, natomiast roboty hydrauliczne (przyłączenie wewnętrznej instalacji C.O. lokali użytkowych w budynku do nowego węzła indywidualnego) firmie Izoterma Sp. Jawna Dymitr Sz wajlik - Michał Dzwonczyk, za cenę 4.305,00 zł.

Prace te zrealizowano w ramach zadania jw. do 15.12.2020 r.

Łączne nakłady wyniosły 39.115,37 zł.

W dniu 29.04.2021r. Zarząd SM ODRA podpisał zlecenie z firmą Biuro Projektowo-Budowlane PLIK-LECH na wykonanie dokumentacji technicznej pt.: "Projekt przebudowy istniejącego pomieszczenia węzła ciepłowniczego - wydzielenie pomieszczenia magazynowego celem jego przyłączenia do lokalu użytkowego Sklep BELVEDERE - działka nr 2066/21".

Dokumentacja została opracowana i przekazana w dniu 02.09.2021r. wraz z pozwoleniem na budowę.

Koszt wykonania - 7.011,00zł.

W oparciu o tą dokumentację SM "ODRA" zleciła wykonanie robót budowlanych firmie Zakład Ogólnobudowlany J. Muszyński za cenę 74.119,61 zł.

Prace te zrealizowano w ramach zadania jw. do 15.02.2022 r.

Łączne nakłady wyniosły 81.130,61 zł.

## **1.2.Modernizacja budynku administracyjnego Spółdzielni.**

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, ( poz. 4).

W dniu 27.07.2021r. Zarząd SM ODRA podpisał zlecenie z firmą PRO-OGRZEWANIE na dostawę i montaż 5 sztuk klimatyzatorów do pokoi biurowych nr 101, 102, 104, 111 oraz klatki schodowej oraz przeniesienie 1 szt. klimatyzatora do pok. nr 110.

Zadanie zostało zrealizowane w dniu 26.08.2021r za kwotę 41.000,00 zł.

## **2. Inwestycje przygotowywane do realizacji:**

### **2.1.Budynek mieszkalny wielorodzinny - działka nr 3317/4 przy ul. Hugona Kollątaja w Policach**

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, ( poz. 1).

Po wstępnym zakwalifikowaniu na koniec 2017r. wniosku o finansowanie zwrotne w Banku Gospodarstwa Krajowego, w styczniu 2018r. BGK zwrócił się do Spółdzielni o uzupełnienie wymaganych dokumentów, zgodnie z procedurą określoną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015r.

Po rozpatrzeniu zebranych dokumentów, 05 września 2018r. BGK podjął ostateczną decyzję o udzieleniu finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu popierania budownictwa. Kwota przyznanego kredytu wyniosła 1 731 000,00 zł.

W dniu 15 listopada 2018r. Zarząd SM ODRA podpisał umowę kredytową.

W związku z powyższym Zarząd ogłosił przetarg na realizację przedmiotowej inwestycji. Na przetarg nie wpłynęła żadna oferta.

Na ogłoszony drugi przetarg wpłynęła jedna oferta. Zaoferowana cena, po doliczeniu już poniesionych nakładów i planowanych do poniesienia kosztów przez Spółdzielnię, cena sprzedaży lokali okazała się zbyt wysoka w stosunku do cen funkcjonujących na rynku polickim, co stawiało pod znakiem zapytania możliwość zbycia wybudowanych lokali .

Uwzględniając powyższe umowę kredytową rozwiązano a Zarząd podjął działania w kierunku sprzedaży działki wraz z poniesionymi nakładami. Zgodnie z zawartą umową notarialną sprzedaży działki przez Gminę Police na cele inwestycyjne Spółdzielni, Burmistrz Police nie wyraził zgody na sprzedaż działki przez Spółdzielnię. Bezwarunkowa sprzedaż może nastąpić dopiero po 29.12.2028r. Uwzględniając powyższe Zarząd Spółdzielni postanowił w dniu 29.07.2021r podjąć decyzję o wstrzymaniu realizacji zadania inwestycyjnego do odwołania.

**Szacunkowe koszty całej inwestycji, skalkulowane na początku inwestycji (tj. III kw. 2017r.) wyniosły 4,36 mln zł.**

Na dzień 31.12.2021r. dotychczasowe nakłady inwestycyjne poniesione na to zadanie wyniosły ogółem: **414.466,26 zł.**

Wykaz poszczególnych pozycji przedstawiono w tabelach poniżej.

Poniesione koszty w 2016r.		
Lp.	Cel	Kwota
1.	zakup gruntu od Gminy Police	265.185,79 zł
2.	konceptcja architektoniczna	9.137,67 zł
Razem		274.323,46 zł

Poniesione koszty w 2017r		
Lp.	Cel	Kwota
1.	wykonanie dokumentacji projektowej	90.800,00 zł
2.	wtórnik mapy do celów projektowych	1.713,31 zł
3.	dokumentacja badań geologicznych	5.139,94 zł
4.	opłaty notarialne, sądowe itp.	311 zł
5.	opłata przyłączeniowa dla Enea Operator i PEC	11.105,97 zł
Razem		109.070,22 zł

Poniesione koszty w 2018r		
Lp.	Cel	Kwota
1.	zasilenie w energię elek. placu budowy	2212,73
2.	opłaty sądowe itp.	200,00
3.	operat szacunkowy	3 000,00
4.	opłaty bankowe	17 810,00
5.	wycinka drzew	4 500,00
Razem		27 722,73

Poniesione koszty w 2019r		
Lp.	Cel	Kwota
1.	Różne koszty	3.349,85
Razem		3.349,85

Łącznie: 414.466,26 zł

W latach 2020 i 2021 nie poniesiono żadnych nakładów inwestycyjnych.

## **2.2.Modernizacja budynku administracyjnego Spółdzielni obejmująca docieplenie ścian budynku, przebudowę wejścia do budynku wraz z wykonaniem podjazdu dla osób niepełnosprawnych oraz montaż dźwigu osobowego.**

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, (poz. 2).

Na koniec 2017r. Zarząd SM ODRA podpisał umowę z Biurem Projektowo-Budowlanym „PLIK-LECH” na wykonanie projektu docieplenia oraz przebudowy wejścia do budynku wraz z projektem podjazdu dla osób niepełnosprawnych wraz z kosztorysami na ww. roboty. W dniu 22 marca 2018r. została wydana decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu oraz udzielenia pozwolenia na budowę: na przebudowę wejścia do budynku oraz docieplenia budynku. Planowana realizacja na lata 2021-2022 wraz z montażem dźwigu osobowego.

Kosztorys inwestorski przebudowy wejścia i docieplenia elewacji budynku siedziby Spółdzielni, sporządzony w I kwartale 2018r., opiewał na kwotę 575 tys. Montaż dźwigu osobowego przewidywany był na rok 2022. Przewidywany koszt tej części zadania wynosić miał 200 tys. zł. Zadanie nie zostało zrealizowane.

Na dzień 31.12.2021r. dotychczasowe nakłady inwestycyjne poniesione na to zadanie wyniosły ogółem: **15. 087,50 zł** (koszt projektu).

## **VI. DZIAŁALNOŚĆ TECHNICZNO – ADMINISTRACYJNA**

### **1. Informacje ogólne.**

Działania obejmujące całokształt prac mieszczących się w szeroko rozumianym pojęciu utrzymania zasobów, prowadzone były w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane, rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Podstawowym zagadnieniem było ustalenie zakresu prac remontowych i konserwacyjnych koniecznych do wykonania. W tym celu przeprowadzony został coroczny przegląd wszystkich budynków Spółdzielni. Przygotowany na jego podstawie projekt Planu Remontów, do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, obejmował zadania do zrealizowania w roku 2021 oraz w latach następnych.

Z kolei wykonywanie poszczególnych prac, tak konserwacyjnych jak i remontowych, odbywało się na podstawie stałych umów z poszczególnymi kontrahentami, specjalizującymi się w danych rodzajach robót. Wybór wykonawców nie objętych stałymi umowami dokonywany był na podstawie "**Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w S.M. ODRA**".

### **2. Działalność eksploatacyjna**

#### **2.1. Realizacja prac remontowych**

Plan remontów zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 2/2021 z dnia 22.02.2021r., z późniejszymi zmianami dokonanymi uchwałami nr: 4/2021, 8/2021, 9/2021, 12/2021, 13/2021, 15/2021, 19/2021, 21/2021, 24/2021.

Zgodnie z planem zrealizowano zakres rzeczowy prac remontowych, który obejmuje:

### **STARE MIASTO**

- **nieruchomość nr 011 – ul. Wojska Polskiego 44-44A:**
  - wymieniono ciepłomierze na węzle cieplnym
  - wykonano nowy przewód spalinowy dla piecyków spalinowych klatki nr 44 pionu mieszkania nr 1.

- **nieruchomość nr 027 – ul. Wojska Polskiego 58-62; H. Kollataja 2 i 4:**
  - wymieniono ciepłomierze w każdym z węzłów cieplnych 3 budynków,
  - wykonano asfaltowy wał przeciwwaleniowy na wyjeździe z 4 garaży wbudowanych na szczycie budynku ul. Woj. Polskiego 62.
- **nieruchomość nr 035 – ul. Rycerska 5-7:**
  - wymieniono ciepłomierz na węźle cieplnym
  - wykonano utwardzenie podłoża dla pojemników do selektywnej zbiorki odpadów
  - wykonano przemaalowanie konserwacyjne parterowej frontowej elewacji budynku.

## **DĄBRÓWKA**

- **nieruchomość nr 037 – ul. Grzybowa 3-3C, ul. Grzybowa 5-5A, ul. Piaskowa 28-28C, ul. Mieszka I 5-6E, ul. Mieszka I 7-7C:**
  - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 1.080 zł
  - wykonano remont poziomów instalacji sanitarnych w budynkach ul. Piaskowa 28-28C oraz ul. Mieszka I 7-7C
  - wymieniono ciepłomierze w każdym z węzłów cieplnych 5 budynków
  - zamontowano 2 stojaki na rowery
  - wykonano remont instalacji do podlewania ogródków.
- **nieruchomość nr 038 – ul. Mieszka I 8-8f:**
  - wykonano konserwacyjne przemaalowanie 2 klatek schodowych
  - wykonano remont tynkarsko malarski wewnętrzny ganka wejściowego do klatki nr 8F
  - wykonano roboty przygotowawcze (2 pom. węzłów cieplnych) związane z przełączeniem budynku do miejskiej ciecii ciepłowniczej.
- **nieruchomość nr 039 – ul. Mieszka I 1-1F, 2-2F, 3-3F, 4A-4G:**
  - wykonano remont konstrukcji 40 balkonów, 4 klatek schodowych
  - wykonano malowanie konserwacyjne 6 klatki budynków
  - zamontowano 11 samozamykaczy na wewnętrznych drzwiach do 11 klatek schodowych
  - wymieniono ciepłomierze na węźle cieplnym.

## **CHEMIK B**

- **nieruchomość nr 022 - ul Wyszyńskiego 2-10:**
  - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 25.710 zł
  - wykonano remont wejścia do klatki schodowej nr 2 i 6

- partycypacja w wymianie 2 szt. zasuw na osiedlowej sieci wodociągowej
  - wykonano wymianę oświetlenia klatki schodowej nr 2 na LED
  - wykonano zalecenie ekspertyzy usunięcia zarysowania w szybie windy klatki schodowej nr 10
  - wykonano remont poziomów instalacji sanitarnych w budynku.
- **nieruchomość nr 023 – ul. Wyszyńskiego 12-20:**
    - partycypacja w wymianie 2 szt. zasuw na osiedlowej sieci wodociągowej
    - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych nr 12, 14, 16 na LED
    - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 12, 14, 16
    - wykonano remont poziomów instalacji sanitarnych w budynku.
- **nieruchomość nr 024 – ul. Wyszyńskiego 22-30:**
    - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 5.940 zł
    - partycypacja w wymianie 2 szt. zasuw na osiedlowej sieci wodociągowej
    - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych nr 22, 24, 26 na LED
    - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 22, 24, 26
    - wykonano naprawę nawierzchni dojazdowej frontowej strony budynku
    - wykonano remont poziomego odcinka instalacji sanitarnej przed klatką schodową nr 24
    - wykonano remont 3 pionów instalacji sanitarnych w budynku
    - wykonano remont poziomów instalacji sanitarnych w budynku.
- **nieruchomość nr 025 – ul. Wyszyńskiego 42-50:**
    - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 3.240 zł
    - partycypacja w wymianie 2 szt. zasuw na osiedlowej sieci wodociągowej
    - wykonano remont wejścia do klatki schodowej nr 42
    - partycypacja w budowie wiaty śmietnikowej przy ul. Wyszyńskiego 60 oraz lokalizacji 3 półpodziemnych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów segregowanych
    - partycypacja w budowie podłoża pod lokalizację wiaty na gabaryty przy ZBR
    - wykonano remont poziomów instalacji sanitarnych w budynku.
- **nieruchomość nr 026 – ul. Wyszyńskiego 52-60:**
    - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 19.755 zł
    - partycypacja w wymianie 2 szt. zasuw na osiedlowej sieci wodociągowej
    - wykonano remont wejścia do klatek schodowych nr 52 i 60
    - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych nr 54, 58, 60 na LED
    - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 54, 58, 60

- partycypacja w budowie wiaty śmietnikowej przy ul. Wyszyńskiego 60 oraz lokalizacji 3 półpodziemnych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów segregowanych
- remont izolacji przeciwwodnej daszka nad gankiem wejściowym do klatki schodowej nr 60.
- wykonano remont 3 pionów instalacji sanitarnych w budynku
- wykonano remont poziomów instalacji sanitarnych w budynku.

## CHEMIK A

- **nieruchomość nr 029 - ul. Wyszyńskiego 33-45 i 47-59:**
  - wykonano remont poziomów instalacji sanitarnych w budynku ul. Wyszyńskiego 33-45
  - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych nr 43, 51, 53, 59 na LED
  - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 43, 51, 53, 59
  - wymieniono ciepłomierze na 2 węzłach cieplnych.
  
- **nieruchomość nr 030 - ul. Wyszyńskiego 61-73 i 75-89 i Piaskowa 106-106:**
  - partycypacja w budowie punktu zbiórki odpadów gabarytowych oraz 3 półpodziemnych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów przy klatce schodowej ul. Piaskowa 110
  - wykonano remont poziomów instalacji sanitarnych w budynku ul. Wyszyńskiego 61-65
  - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych nr 61, 65, 71, 73, 77, 83, 87, 89 na LED
  - wykonano malowanie konserwacyjne klatki schodowej nr 87
  - wymieniono ciepłomierze na 2 węzłach cieplnych
  - wykonano cząstkowy remont nawierzchni papowej dachu nad klatką schodową ul. Wyszyńskiego 65
  - wykonano zabudowę wiaty na gabaryty furtka dwuskrydłową na zamek
  
- **nieruchomość nr 031 - ul. Bankowa 2-2D, ul. Wyszyńskiego 1-9, 15-29A:**
  - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych nr 1, 3, 5, 9, 15, 23 na LED
  - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 1, 3, 5, 9, 15, 23
  - wykonano remont poziomego odcinka kanalizacji sanitarnej w poziomie piwnic klatki nr 21
  - wymieniono ciepłomierz na węźle cieplnym kl. nr 21.
  
- **nieruchomość nr 032 - ul. Piaskowa 72-80, 82-84, 86-90, 92-104:**
  - wykonano remont podestów na wejściu do klatek schodowych ul. Piaskowa 74 i 82
  - wykonano remont poziomów instalacji sanitarnych w budynkach przy ul. Piaskowej 82-84 i ul. Piaskowa 72-80
  - wymieniono ciepłomierze na 2 węzłach cieplnych

## NOWE ZASOBY

- **nieruchomość nr 006 - ul. Piłsudskiego 2-2B, 4-4B, PCK 2-2B, 4-4A:**
  - wykonano konserwację-impregnację papowej powierzchni płaskich dachów budynków ul. PCK 2-2B
  - wybudowano wiatę śmietnikową na odpady komunalne i gabaryty wraz z urządzeniem punktu zbiórki odpadów segregowanych za pomocą 3 półpodziemnych pojemników
  - wymieniono ciepłomierz na węźle cieplnym ul. Piłsudskiego 2B.
  
- **nieruchomość nr 007 - ul. Piaskowa 5A-5D i 7A-7G:**
  - wykonano uszczelnienie i czyszczenie rynien na dachu budynku klatki schodowej ul. Piaskowa 5C i 5D
  - wykonano wymianę instalacji domofonowej klatki schodowej ul. Piaskowa 7F
  - wymieniono ciepłomierz na węźle cieplnym ul. Piaskowa 7A
  - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych ul. Piaskowa 7A-7G.
  
- **nieruchomość nr 008 - ul. Grzybowa 3E-3H:**
  - wykonano remont tynkarski krawędzi 2 płyt stropowych loggi z wymianą obróbek blacharskich w pionie mieszkań nr 3, 5 klatki schodowej ul. Grzybowa 3E
  - wymieniono ciepłomierz na węźle cieplnym ul. Grzybowej 3H
  - przebudowano instalacje c.o. na układ zamknięty.
  
- **nieruchomość nr 009 - ul. Kos. Gdyńskich 2-6:**
  - wymieniono ciepłomierz na węźle cieplnym ul. Kos. Gdyńskich 6.
  
- **nieruchomość nr 012 - ul. Przybora 1-5, ul. Bankowa 51-57, ul. Piłsudskiego 22-24:**
  - wykonano kompleksowy remont wejścia do budynku przy ul. Piłsudskiego 22 łącznie z wymianą drzwi zewnętrznych
  - wykonano montaż zaworów regulacyjnych wody w instalacji c.o.
  - wymieniono zawory podpionowe oraz przerobiono instalację zw, cwu i cyrkulacji w poziomie piwnicznym, w klatce ul. Przybora 5
  - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych ul. Przybora 1, 3, 5, ul. Bankowa 57
  - wymieniono ciepłomierz na węźle cieplnym ul. Przybora 5.
  
- **nieruchomość nr 036 - ul. Piłsudskiego 26-32:**
  - wykonano czyszczenie i regulacje rynien dachowych od frontowej strony klatki schodowej nr 26 i 28
  - wymieniono ciepłomierz na węźle cieplnym ul. Piłsudskiego 26.

## BUDYNKI KFM

- **nieruchomość nr 001 - ul. Piłsudskiego 34-38:**
  - wykonano malowanie konserwacyjne klatki schodowej nr 34



- partycypacja w wymianie ciepłomierza na węźle cieplnym ul. Piłsudskiego 38
  - partycypacja w wykonaniu zamknięcia wiaty na gabaryty za pomocą dwuskrzydłowych wrót
  - wykonano kilka remontów cząstkowych dachu nad mieszkaniami ostatnich pięter.
- **nieruchomość nr 003 - ul. Piłsudskiego 40:**
    - partycypacja w wymianie ciepłomierza na węźle cieplnym ul. Piłsudskiego 38
    - partycypacja w wykonaniu zamknięcia wiaty na gabaryty za pomocą dwuskrzydłowych wrót
- **nieruchomość nr 004 - ul. Piłsudskiego 42-44:**
    - partycypacja w wymianie ciepłomierza na węźle cieplnym ul. Piłsudskiego 38
    - partycypacja w wykonaniu zamknięcia wiaty na gabaryty za pomocą dwuskrzydłowych wrót
- **nieruchomość nr 043 - ul. Wyszyńskiego 6A- 6J:**
    - wymieniono ciepłomierz na węźle cieplnym ul. Wyszyńskiego 6A
    - wykonano uszczelnienie tarasu mieszkania ul. Wyszyńskiego 6A/10 w związku z przeciekami do mieszkania nr 8.
- **nieruchomość nr 044 - ul. Wyszyńskiego 4A-4C i Roweckiego 1, 3:**
    - wykonano remont-usunięcie przecieku na zaworach instalacji cyrkulacji ciepłej wody wraz z przebudową instalacji zimnej wody, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji
    - utwardzono podłoże pod pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów
    - wykonano remont instalacji odgromowej budynku - złącza rewizyjne 11 szt.
- **nieruchomość nr 048 - ul. Piłsudskiego 46-50:**
    - partycypacja w wymianie ciepłomierza na węźle cieplnym ul. Piłsudskiego 38
    - partycypacja w wykonaniu zamknięcia wiaty na gabaryty za pomocą dwuskrzydłowych wrót
- **nieruchomość nr 050 – ul. Sikorskiego 13, 15:**
    - wykonano remont cząstkowy pokrycia dachu nad 2 mieszkaniami budynku.
- **nieruchomość nr 053 – ul. Piaskowa 3A, 3B, 3C, 3D, 3E:**
    - skorygowano przebieg ogrodzenia ogródkowego mieszkania ul. Piaskowa 3A/3 celem umożliwienia na żądanie ENEA wykonywania odczytów licznika en. elektrycznej oświetlenia terenu
    - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych ul. Piaskowa 3A, 3B
    - wykonano remont pokrycia płaskiego elementu dachu nad balkonem mieszkania przy ul. Piaskowej 3C/7

- **nieruchomość nr 054 – ul Piaskowa 9A, 9B, 9C, 9D:**
  - wymieniono ciepłomierz na węźle cieplnym ul. Piaskowa 9A
  - usunięto przeciek instalacji ciepłej wody oraz przerobiono zestaw zaworowy w poziomie piwnic budynku przy klatce 9B
  - wykonano remont cząstkowy pokrycia przeciwwodnego zadaszania nad tarasem mieszkania ul. Piaskowa 9D/8

## **ZESPÓŁ GARAŻY**

- **nieruchomość nr 49 - ul. Mieszka I 1-4:**
  - wykonano wymianę 4 skrzynek rozdzielczych energetycznych dla mniejszych zespołów garażowych
- **nieruchomość nr 46 – ul. Mieszka I 8:**
  - brak zadań remontowych - gromadzenie środków na remont nawierzchni komunikacyjnej
- **nieruchomość nr 45 – ul. Piłsudskiego 42:**
  - brak zadań remontowych - gromadzenie środków na remont odwodnienia liniowego przed wjazdami do garaży.
- **nieruchomość nr 52 – ul. Pułaskiego:**
  - wykonano remont rozdzielczej sieci energetycznej dla poszczególnych garaży w tym 48 puszek rozgałęźnych.

## **LOKALE UŻYTKOWE**

- **nieruchomość nr 51 -Budynek administracyjny, Budynek ZBR, Lokale użytkowe:**
  - wykonano naprawę 2 studni na parkingu przy biurowcu SM Odra ul. Piaskowa 101
  - wykonano remont pomieszczenia piwnicznego w biurowcu SM Odra przy ul. Piaskowej 101
  - wymieniono grzejnik w sali sprzedaży Księgarnia Orszula przy ul. Wyszyńskiego 45A
  - wykonano remont nawierzchni asfaltowej na placu manewrowym przed budynkiem technicznym HYDROFORNIA przy ul. Wyszyńskiego 42A-42D
- **nieruchomość nr 55 - lokal użytkowy przy ul. Grzybowej 3D:**
  - brak zadań remontowych - spłata kosztu remontu schodów do lokalu

Całkowita wartość wykonanych w 2021r. nakładów remontowych wyniosła: **3.460.827,81 zł**

### **3. Pomiary instalacji elektrycznej**

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego w 2021r powinny zostać wykonane 5-letnie pomiary elektryczne dotyczące budynków Nieruchomości nr 44 i nr 48. Badania na tych nieruchomościach wykonał **Zakład Usług Elektrycznych pana Wojciecha Bosaka ze Szczecina**.

Na wszystkich nowych 25 dźwigach typu "KONE" pomiary skuteczności zerowania i rezystancji wykonała firma "**Kone**" **Spółka z o.o.** z Warszawy w ramach umowy konserwacyjnej.

### **4. Prace konserwacyjne**

#### **Konserwacja bieżąca zasobów i pogotowie lokatorskie**

Prace konserwacyjne, obejmujące konserwację bieżącą oraz prowadzenie pogotowia lokatorskiego były realizowane przez firmę **KJM-BISS Spółka z o.o.** ze Szczecina, z którą od 01.01.1994 r. Spółdzielnia posiada zawartą stałą umowę.

Zakres konserwacji bieżącej obejmuje prace ślusarskie, szklarskie, elektryczne, murarsko - malarskie, dekarские, spawalnicze, przeglądy instalacji gazowej w pomieszczeniach ogólnych.

Realizacja w/w prac odbywała się zarówno w godzinach przedpołudniowych jak i popołudniowych oraz w ramach utrzymania pogotowia lokatorskiego.

### **5. Konserwacja domofonów**

Zgodnie z umową zawartą z firmą "**Konserwacja i Montaż Domofonów**" **Krzysztof Przerwa** w sprawie konserwacji domofonów i samozamykaczy firma prowadziła naprawy, konserwację oraz wymianę zużytych i wyeksploatowanych elementów urządzeń domofonowych oraz samozamykaczy.

### **6. Konserwacja urządzeń dźwigowych**

Nadzór nad eksploatacją nowych dźwigów produkcji KONE sprawowany jest przez firmę KONE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie dotychczasowej umowy serwisowej.

### **7. Usługi kominiarskie**

Zgodnie z umową zawartą, z firmą **Usługi Kominiarskie Adam Orell ze Szczecina** w sprawie czyszczenia i przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz okresowej kontroli, firma ta wykonywała prace zgodnie z załączonym do umowy zakresem i wiosenno-jesiennym harmonogramem prac. Zakres prac, ukierunkowany był w szczególności na ujawnienie nieprawidłowości stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika.

## 8. Przegląd szczelności instalacji gazowej

W oparciu o umowę na przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych z firmą "Instalatorstwo Gazowe i Pomiary Szczelności Instalacji Gazowej", Mariusz Gałązka ze Szczecina dokonano przeglądu i pomiarów szczelności instalacji gazowej w całych zasobach mieszkalnych wyposażonych w gaz. W mieszkaniach, w których nie dokonano przeglądu w wyznaczonym terminie, wezwano mieszkańców do kontaktu osobistego.

W wyniku kontroli ujawniano przecieki na:

- instalacji rozprowadzającej i zaworach odcinających,
- gazomierzach,
- kuchenkach i piecykach gazowych.

Przecieki na instalacji i gazomierzach usuwano natychmiast przez Wykonawcę lub dnia następnego przez Spółdzielnię lub Gazownię, natomiast przecieki na kuchenkach, piecykach i instalacjach poza gazomierzami nakazywano usuwać lokatorom w terminie 14 dni.

## 9. Przegląd systemu zabezpieczeń ochronnych w parkingach podziemnych wielostanowiskowych zlokalizowanych w budynku przy ul. Wyszyńskiego 4A–4C (ul. Roweckiego 1 i 3) oraz budynku przy ul. Wyszyńskiego 6A-6E.

Wykonano przegląd systemu zabezpieczeń i legalizację czujników sygnalizujących nadmierne stężenie tlenku węgla w pomieszczeniach 2 parkingów podziemnych. Przeglądu i legalizacji dokonała autoryzowana firma Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe "EKO-Pomiar" ze Szczecina.

## 10. Administrowanie zasobami mieszkaniowymi

<b>Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych</b>	-	<b>170 641,14 m<sup>2</sup></b>
w tym:		
▪ CHEMIK A	-	42.059,07 m <sup>2</sup>
▪ CHEMIK B	-	46.823,85 m <sup>2</sup>
▪ DĄBROWKA	-	30.346,39 m <sup>2</sup>
▪ NOWE ZASOBY	-	26.589,43 m <sup>2</sup>
▪ STARE MIASTO	-	6.338,91 m <sup>2</sup>
▪ DOMKI JEDNORODZINNE	-	1.023,48 m <sup>2</sup>
▪ KFM	-	17.460,01 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa terenów zielonych</b>	-	<b>109 448 m<sup>2</sup></b>
w tym:		
▪ CHEMIK A	-	35 875 m <sup>2</sup>

▪ CHEMIK B	-	25 974 m <sup>2</sup>
▪ DĄBROWKA	-	19 976 m <sup>2</sup>
▪ NOWE ZASOBY	-	20 905 m <sup>2</sup>
▪ STARE MIASTO	-	3 111 m <sup>2</sup>
▪ KFM	-	3 108 m <sup>2</sup>
▪ BIUROWIEC	-	499 m <sup>2</sup>

**Długość żywopłotów ogółem** - **5 874 mb.**

**Ogólna ilość klatek** - **240 szt.**

w tym:

▪ CHEMIK A	-	77 szt.
▪ CHEMIK B	-	25 szt.
▪ DABRÓWKA	-	57 szt.
▪ NOWE ZASOBY	-	42 szt.
▪ KFM	-	30 szt.
▪ STARE MIASTO	-	9 szt.

Osiedla były administrowane przez trzech administratorów nieruchomości, którym podlegało 11 gospodarzy domów.

Koszenie trawników, cięcie i modelowanie żywopłotów wykonywał:

- 01.01.2021 r. – 08.10.2021 r. - Zakład Usługowy Ryszard Mazanek, ul. Tadeusza Kościuszki 40a, 72 – 004 Trzuszczyn.;

- 15.10.2021 r. – 31.12.2021 r. - Zakład Usługowy Grzegorz Mazanek, ul. Tadeusza Kościuszki 40a, 72 – 004 Trzuszczyn

Usługa w zakresie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji wykonywana była przez firmę Policką DDD Police – Andrzej Stęczniewski.

W okresie zimowym prace związane z odśnieżaniem, posypywaniem piaskiem, usuwaniem skutków gołoledzi na drogach wewnątrz osiedlowych wykonywane były przez Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej „Trans-Net” S.A. z Polic.

Ośnieżanie chodników, posypywanie ich piaskiem i usuwanie skutków gołoledzi należało do obowiązków gospodarzy domów i firm sprzątających.

Ponadto, Sąd Rejonowy w Szczecinie, skierował 37 osób do wykonania nieodpłatnej pracy na cele społeczne na rzecz Spółdzielni. W związku z powyższym Dział Administracji w okresie sprawozdawczym prowadził nadzór nad skazanymi i stosowną dokumentację.

## 11. Administrowanie lokalami użytkowymi i wdzierzawianymi gruntami

<b>Powierzchnia użytkowa lokali</b>	-	<b>3.764,41 m<sup>2</sup></b>
▪ CHEMIK A	-	1.032,81 m <sup>2</sup>

▪ BIUROWIEC	-	715,31 m <sup>2</sup>
▪ CHEMIK B	-	390,42 m <sup>2</sup>
▪ DĄBRÓWKA	-	261,80 m <sup>2</sup>
▪ STARE MIASTO	-	276,98 m <sup>2</sup>
▪ NOWE ZASOBY	-	182,18 m <sup>2</sup>
▪ KFM	-	904,91 m <sup>2</sup>

**Ogólna ilość lokali użytkowych - 64 szt.,**  
w tym: 52 - wynajmowanych, 9 - własnościowych, 3 - odrębna własność.

**Struktura lokali na osiedlach:**

▪ CHEMIK A	-	9 szt.	w tym: 5 własnościowych, 1 odrębna własność 3 najem
▪ BIUROWIEC	-	25 szt.	najem
▪ CHEMIK B	-	7 szt.	najem
▪ DĄBRÓWKA	-	3 szt.	w tym: 1 własnościowy 2 najem
▪ STARE MIASTO	-	4 szt.	w tym: 1 własnościowe, 1 odrębna własność 2 najem
▪ NOWE ZASOBY	-	3 szt.	w tym: 2 własnościowe 1 odrębna własność
▪ KFM	-	13 szt.	najem

**Pomieszczenia piwniczne pod działalność gospodarczą – 5 szt. powierzchnia – 89,04 m<sup>2</sup>.**

<b>Powierzchnia garaży w zasobach</b>	-	<b>6.286,75 m<sup>2</sup></b>
Ilość garaży w zasobach	-	365 szt.
Ilość miejsc postojowych w 2-ch garażach wielostanowiskowych	-	43 szt.
Ilość parkingów (strzeżone)	-	3 szt.

<b>Powierzchnia wydzierżawianych gruntów</b>	-	<b>4.345,23 m<sup>2</sup></b>
<b>w tym:</b>		
▪ pod garaże (47 sztuk)	-	854,20 m <sup>2</sup>
▪ pod pawilony handlowe stałe (22 szt. pawilonów)	-	590,19 m <sup>2</sup>
▪ ogródki przydomowe	-	2.900,84 m <sup>2</sup>

Ponadto spółdzielnia okazjonalnie wydierżawia tereny przy pasażu na osiedlu Chemik B (ul. Wyszynskiego), na cele handlowe, usługowe i rekreacyjne (cyrk, place zabaw dla dzieci, organizowanie kiermaszów handlowych), a także dzierżawi miejsca pod reklamy na budynkach i terenach nieruchomości.

Wszelkie dochody z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, reklam itp., są przeznaczane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali w SM” ODRA” na:

- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym zasilenie funduszu remontowego.

Uchwałę w tym zakresie podjęli Członkowie Walnego Zgromadzenia na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

## VII. SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

### 1. Ocena na podstawie bilansu

Wykazana w bilansie za 2021 rok suma w kwocie 60.524,9 tys. zł oznacza po stronie aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, a po stronie pasywów źródła jego pokrycia w postaci funduszy własnych, kredytów i innych zobowiązań.

Aktywa trwałe wykazano w bilansie na kwotę 49.047,2 tys. zł, co stanowi 81% całego majątku Spółdzielni. Wynika to ze specyfiki jej działania, w której głównym majątkiem są nieruchomości. Wartość środków trwałych (w tym: nieruchomości) zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego o 2.477,9 tys. zł i na koniec 2021 r. wynosiła 44.662,3 tys. zł, z czego przypada:

1) na budynki i budowle	-	39 082,3 tys. zł,
2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania	-	3 415,4 tys. zł,
3) pozostałe środki trwałe	-	2 164,6 tys. zł.

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe oraz umorzenia środków trwałych. W roku 2021 majątek Spółdzielni z tego tytułu zmniejszył się:

- z tytułu umorzenia - o kwotę 1 464,8 tys. zł.
- z tytułu wykupu (przeniesienia własności lokali) – o kwotę 1 226,8 tys. zł.

Poza wymienionym elementem majątku w aktywach występują należności z tytułu kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę lokali mieszkalnych na kwotę 3.113,5 tys. zł, które zostały zaliczone członkom na poczet wkładów mieszkaniowych i są spłacane wraz z odsetkami w ramach miesięcznych opłat za lokale mieszkalne.

**Tabela 1. Należności od członków z tytułu kredytów mieszkaniowych, spłacanych do BGK**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2021 r.
1. Budynek: ul. Piłsudskiego 34-38	468 958	352 888	215 873
2. Budynek: ul. Piłsudskiego 40	172 400	162 454	151 790
3. Budynek: ul. Piłsudskiego 42-44	597 793	531 898	442 942
4. Budynek: ul. Wyszyńskiego 6a - 6e	416 722	326 075	229 435
5. Bud.: ul. Wyszyńskiego 4a-c/Roweckiego 1-3	792 935	666 430	534 068
6. Budynek: ul. Piłsudskiego 46-50	641 769	526 338	396 941
7. Budynek: ul. Sikorskiego 13-15	366 837	322 547	218 010
8. Budynek: ul. Piaskowa 3a-3e	1 179 813	1 032 277	924 393
<b>RAZEM</b>	<b>4 637 226</b>	<b>3 920 907</b>	<b>3 113 451</b>
<b>w tym:</b>			
a) kredyt	4 630 404	3 920 545	3 109 110
b) odsetki	6 822	362	4 341
<b>Liczba lokali obciążonych kredytem</b>	<b>170</b>	<b>162</b>	<b>147</b>

Analizując strukturę **majątku obrotowego**, należy zwrócić uwagę na nieznaczny jego udział w aktywach Spółdzielni, który w 2021 r. stanowił 19%. W ramach tej grupy na szczególną uwagę zasługują należności czynszowe. Zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, należności te w bilansie pomniejszono o równowartość odpisów aktualizujących, których stan na koniec roku wynosił 238,7 tys. zł (w roku poprzednim – 204,8 tys. zł).

Należy podkreślić, że zadłużenia z tytułu opłat za lokale nie są składnikiem kalkulacyjnym opłat. Problem zadłużeń dotyczy wyłącznie relacji spółdzielnia – dłużnik i nie obciąża w bezpośredni sposób mieszkańców regularnie wnoszących opłaty.

Informacje liczbowe dotyczące należności czynszowych, rocznego wymiaru opłat oraz wskaźniki zadłużenia pokazuje: dla lokali mieszkalnych tab. 2, dla lokali użytkowych tab. 3.

**Tabela 2. Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne**

Wyszczególnienie	2019	2020	2021
1. Roczny wymiar opłat	19 723 375	21 249 335	22 796 002
2. Stan należności na koniec roku, w tym:	554 168	519 395	554 114
- odpis aktualizujący	223 735	186 674	216 530
3. Wskaźnik należności (2 : 1)	2,81	2,44	2,43
4. Liczba lokali z należnością	1 898	1 630	1 722



\*) w ramach należności wykazanych w tabeli występują należne opłaty z tytułu kwartalnego rozliczenia zużycia wody, z terminem płatności stycznia roku następnego.

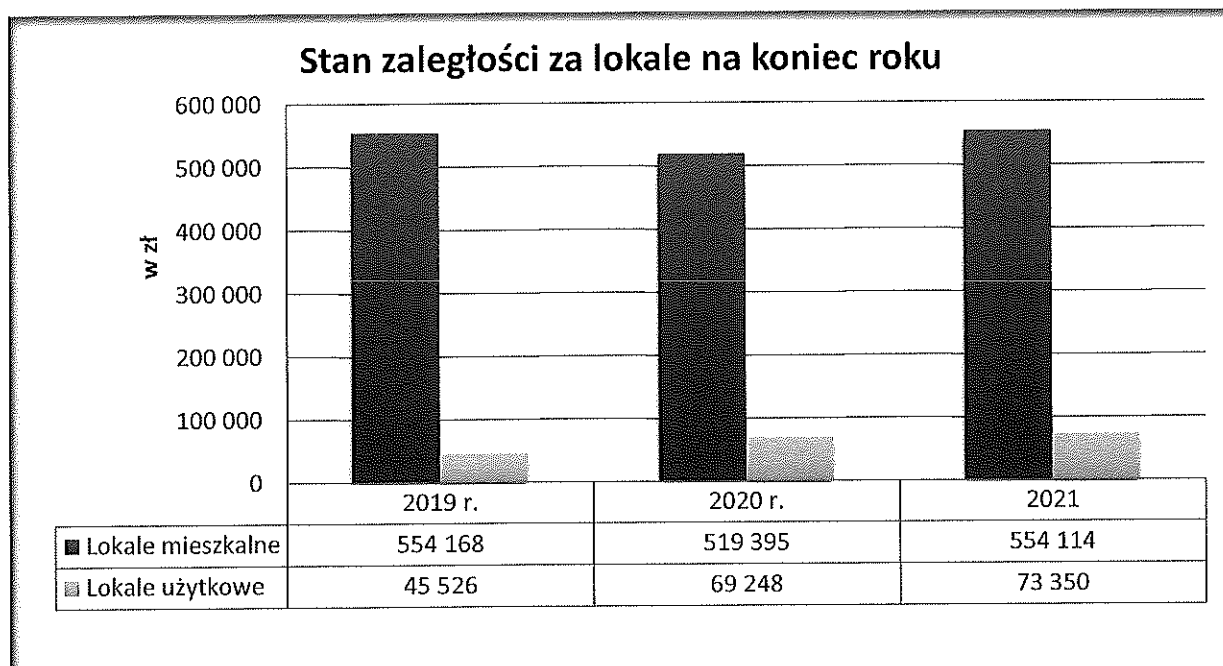
Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik należności dla lokali mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru przychodów z opłat, w 2019 r. wynosił 2,81%, a w okresie 2020 – 2021 wynosi w granicach 2,43%. Powyższe dane świadczą o skuteczności prowadzonych, szeroko rozumianych działań windykacyjnych.

Oprócz opłat za użytkowanie lokali, mieszkańcy osiedla Nowe Zasoby dokonują spłaty rat kredytów mieszkaniowych, wnoszonych wraz z opłatą za lokal mieszkalny. Stan zadłużenia na koniec roku obrotowego z tego tytułu wyniósł 6,2 tys. zł (w poprzednim roku – 6,1 tys. zł).

**Tabela 3. Należności z tytułu opłat za lokale użytkowe, garaże oraz dzierżawy**

Wyszczególnienie	2019	2020	2021
1. Roczny wymiar opłat	2 319 609	2 272 327	2 377 120
2. Stan należności w opłatach na koniec roku, w tym:	45 526	69 248	73 350
- w tym: odpis aktualizujący	27 221	18 088	17 738
3. Wskaźnik należności (2:1)	1,96	3,05	3,09
4. Liczba lokali (dzierżaw) z należnością	304	318	302

Z tytułu opłat za lokale użytkowe, należności na koniec roku obrotowego wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 4,1 tys. zł, co wpłynęło na wzrost wskaźnika zadłużenia z 1,96% w 2019 r. do 3,09 % w 2021 r.



Reasumując, niski poziom stanu należności oraz ich wskaźnik w stosunku do przychodów z opłat eksploatacyjnych, świadczy o efektywnym windykowaniu zaległych kwot za lokale mieszkalne i użytkowe.

W pasywach bilansu największy udział procentowy ma fundusz własny, który na koniec roku obrachunkowego wynosił 48 860,19 tys. zł, co stanowi 80,8 % wszystkich zobowiązań Spółdzielni. Pokrycie finansowania majątku przedstawia tabela 4.

**Tabela 4. Pokrycie finansowania majątku Spółdzielni**

Lata	Majątek spółdzielni	Fundusz (kapitał) własny	Kapitał obcy	Pokrycie finansowania majątku (w %)		
				Kapitał własny	Kapitał obcy	RAZEM
2019	65 259,9	53 107,1	12 152,80	81,38	18,62	100
2020	63 218,5	51 012,6	12 205,86	80,69	19,31	100
2021	60 445,3	48 860,2	11 585,10	80,83	19,17	100

Jak wynika z tabeli 4 z roku na rok utrzymuje się na podobnym poziomie procentowy udział zaangażowania środków własnych spółdzielni, zauważalny jest jednak spadek wartości funduszy własnych wyrażony w liczbach bezwzględnych. O ile na koniec 2019 r. kapitał własny wynosił 53 107,1 tys. zł o tyle na koniec 2021 r. wynosi 48 860,2 tys. zł. Spowodowane jest to m.in. procesem wyodrębniania własności lokali przez członków spółdzielni, czemu towarzyszy jednocześnie spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych. Jest to zjawisko niezależne od Spółdzielni.

W celu pogłębienia oceny sytuacji finansowej w krótkim okresie wykorzystuje się **wskaźniki płynności finansowej**, które obrazuje tabela 5.

**Tabela 5. Wskaźniki płynności**

Lata	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMIN. (zobowiąz. do 12 mies. + RMK)	AKTYWA OBROTOWE			WSKAŹNIKI PŁYNNOCI		
		I° (aktywa obrotowe >12 m-cy)	II° (I° - zapasy - rmk. czynne)	III° (inwestyc. krótkoter.)	I°	II°	III°
2019	5 540,0	9 808,5	9 080,6	7 910,7	1,77	1,64	1,43
2020	6 418,3	10 815,2	10 258,8	9 056,1	1,69	1,60	1,41
2021	6 726,7	11 398,1	10 560,1	9 399,5	1,69	1,57	1,40

Przedstawione w tabeli wskaźniki płynności będące relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, kształtują się na poziomie bezpiecznym i pozwalają na terminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań Spółdzielni.

## 2. Ocena na podstawie rachunku zysków i strat

SM „ODRA” prezentuje w rachunku zysków i strat wynik zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wymienione przepisy obligują do rozliczania działalności spółdzielni w dwóch obszarach, tj. w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z tytułu własnej działalności gospodarczej (działalność opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych).

Co do zasady spółdzielnia mieszkaniowa nie jest podmiotem nastawionym na osiąganie zysku jednak jego osiągnięcie pozwala na wykorzystanie wypracowanych środków na rozwój Spółdzielni. Osiągany zysk jest przeznaczany głównie na działalność remontową oraz pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM), a także może być skierowany na fundusz zasobowy, w celu finansowania inwestycji.

W rachunku zysków i strat zaprezentowano wyniki w/w działalności. Wynik z własnej działalności gospodarczej (zysk netto) wykazano jako nadwyżkę bilansową w kwocie 694,1 tys. zł, natomiast wynik GZM wykazano w odrębnej pozycji jako nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 299,4 tys. zł, która przechodzi do rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty na rok następny. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni (w ujęciu kalkulacyjnym) wynosi 394,7 tys. zł. Analizę wyniku finansowego przedstawia tabela 6.

**Tabela 6. Prezentacja wyników z całokształtu działalności**

LATA	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK FINANSOWY BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY	WYNIK ZA ROK OBROTOWY NETTO
2019	21 327 219	21 763 848	436 629	195 493	241 136
2020	22 607 168	22 976 066	368 898	155 828	213 070
2021	24 592 861	25 151 807	558 946	164 222	394 724

W tabeli 7 zaprezentowano elementy składające się na wynik finansowy Spółdzielni w podziale na GZM i własną działalność gospodarczą, w przekroju na poszczególne rodzaje wskazanych działalności.

**Tabela 7. Wyniki finansowe za 2021 r. wg rodzajów działalności**

Wyszczególnienie		Koszty	Przychody	Wynik
<b>I.</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ GZM (lokale mieszkalne i użytkowe na prawach spółdzielczych oraz będące odrębną własnością)</b>			
1.	Stan na początek roku (nadwyżka z roku poprzedniego)			-329 819,99
2.	Dochody z podziału zysku za 2020 r.			403 877,74
3.	Obroty roczne wg typów lokali:			
a)	lokale mieszkalne	23 156 204,67	22 800 124,36	-356 080,31
b)	lokale użytkowe	134 330,76	128 005,25	-6 325,51
c)	garaże	185 488,90	171 311,02	-14 177,88
d)	pożytki z nieruchomości wspólnej	22 741,36	111 388,27	88 646,91
e)	podatek dochodowy obciążający wynik GZM			-11 463,00
	<b>Razem pozycja 3 (roczny wynik GZM)</b>	<b>23 498 765,69</b>	<b>23 210 828,90</b>	<b>-299 399,79</b>
	<b>WYNIK GZM NARASTAJĄCO (1+2+3)</b>	<b>23 498 765,69</b>	<b>23 210 828,90</b>	<b>-225 342,04</b>
<b>II.</b>	<b>POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA (DOCHODOWA)</b>			
1.	NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ			
a)	lokale mieszkalne	46 266,70	74 077,00	27 810,30
b)	lokale użytkowe	531 046,85	1 034 643,50	503 596,65
c)	garaże	37 067,54	61 220,00	24 152,46
d)	boksy garażowe	75 888,52	96 466,80	20 578,28
e)	parkingi	55 435,95	94 095,47	38 659,52
f)	dzierżawy gruntu	65 072,15	222 497,08	157 424,93
g)	dzierżawa miejsc na reklamy	2 432,18	20 540,00	18 107,82
h)	zarządzanie wspólnotami	69 013,12	89 295,78	20 282,66
i)	usługi rozliczenia c.o. w lokalach mieszkalnych	1 704,78	1 704,78	0,00
j)	utrzymanie mienia spółdzielni i pozostała sprzedaż	89 794,14	39 009,00	-50 785,14
	<b>I. RAZEM NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ</b>	<b>973 721,93</b>	<b>1 733 549,41</b>	<b>759 827,48</b>
2.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	119 169,08	198 003,71	78 834,63
3.	PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	1 204,29	9 424,73	8 220,44
4.	Podatek dochodowy obciążający wynik działalność gospodarczej			-152 759,00
	<b>II. WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NETTO (1+2+3+4)</b>	<b>1 094 095,30</b>	<b>1 940 977,85</b>	<b>694 123,55</b>
	<b>OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA (OBROTY ROCZNE)</b>	<b>24 592 860,99</b>	<b>25 151 806,75</b>	<b>394 723,76</b>

W tabeli 8 zaprezentowano koszty ogółem Spółdzielni, w przekroju na poszczególne rodzaje wydatków.

**Tabela 8. Struktura kosztów działalności w układzie kalkulacyjnym**

Wyszczególnienie	2020		2021		Dynamika zmian
	Koszty (zł.)	Struk. (%)	Koszty (zł.)	Struk. (%)	
<b>I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA</b>	<b>12 832 926</b>	<b>56,38</b>	<b>14 414 085</b>	<b>58,22</b>	<b>112,3</b>
1. Centralne ogrzewanie	5 014 025	22,03	6 321 329	25,53	126,1
2. Ciepła woda (podgrzanie)	2 256 241	9,91	2 070 355	8,36	91,8
3. Zużycie wody	3 269 698	14,36	3 197 576	12,92	97,8
4. Podatek za odpady komunalne	1 618 076	7,11	2 137 778	8,64	132,1
5. Podatek i opłata od nieruchomości	443 022	1,95	454 494	1,84	102,6
6. Odczyt, dzierżawa i wymiana wodomierzy	231 864	1,02	232 552	0,94	100,3
<b>II. KOSZTY EKSPLOATACYJNE</b>	<b>6 190 583</b>	<b>27,20</b>	<b>6 614 312</b>	<b>26,72</b>	<b>106,8</b>
1. Amortyzacja	118 055	0,52	110 228	0,45	93,4
2. Zużycie materiałów	95 990	0,42	124 635	0,50	129,8
3. Zużycie energii elektrycznej	211 269	0,93	278 201	1,12	131,7
4. Konserwacje, remonty, przeglądy	1 340 933	5,89	1 466 474	5,92	109,4
5. Pielęgnacja terenów zielonych	276 187	1,21	257 923	1,04	93,4
6. Utrzymanie zimowe zasobów	5 009	0,02	45 802	0,19	914,5
7. Utrzymanie czystości (sprzątanie, ddd.)	681 722	2,99	701 940	2,84	103,0
9. Pozostałe usługi	247 139	1,09	255 722	1,03	103,5
10. Wynagrodzenia i świadczenia z narzutami	3 028 674	13,31	3 156 596	12,75	104,2
11. Podatki i opłaty pozostałe	43 931,98	0,19	45 422,00	0,18	103,4
12. Ubezpieczenia majątkowe	115 426,47	0,51	135 499,53	0,55	117,4
13. Pozostałe koszty niematerialne	26 248,56	0,12	35 870,11	0,14	136,7
<b>II.a w tym: koszty zarządu</b>	<b>2 892 804</b>	<b>12,71</b>	<b>2 948 893</b>	<b>11,91</b>	<b>101,9</b>
<b>III. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY</b>	<b>3 448 705</b>	<b>15,15</b>	<b>3 444 091</b>	<b>13,91</b>	<b>99,9</b>
<b>IV. POZOSTAŁE KOSZTY</b>	<b>290 783</b>	<b>1,28</b>	<b>284 595</b>	<b>1,15</b>	<b>97,9</b>
1. Koszty finansowe	7 992	0,04	1 204	0,00	15,1
2. Koszty pozostałej działalności operacyjnej	126 963	0,56	119 169	0,48	93,9
3. Podatek dochodowy	155 828	0,68	164 222	0,66	105,4
<b>OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA</b>	<b>22 762 996</b>	<b>100</b>	<b>24 757 083</b>	<b>100</b>	<b>108,8</b>

Roczne koszty działalności Spółdzielni osiągnęły kwotę 24 757 tys. zł i wzrosły w porównaniu do roku 2020 o 1 994,1 tys. zł (8,8%).

Najwyższy wzrost wydatków w wartościach bezwzględnych odnotowano w poz. I „Media i inne świadczenia”, które stanowią 58,2 % wszystkich kosztów Spółdzielni i wzrosły w 2021 r. w porównaniu do 2020 r. o 1 581,2 tys. zł (12,3%). Obrazowe zilustrowanie struktury kosztów Spółdzielni przedstawia wykres, który znajduje się na kolejnej stronie.

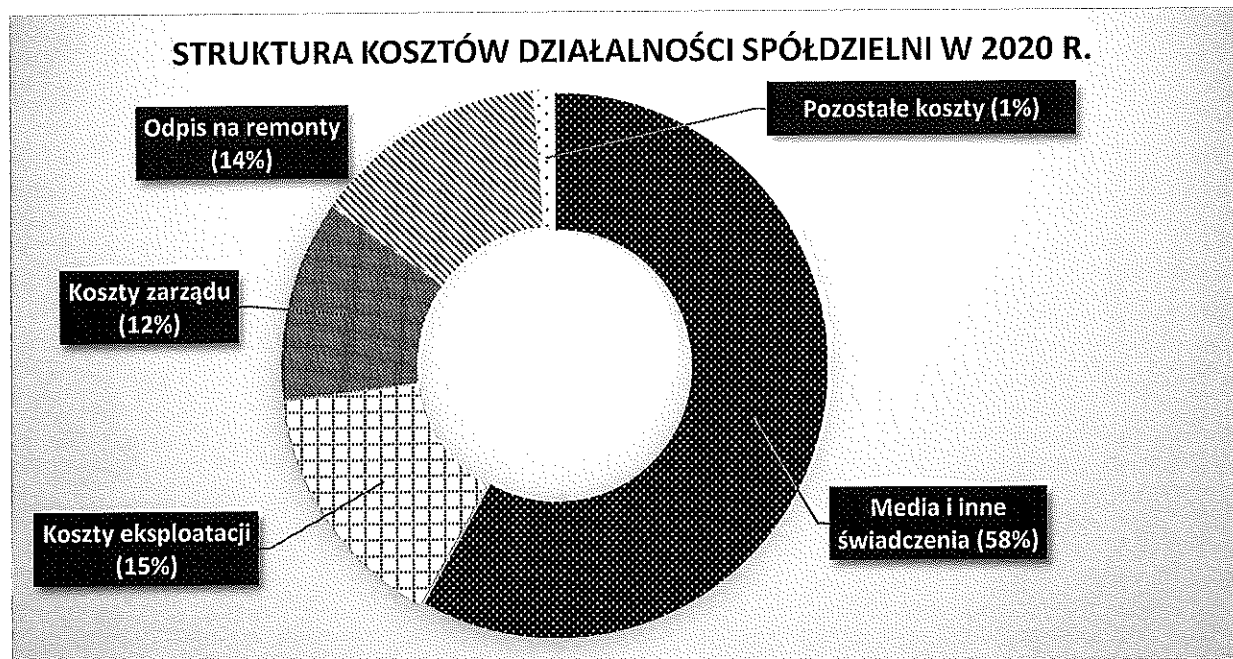
Wykazane w tabeli 8 (poz. II.a) koszty zarządu, są kosztami pośrednimi i dotyczą całokształtu działalności Spółdzielni. Koszty zarządu w roku 2021 wyniosły 2.948,9 tys. zł i były wyższe o 56,1 tys. zł od kosztów ubiegłorocznych (wzrost o 1,2 %). W wyniku ich podziału (przy zastosowaniu klucza przychodowego i powierzchni użytkowej lokali),

gospodarkę zasobami mieszkaniowymi obciążono kwotą 2.748,4 tys. zł, a różnicą w kwocie 200,5 tys. zł, obciążono pozostałą działalność gospodarczą spółdzielni.

Koszty zarządu w 2021 r. stanowiły 11,9% kosztów ogółem Spółdzielni.

Narzut kosztów zarządu przypadających na GZM, wzrósł w 2021 w stosunku do roku poprzedniego dla lokali mieszkalnych i użytkowych z 1,29 zł do 1,32 zł/m<sup>2</sup>p.u./mies., dla garaży w budynkach wielorodzinnych z 0,64 zł do 0,66 zł/m<sup>2</sup>p.u./mies. Dla garaży wolnostojących narzut kosztów zarządu w 2021 r. wynosił od 0,42 zł do 0,44 zł/m<sup>2</sup>p.u./mies.

### Graficzne ujęcie struktury kosztów Spółdzielni wykazanych w tabeli 8



### Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Do oceny wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bierze się pod uwagę różnice z rozliczenia kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości z roku poprzedniego oraz wypracowany zysk na własnej działalności gospodarczej, który uchwałą Walnego Zgromadzenia jest przeznaczany m.in. na GZM. Analizę wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w w/w ujęciu, ilustruje tab. 9.

**Tabela 9. Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresie 2019-2021**

LATA	Stan na początek roku	Odpis z zysku za rok ubiegły	Wynik po podziale zysku	Koszty	Przychody	Wynik roczny	Stan na koniec roku
2019	-253 193	404 931	151 738	20 296 635	19 839 905	-456 730	-304 991
2020	-304 991	336 868	31 876	21 508 748	21 147 052	-361 696	-329 820
2021	-329 820	403 878	74 058	23 510 229	23 210 829	-299 400	-225 342

Na koniec 2021 r. wynik z GZM zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 225,3 tys. zł.

Z danych wykazanych w tabeli 9 wynika, że miniony rok jest z pewnością kolejnym z silną tendencją wzrostową kosztów eksploatacyjnych, które w 2021 r. w porównaniu do 2020 r. wzrosły o 2.001,5 tys. zł (9,3%), natomiast w porównaniu do 2019 r. odnotowano wzrost o 3.213,6 tys. zł (15,8 %). Spowodowane to jest stale rosnącymi kosztami zatrudniania pracowników (wzrost płacy minimalnej), co ma bezpośredni wpływ na koszty stałych serwisów budynków – głównie sprzątnia, utrzymania terenów zielonych i konserwacji budynków. W sposób drastyczny rosną też ceny mediów oraz energii elektrycznej. Wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów przekłada się bezpośrednio na podwyżki opłat eksploatacyjnych za lokale.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy rozpatrywać w dwóch obszarach działalności, to jest w zakresie mediów i dodatkowych świadczeń oraz w zakresie eksploatacji podstawowej - wg faktycznie realizowanych tytułów opłat za lokale (tabela 10)

**Tabela 10. Koszty i przychody GZM – plan na 2021 r. i jego wykonanie**

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Przychody			Koszty			Wynik na koniec roku
		Plan	Wykonanie	Wsk. wyk. %	Plan	Wykonanie	Wsk. wyk. %	
<b>I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA</b>								
Centralne ogrzewanie	0	5 499 065	6 207 720	112,9	5 499 065	6 207 720	112,9	0
Podgrzanie wody	-136 379	2 256 698	2 208 379	97,9	2 256 698	2 040 691	90,4	31 309
Zużycie wody	0	3 215 699	3 110 053	96,7	3 215 699	3 110 053	96,7	0
Opłata za odpady komunalne	0	2 016 653	2 112 953	104,8	2 016 653	2 112 953	104,8	0
Podatek i opłaty gruntowe	0	185 403	190 638	102,8	185 403	190 638	102,8	0
Opłata za dzierżawę wodomierzy i odczyty		221 478	230 800	104,2	221 478	230 800	104,2	0
Wymiana wodomierzy	-4 169							-4 169
Pozostałe koszty i opłaty <sup>*</sup>	841	4 585	6 459	140,9	4 585	6 514	142,1	786
<b>I. RAZEM</b>	<b>-139 707</b>	<b>13 399 581</b>	<b>14 067 002</b>	<b>105,0</b>	<b>13 399 581</b>	<b>13 899 369</b>	<b>103,7</b>	<b>27 926</b>
<b>II. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA (koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, finansowane stawką eksploatacyjną)</b>								
Eksploatacja	-190 113	5 652 468	5 588 348	98,9	6 138 564	6 132 565	99,9	-734 329
Pożyczki z nieruchomości		107 373	111 388	103,7	34 737	34 204	98,5	77 184
Odpis na fundusz remontowy	0	3 441 359	3 444 091	100,1	3 441 359	3 444 091	100,1	0
Odpis z zysku za 2019 r.	403 878							403 878
<b>II. RAZEM</b>	<b>213 765</b>	<b>9 201 200</b>	<b>9 143 827</b>	<b>99,4</b>	<b>9 614 661</b>	<b>9 610 860</b>	<b>100,0</b>	<b>-253 268</b>
<b>RAZEM GZM (I+II)</b>	<b>74 058</b>	<b>22 600 781</b>	<b>23 210 829</b>	<b>102,7</b>	<b>23 014 242</b>	<b>23 510 229</b>	<b>102,2</b>	<b>-225 342</b>

<sup>\*</sup>) – przeglądy gazowe, elektryczne i kominiarskie, ubezpieczenia majątkowe w DJ i inne pozycje rozliczane poza stawką eksploatacyjną.

Jak wynika z tabeli, na koniec 2021 roku nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie eksploatacji podstawowej (poz. II), wyniosła 253,3 tys. zł i zostanie pokryta dochodami wypracowanymi w tym okresie na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni. Dodać należy, że Zarząd już na etapie konstrukcji planu finansowego na 2021 r. założył częściowe pokrycie stawek eksploatacyjnych dla członków spółdzielni dochodami z w/w działalności.

W planie na 2021 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi założono przychody łączne z opłat na poziomie 22 600,8 tys. zł, uzyskano 23 210,8 tys. zł (102,7%), koszty zaplanowano na kwotę 23 014,2 tys. zł, uzyskano 23 510,2 tys. zł (102,2%).

Wykazane w tabeli 10 pożytki z nieruchomości wspólnej, pomniejszone o koszty jej utrzymania i podatek dochodowy, w kwocie 77,2 tys. zł. pokrywają wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym właścicieli lokali.

Łączny jednostkowy koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali, prezentuje tabela 11.

**Tabela 11. Koszty GZM w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową**

Wyszczególnienie	2020 r.			2021 r.		
	Koszty	Pow. użytkowa	zł/m <sup>2</sup> /m-c	Koszty	Pow. użytkowa	zł/m <sup>2</sup> /m-c
Lokale mieszkalne	21 172 013	170 845	10,33	23 156 205	170 333	11,33
Lokale użytkowe (bez VAT)	120 883	1 128	8,93	134 331	1 128	9,93
Garaze (bez VAT)	179 918	5 850	2,56	185 489	5 850	2,64
<b>RAZEM</b>	<b>21 472 813</b>	<b>177 823</b>	<b>10,06</b>	<b>23 476 024</b>	<b>177 311</b>	<b>11,03</b>

Największą pozycją składającą się na koszty obciążające mieszkańców naszej Spółdzielni, jest energia cieplna zużywana na potrzeby podgrzewu wody i centralnego ogrzewania. Koszty energii cieplnej, w podziale na osiedla prezentuje tabela 12 i 13.

**Tabela 12. Koszty ciepła na potrzeby podgrzania wody w ramach GZM**

OSIEDLA	2020 r.			2021r.			Dynamika zmian (%)	
	Zużycie wody w m <sup>3</sup>	Koszty energii cieplnej	Koszty zł/m <sup>3</sup>	Zużycie wody w m <sup>3</sup>	Koszty energii cieplnej	Koszty zł/m <sup>3</sup>	w zużyciu wody	w kosztach
CHEMIK A	20 236	703 582	34,77	18 482	721 940	39,06	91,3	102,6
CHEMIK B	22 461	573 395	25,53	21 308	479 197	22,49	94,9	83,6
DĄBRÓWKA	6 398	233 098	36,43	6 266	165 717	26,45	97,9	71,1
STARE MIASTO	2 499	63 416	25,38	2 172	51 359	23,65	86,9	81,0
NOWE ZASOBY	11 162	411 546	36,87	10 323	385 121	37,31	92,5	93,6
BUDYNKI KFM	11 382	243 937	21,43	10 307	237 356	23,03	90,6	97,3
<b>RAZEM</b>	<b>74 139</b>	<b>2 228 973</b>	<b>30,06</b>	<b>68 857</b>	<b>2 040 691</b>	<b>29,64</b>	<b>92,9</b>	<b>91,6</b>



W 2021 roku koszty zużycia energii cieplej na podgrzanie wody spadły w stosunku do roku poprzedniego o 188,3 tys. zł (8,4%), przy jednoczesnym obniżeniu zużycia wody w zasobach o 7,7 %. Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt podgrzania wody w skali całej Spółdzielni jest porównywalny do kosztu z roku 2020 i wynosi 29,64 zł/m<sup>3</sup> zużytej wody (w 2020 r. - 30,06 zł/m<sup>3</sup>).

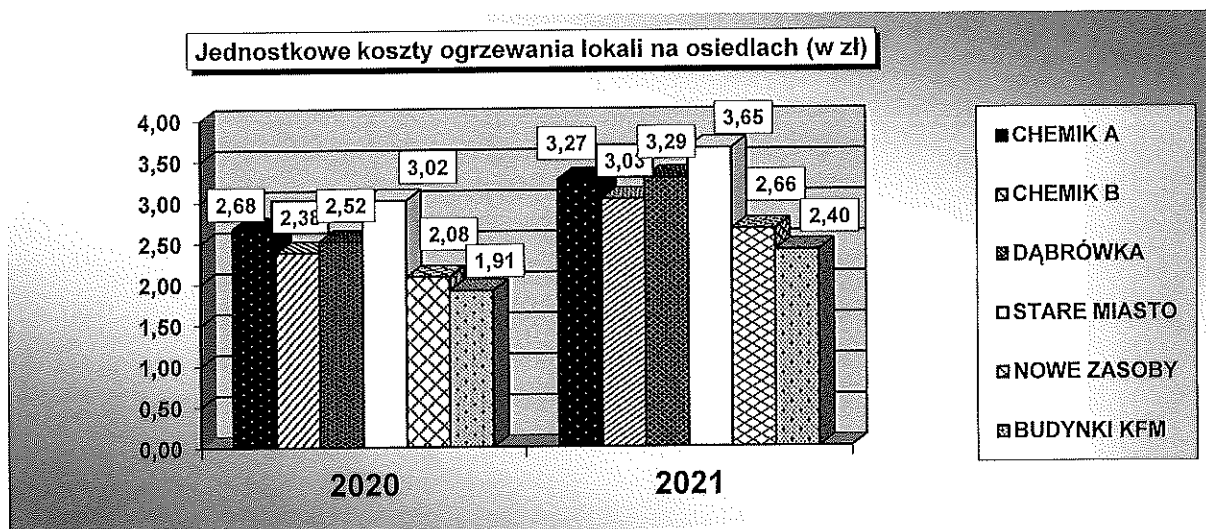
Najwyższy miesięczny koszt zużycia ciepła do podgrzania wody w 2021 r. w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> zużytej wody w nieruchomości wystąpił na osiedlu Chemik A – 39,06 zł, a najniższy odnotowano na osiedlu Chemik B – 22,49 zł. Niskie koszty zużycia energii cieplej do podgrzania wody w budynkach Chemik B, Stare Miasto i KFM wynikają głównie z tego, iż budynki te posiadają nowoczesne rozwiązania w nowo wybudowanych węzłach ciepłych.

**Tabela 13. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ramach GZM**

OSIEDLA	2020 r.			2021r.			Dynamika zmian (%)
	Powierzchnia grzewcza	Koszty energii cieplej	Koszty na m <sup>2</sup> /p.u/m-c	Powierzchnia grzewcza	Koszty energii cieplej	Koszty na m <sup>2</sup> /p.u/m-c	
CHEMIK A	42 528	1 369 717	2,68	42 528	1 670 436	3,27	122,0
CHEMIK B	46 732	1 336 723	2,38	46 732	1 698 816	3,03	127,1
DĄBRÓWKA	30 442	919 502	2,52	30 442	1 203 407	3,29	130,9
STARE MIASTO	6 521	236 088	3,02	6 521	285 958	3,65	121,1
NOWE ZASOBY	26 705	667 941	2,08	26 705	850 887	2,66	127,4
BUDYNKI KFM	17 365	397 160	1,91	17 365	499 171	2,40	125,7
<b>RAZEM</b>	<b>170 293</b>	<b>4 927 132</b>	<b>2,41</b>	<b>170 293</b>	<b>6 208 676</b>	<b>3,04</b>	<b>126,0</b>

W 2021 roku wystąpił rekordowy wzrost kosztów centralnego ogrzewania w stosunku do roku poprzedniego, tj. o 1 281,5 tys. zł (26%). Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt centralnego ogrzewania wzrósł z 2,41 zł/m<sup>2</sup> w roku ubiegłym do 3,04 zł/m<sup>2</sup> w 2021r. Najwyższy miesięczny koszt zużycia ciepła w 2021 r. wystąpił na osiedlu Stare Miasto - 3,65 zł/m<sup>2</sup>/p.u., a najniższy odnotowano w budynkach KFM – 2,40 zł/m<sup>2</sup>/p.u.

Niski koszt ogrzewania lokali w budynkach KFM wynika głównie z tego, iż budynki te są wybudowane w nowocześniejszym standardzie technologicznym: zwiększona izolacyjność ścian oraz nowoczesne rozwiązania w węźle ciepłym i w instalacji rozprowadzającej.



## Działalność gospodarcza

Na własną działalność gospodarczą Spółdzielni, inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, składają się w szczególności:

- 1) dochody z najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, dzierżawy terenów i reklam,
- 2) dochody z pozostałej działalności operacyjnej,
- 3) dochody z operacji finansowych.

Wypracowane zyski na działalności gospodarczej służą m.in. pokrywaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Analizę wyników własnej działalności gospodarczej Spółdzielni za lata 2019-2021 ilustruje tabela 14.

**Tabela 14. Wyniki działalności gospodarczej**

LATA	Koszty	Przychody	Podatek dochodowy	Zysk netto
2019	1 042 653	1 923 942	183 424	697 866
2020	1 111 659	1 829 015	142 590	574 766
2021	1 094 095	1 940 978	152 759	694 124

Dla zobrazowania i porównania efektywności gospodarowania w/w zasobami, w tabeli 15 przedstawiono wskaźniki rentowności uzyskane na najmie i dzierżawach za lata 2020-2021, wyrażone jako relacja pomiędzy zyskiem operacyjnym netto (po opodatkowaniu) a kwotą przychodów ze sprzedaży.

**Tabela 15. Wskaźniki rentowności sprzedaży**

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży usług		Zysk ze sprzedaży po opodatkowaniu		Wskaźniki rentowności	
	2020 r.	2021 r.	2020 r.	2021 r.	2020 r.	2021 r.
Wynajem lokali użytkowych	973 317	1 034 644	366 727	407 913	37,68%	39,43%
Wynajem lokali mieszkalnych	69 735	74 077	22 173	27 810	31,80%	37,54%
Wynajem garaży i boksów	153 784	157 687	15 457	36 232	10,05%	22,98%
Dzierżawa parkingów	98 487	94 095	28 989	31 314	29,43%	33,28%
Dzierżawa gruntów	203 770	222 497	119 889	127 514	58,84%	57,31%
Dzierżawa miejsc na reklamę	20 510	20 540	14 501	14 667	70,70%	71,41%
Zarządzanie wspólnotami	89 476	89 296	15 974	16 429	17,85%	18,40%
<b>RAZEM</b>	<b>1 609 079</b>	<b>1 692 836</b>	<b>583 712</b>	<b>661 880</b>	<b>36,28%</b>	<b>39,10%</b>

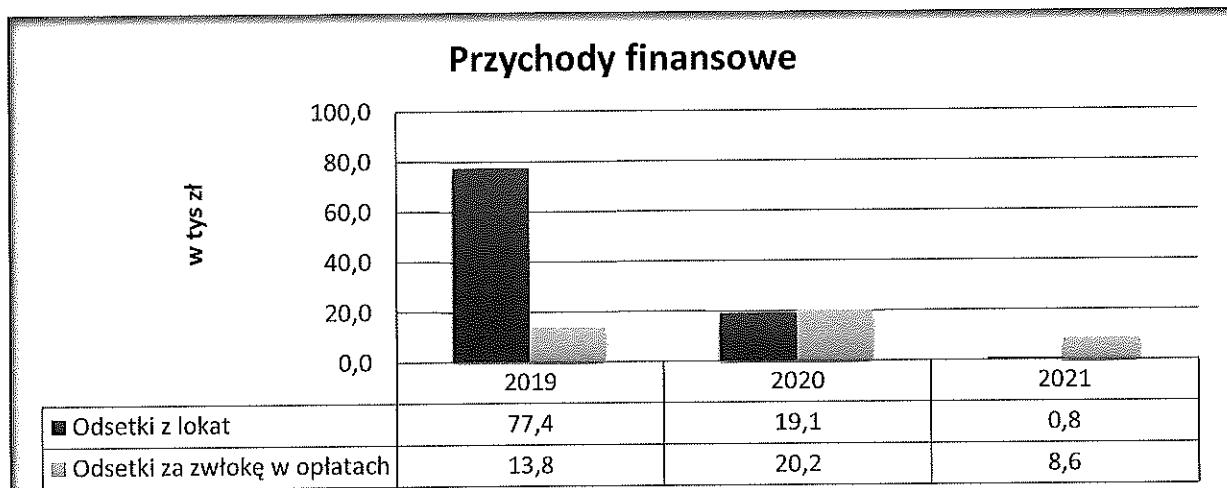
Z przedstawionych danych wynika, że w 2021 roku wzrosły obroty ze sprzedaży o 78,1 tys. zł i tym samym poprawiły się wskaźniki rentowności w stosunku do roku poprzedniego z 36,3% do 39,1%.

Pozostałą działalność operacyjną tworzą głównie przychody i koszty, które są związane pośrednio z działalnością podstawową (statutową) Spółdzielni, są to zwłaszcza: koszty i przychody związane ze sprzedażą i likwidacją środków trwałych, opłaty sądowe i komornicze, odpisy aktualizujące wartość niezaspokojonych należności, odpisane i przedawnione lub umorzone należności, a także otrzymane lub zapłacone odszkodowania.

W 2021 r. na tej działalności przychody uzyskano w kwocie 198 tys. zł, poniesiono koszty na kwotę 119,2 tys. zł.

Koszty i przychody finansowe wynikają z dokonywanych przez Spółdzielnię operacji finansowych, w wyniku których uzyskuje się przede wszystkim odsetki z oprocentowania środków pieniężnych na lokatach oraz z tytułu zwłoki w zapłacie należności lub ponosi koszty w postaci odsetek naliczonych od zobowiązań.

Spółdzielnia w wyniku prowadzonych działań, uzyskała w 2021 r. przychody z operacji finansowych w kwocie 9,4 tys. zł (w 2020 r. – 39,3 tys. zł), koszty poniesiono na kwotę 1,2 tys. zł. (w 2020 - 7,9 tys. zł).



Malejące i schodzące do zera stopy procentowe, spowodowały drastyczny spadek dochodów z oprocentowania lokat i rachunków bankowych, co wynika z przedstawionego powyżej wykresu.

### 3. Zatrudnienie i fundusz wynagrodzeń

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2021 roku w przeliczeniu na pełne etaty 39 osoby. Struktura zatrudnienia w etatach przedstawia się następująco:

**Tabela 16. Zatrudnienie w etatach**

LATA	Umysłowi	Fizyczni	Razem
2019	27	14	41
2020	25	12	37
2021	27	12	39

**Tabela 17. Wynagrodzenia**

LATA	Wynagrodzenia z umów o pracę (w zł)	Liczba zatrudnionych	Przeciętna płaca (zł/mies.)	Wynagrodzenia z umów zleceń i pozostałe	Fundusz płac razem	Indeks zmian (r/r)
2019	2 216 287	41	4.504,7	223 748	2 440 035	98,4

2020	2 182 887	37	4 952,6	251 702	2 434 589	99,8
2021	2 320 534	39	4 976,3	248 148	2 568 682	105,5

W 2021 roku średnia płaca (łącznie z nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalnymi) obciążająca koszty kalkulacyjne Spółdzielni wyniosła 4.976,3 zł i stanowiła 84,5% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku, ogłoszonego przez GUS za 2021 rok (5.888,80 zł).

#### 4. Fundusz remontowy spółdzielni

Gospodarka remontowa w 2021 r. prowadzona była w oparciu o plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i obowiązujący regulamin funduszu remontowego. Zgodnie z regulaminem, Spółdzielnia tworzy fundusz na pokrycie bieżących remontów oraz fundusz remontowy celowy, na poczet realizacji przedsięwzięć wymagających znacznych nakładów finansowych i realizowanych w dłuższym czasie, takich jak wymiana dźwigów, modernizacja instalacji elektrycznych, termomodernizacje itp.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego w ujęciu syntetycznym przedstawia tabela 18.

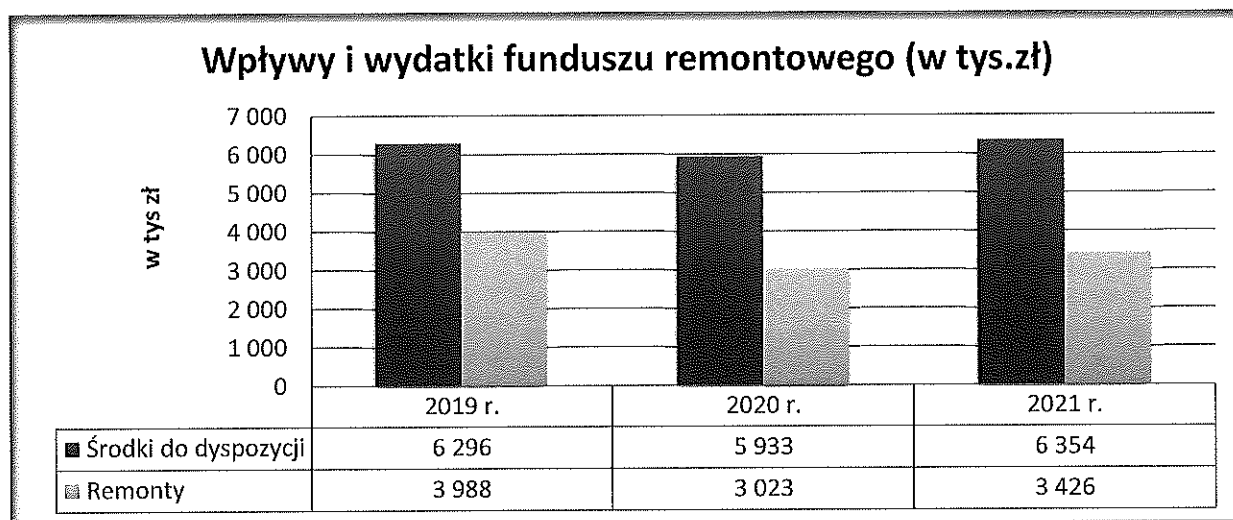
**Tabela 17. Wpływy i wydatki funduszu remontowego**

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
<b>I. Stan na początek roku, z tego</b>	<b>2 572 651,12</b>	<b>2 307 492,56</b>	<b>2 909 993,13</b>
1) fundusz remontowy podstawowy	1 907 270,17	1 889 380,46	2 031 578,02
2) fundusz remontowy celowy	665 380,95	418 112,10	878 415,11
<b>II. Zwiększenia</b>	<b>3 723 297,42</b>	<b>3 625 573,90</b>	<b>3 444 090,72</b>
1) Wpłaty (odpis) na fundusz remontowy	3 457 162,05	3 448 704,89	3 444 090,72
2) Odpis z zysku	266 135,37	176 869,01	0
<b>III. Zmniejszenia</b>	<b>3 988 455,98</b>	<b>3 023 073,33</b>	<b>3 425 887,54</b>
1) Remonty	3 988 455,98	3 023 073,33	3 425 887,54
<b>IV. Stan na 31.12.</b>	<b>2 307 492,56</b>	<b>2 909 993,13</b>	<b>2 928 196,31</b>
z tego:			
1) fundusz remontowy podstawowy	1 889 380,46	2 031 578,02	2 534 289,81
2) fundusz remontowy celowy	418 112,10	878 415,11	393 906,50

Jak wynika z tabeli 17 dodatkowym źródłem finansowania remontów w latach 2019-2021 były dochody uzyskane z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Dodatni wynik funduszu na koniec każdego roku obrachunkowego przechodzi do wykorzystania w kolejnych latach. Jest to zjawisko pozytywne, gdyż fundusz remontowy ze swej istoty polega na wcześniejszym gromadzeniu środków, tak aby w sytuacji przeprowadzenia remontu jego koszt nie był zbyt dużym obciążeniem finansowym dla mieszkańców.

Rzeczowy zakres wykonanych remontów w zasobach Spółdzielni, w tym zrealizowanych w ramach funduszu remontowego, przedstawiono na str. od 11 do 18 niniejszego sprawozdania, natomiast bilans wpływów i wydatków funduszu remontowego za 2021 r., z podziałem na nieruchomości ujęto w Dodatkowej Informacji i Objasnieniach do sprawozdania finansowego.



## OGÓLNA OCENA

Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty i wskaźniki ekonomiczne potwierdzają utrzymującą się od wielu lat bardzo dobrą kondycję Spółdzielni oraz brak zagrożeń dla dalszej kontynuacji działalności Spółdzielni.

W 2021 r. Zarząd Spółdzielni w całości zrealizował zadania wynikające z planów rzeczowo-finansowych spółdzielni i wymogów statutowych. Poprawność wyników świadczy zarówno o tym, że plany zostały skonstruowane prawidłowo jak i o tym, że wydatki były kontrolowane.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza przedstawicielom organów samorządowych, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni, ale również wspierali naszą pracę cennymi inicjatywami. Dziękujemy również pracownikom oraz wszystkim mieszkańcom, którzy na co dzień dbają o nasze wspólne spółdzielcze dobro.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
"ODR" s.c.  
w Policach