

# **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

**z działalności**

**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej**

**„PAX - NAFTOBUDOWA”**

**za rok 2021**

**Jasło - 2022 r.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Pax - Naftobudowa” przedstawia Członkom informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni w 2021 roku.

Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statut Spółdzielni,
- uchwały Walnego Zgromadzenia,
- uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, które głównie polega na:

- utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- nieprzerwanej dostawie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawie zimnej wody i odbiorze ścieków, dostawie energii elektrycznej i gazu,
- bieżących naprawach, konserwacjach, przeglądach technicznych budynków i instalacji,
- remontach budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

## **1. Sprawy organizacyjne i członkowskie**

W 2021 r. Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

Artur Gomułka – Prezes Zarządu,  
Agnieszka Kozłowska – Członek Zarządu,  
Małgorzata Hanus- Członek Zarządu.

W tym czasie Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń i podjął 27 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarządy należały: sprawy członkowskie, kontrola i ocena realizacji zadań oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i modernizacji zasobów oraz działalności społeczno – kulturalnej. W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków.

Według stanu na dzień 31.12.2021 r. w rejestrze Członków Spółdzielni zarejestrowanych było 93 Członków. W okresie sprawozdawczym przyjęto w poczet członków 2 osoby w związku z nabyciem lokalu w zasobach Spółdzielni i wykreślono 2 osobę.

W 2021r. członkowie Zarządu uczestniczyli w 2 posiedzeniach Rady Nadzorczej.

## **2. Informacje o majątku Spółdzielni w 2021 r.**

Struktura zasobów własnościowych, w tym gruntów i lokali Spółdzielni na dzień 31.12. 2021 r. obejmowała:

- 10 działek o łącznej powierzchni 0,4578 ha,
- 60 mieszkań o łącznej powierzchni 3466,35 m<sup>2</sup>,
- 88 piwnic o łącznej powierzchni 484,70 m<sup>2</sup>,
- 12 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 870,81 m<sup>2</sup>,
- 2 pomieszczenia techniczne - 29,05m<sup>2</sup>,
- 3 pomieszczenia gospodarcze - 38,09 m<sup>2</sup>,
- 3 działki w dzierżawie od Miasta Jasła - 126 m<sup>2</sup>.

Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniosła ogółem – 2 269 148,18 zł

Struktura wartości majątku trwałego na dzień 31 grudnia 2021r. przedstawia się następująco:

| Lp. | Środki trwałe                                 | Wartość na<br>31.12.2020r. [zł] | Wartość na<br>31.12.2021r. [zł] |
|-----|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1.  | budynki, lokale i obiekty, inżynierii lądowej | 2 336 227,36                    | 2 223 815,18                    |
| 2.  | grunty własne i prawo użytkowania wieczystego | 46 284,91                       | 45 333,00                       |

Struktura własności lokali na dzień 31.12.2021 r.

| Lp. | Wyszczególnienie                          | Stan na koniec roku |      |      |
|-----|-------------------------------------------|---------------------|------|------|
|     |                                           | 2019                | 2020 | 2021 |
| 1.  | Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | 60                  | 60   | 60   |
| 2.  | Odrębna własność lokalu                   | 6                   | 6    | 6    |

## **3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Spółdzielnia w roku 2021, podobnie jak w latach poprzednich prowadziła działalność gospodarczą w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na zasadzie rachunku ekonomicznego.

Strukturę istotnych (wybranych) kosztów i jej wpływ na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższe zestawienie:

| Wyszczególnienie kosztów                            | Wykonanie kosztów [zł] |            |            |            |            |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                     | 2015r.                 | 2016r.     | 2017r.     | 2018r.     | 2019 r.    | 2020r.     | 2021r.     |
| Koszty niezależne od Spółdzielni - w tym opłaty za: |                        |            |            |            |            |            |            |
| - ciepło                                            | 139 004,36             | 144 922,78 | 144 799,89 | 156 068,87 | 161 223,81 | 103 687,45 | 123 705,08 |
| - wodę i ścieki                                     | 40 120,78              | 38 677,08  | 42 155,25  | 56 420,23  | 59 922,53  | 47 808,31  | 56 404,47  |
| - wywóz nieczystości                                | 19 587,00              | 18 772,50  | 19 489,50  | 20 929,25  | 30 985,25  | 51 850,72  | 55 535,82  |
| - energię elektryczną                               | 9 279,62               | 9 962,25   | 7 803,15   | 8 964,00   | 11 182,79  | 20 451,17  | 1500,84    |
| - gaz                                               | 14 168,31              | 16 309,57  | 11 746,00  | 12 187,00  | 9 995,87   | 11 223,46  | 10 789,78  |
| - podatki i opłaty lokalne                          | 15 741,00              | 15 741,00  | 16 155,81  | 15 562,45  | 11 412,00  | 11 672,00  | 12 160,00  |
| - przeglądy budynku                                 | 4 238,83               | 2 345,61   | 2 788,00   | 2 919,10   | 4 284,20   | 4 488,00   | 4649,00    |
| - ubezpieczenia                                     | 2 560,20               | 2 651,30   | 1 839,63   | 1 048,32   | 1724,22    | 1879,83    | 2867,67    |
| - podatek od osób prawnych                          | 9 944,00               | 9 277,00   | 35,00      | 1 143,00   | 2 993,00   | 513,00     | 507,00     |
| - składki członkowskie                              | 1 070,00               | 780,00     | 970,00     | 900,00     | 900,00     | 1 150,00   | 900,00     |
| Koszty zależne od Spółdzielni - w tym opłaty za:    |                        |            |            |            |            |            |            |
| - sprzątanie i utrzymanie zieleni                   | 13 263,05              | 17 594,54  | 18 877,38  | 19 594,04  | 5 317,99   | 21 11,24   | 25 634,24  |
| - wynagrodzenie Rady Nadzorczej                     | 16 418,82              | 9 411,63   | 4 999,57   | 7 119,00   | 5 256,00   | 6 547,69   | 4816,00    |
| - wynagrodzenie Zarządu                             | 5 040,00               | 5 630,00   | 2 428,00   | 1 440,00   | 6 960,00   | 24 928,51  | 76 633,97  |
| - pozostałe płace (umowy zlecenia, umowy o pracę)   | 47 605,00              | 44 775,70  | 31 509,74  | 33 801,52  | 26 173,04  | 69 864,65  | 36 422,40  |
| - dozór kotłowni                                    | 8 400,00               | 7 700,00   | 7 300,00   | 8 663,00   | 9 022,00   | 10 847,65  | 11 101,60  |
| - opłaty telefoniczne, pocztowe                     | 701,27                 | 2 816,36   | 2 778,32   | 1 784,80   | 1 958,50   | 3 592,22   | 4123,23    |
| - delegacje                                         | 743,81                 | 134,12     | 1101,94    | 726,61     | 610,97     | 155,58     | 0          |

Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności statutowej administrowała budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Kościuszki 55 oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Słowackiego 14.

Z tego tytułu osiągnęła przychód w kwocie: 21 726,48 zł

#### **4. Gospodarka remontowa oraz główne prace wykonane w 2021 r.**

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni jest wykonywana w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Stan konta funduszu remontowego przedstawiał się na przestrzeni lat jak poniżej (minusowe saldo w latach poprzednich wynikało z kosztów ponoszonych na termomodernizację i było sukcesywnie spłacane w ciągu roku):

- stan na 31.12.2015 r.: - 108 243,98 zł
- stan na 31.12.2016 r.: - 16 753,79 zł
- stan na 31.12.2017 r.: + 12 179,64 zł
- stan na 31.12.2018r. + 11 520,67 zł
- stan na 31.12.2019r. + 23 530,99 zł
- stan na 31.12.2020r. + 41 663,95 zł
- stan na 31.12.2021r. + 8 448,56 zł

##### Główne remonty i wykonane prace w 2021 r.

| L.p. | Wykonane prace                                                               | Koszt [zł]   |
|------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1.   | Utwardzenie terenu od strony północno-zachodniej oraz wykonanie odwodnienia  | 2 659,88 zł  |
| 2.   | Malowanie I klatki                                                           | 14 232,48 zł |
| 3.   | Wykonanie ocieplenia od strony północno- zachodniej wraz z remontem balkonów | 88 937,54 zł |
| 4.   | Prace remontowe w pomieszczeniu po kotłowni wraz z wyposażeniem              | 29 012,49 zł |
| 5.   | Wymiana drzwi w sali i pomieszczeniach gospodarczych                         | 3 353,24 zł  |

Dokonywano również bieżących prac jak: naprawy ławek, piaskownicy, drzwi wejściowych, sprzątanie dachu i przeglądy wynikające z przepisów prawa budowlanego. Kontynuowano współpracę z Zespołem Szkół Budowlanych, w ramach praktyk uczniowie wykonywali drobne prace remontowe.

W sierpniu 2021r. oddano do użytku salę konferencyjną. W okresie od sierpnia 2021r. do grudnia 2021r. kwota z najmu wyniosła 2337 zł. Natomiast od stycznia do czerwca 2022r. - 5241,61 zł. W związku z dociepleniem części budynku zostały złożone dokumenty do pozyskania tzw. białych certyfikatów.

## 5. Zagadnienia finansowe

Głównym celem sprawozdania finansowego jest dostarczenie informacji niezbędnych między innymi do oceny jednostki oraz do podejmowania decyzji gospodarczych. Informacje wynikające ze sprawozdania muszą rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2021 zostało sporządzone zgodnie ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ) i obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat,
- 3) informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Spółdzielnia nie podlega corocznemu badaniu bilansu i nie ma obowiązku sporządzania zestawienia zmian w kapitale (funduszu ) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

### Bilans.

Przedstawiony bilans jest zestawieniem aktywów i pasywów Spółdzielni ujętych według stanu na dzień 31.12.2021r. Stan zarówno aktywów, jak i pasywów na dzień bilansowy zamyka się kwotą 2 333 229,91 zł

Aktywa bilansu – to fizycznie posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy, czyli środki trwałe, inwestycje, wartości niematerialne i prawne, należności i środki pieniężne.

Pasywa bilansu – czyli kapitały które pokazują źródło finansowania wykazanego wyżej majątku.

W naszym przypadku aż 89% pasywów stanowią kapitały własne, czyli działalność gospodarcza Spółdzielni finansowana jest w zasadzie z własnych środków finansowych.

### Rachunek zysków i strat.

Rachunek zysków i strat ukazuje kształtowanie się poszczególnych działalności Spółdzielni. Obejmuje on zarówno wszystkie przychody jak i koszty poniesione w 2021 r. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami jest rekompensowana przez dofinansowania zewnętrzne oraz zysk z lat poprzednich.

Ogółem wynik za okres sprawozdawczy zamyka się w kwocie 16 524 zł.

Szczegółowe informacje finansowe zawiera załączone sprawozdanie finansowe, z którego wynika, że w Spółdzielni nie występują zagrożenia dla dalszej działalności w roku następnym w związku z powyższym winno zostać zatwierdzone.

### Kredyty Spółdzielni:

| Lp.          | Kredyty Spółdzielni                      | Data zaciągnięcia kredytu | Kwota zaciągniętego kredytu | Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2021r. | Kwota pozostała do spłaty na dzień 30.06.2022r. |
|--------------|------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1.           | Instalacje fotowoltaiczne i pompy ciepła | Luty 2019 r.              | 642 489,13                  | 130 745,87 zł                                   | 123 375,78                                      |
| 2.           | Wymiana wodomierzy                       | Październik 2017r.        | 26 500 zł                   | 4 420 zł                                        | 1 768 zł                                        |
| 3.           | Ocieplenie budynku                       | Listopad 2021r.           | 16 000 zł                   | 15 761,30 zł                                    | 14 369,66                                       |
| <b>Razem</b> |                                          |                           | <b>684 989,13</b>           | <b>150 927,17</b>                               | <b>139 513,44</b>                               |

### Stany kont Spółdzielni:

| Rok                |                    |                      |                       |                      |                      |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 30.06.2016<br>[zł] | 31.12.2016<br>[zł] | 31.12.2017r.<br>[zł] | 31.12.2018 r.<br>[zł] | 31.12.2019r.<br>[zł] | 31.12.2020r.<br>[zł] | 31.12.2021r.<br>[zł] |
| 81,68              | 41 078,46          | 78 890,70            | 101 752,68            | 123 744,70           | 180 923,68           | 55 212,95            |

## 6. Zaległości czynszowe

Kształtowanie się zadłużenia na koniec roku 2021 w porównaniu z latami 2014-2020 przedstawia poniższe zestawienie.

| Zaległości z tytułu opłat za lokale | Zadłużenie na koniec roku |          |          |          |         |           |           |           | Wskaźnik zadłużenia 2021 [%] |
|-------------------------------------|---------------------------|----------|----------|----------|---------|-----------|-----------|-----------|------------------------------|
|                                     | 2014                      | 2015     | 2016     | 2017     | 2018    | 2019      | 2020      | 2021      |                              |
|                                     | 9 787,01                  | 7 196,88 | 6 610,07 | 4 101,94 | 6537,58 | 13 620,44 | 11 550,12 | 13 361,28 |                              |
|                                     |                           |          |          |          |         |           |           |           | 2,8%                         |

Występują niewielkie zaległości czynszowe. Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców, banków i pracowników.

## 7. Informacja o przeprowadzonej lustracji

W listopadzie 2021 roku w Spółdzielni została przeprowadzona lustracja za lata 2018-2020. Lustrację przeprowadził Pan Jerzy Kulczycki z Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie.

Wnioski z przeprowadzonej lustracji zawarte w protokole polustracyjnym:

- od roku 2017 zakres robót remontowych nie przekracza puli funduszu remontowego utrzymywanego z rezerwą dyspozycyjną,
- w zakresie windykacji należności Spółdzielnia podejmuje stosowne działania w celu utrzymania dyscypliny finansowej w zapłacie opłat czynszowych,
- aktywna działalność w pozyskiwaniu środków unijnych na projekty dot. czystej energii wyróżnia ją spośród innych i zasługuje na uznanie ze względu na dbałość o obniżanie poziomu kosztów jak również ze względu na ochronę środowiska.

## 8. Podsumowanie działalności

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy zwrócić uwagę na fakt, że pomimo podwyżek rynkowych, wzrostu cen usług, wzrostu pensji minimalnej o średnio 7,5% podniesiono stawkę na eksploatację jedynie o 5,8%. Od poprzedniego roku utrzymano stawkę za centralne ogrzewanie (obniżono opłaty pomimo wzrostu cen MP GK).

Spółdzielnia w miarę możliwości wykorzystuje dofinansowania do wynagrodzeń pracowników m.in. z PEFRON oraz Powiatowego Urzędu Pracy. Organizowane są również staże ze środków unijnych zarówno dla pracowników administracyjnych jak i gospodarczych.

Podjęto działania zmierzające do reklamowania wynajmu Sali konferencyjnej na szkolenia unijne, imprezy okolicznościowe, spotkania, zebrania itp. z czego czerpie korzyści finansowe. Sala jest również udostępniona dla mieszkańców naszego bloku, nadal udostępniony jest mieszkańcom stół do tenisa stołowego. W ramach oświatowych zorganizowano w sali Spółdzielni zabawę mikołajkową dla dzieci oraz w roku 2022 kontynuowano organizowanie Osiedlowego Dnia Dziecka.

Do Spółdzielni zgłaszają się kolejne bloki i podpisywane są umowy o administrowanie. Opłaty wnoszone przez wspólnoty mieszkaniowe powiększają przychody Spółdzielni. Obecnie administrujemy pięcioma blokami w tym jednym własnym.

Wszelkie ogłoszenia i informacje dot. spraw bieżących wystawiane są na stronie internetowej oraz portalu społecznościowym aby ułatwić mieszkańcom dostęp do informacji i komunikacji z pracownikami Spółdzielni. W III kwartale 2022 roku zostanie udostępniona dla mieszkańców Internetowa Kartoteka Mieszkańca dzięki, której każdy właściciel lokalu będzie miał podgląd do swoich rozliczeń.

Obecny Zarząd pozytywnie ocenia współpracę obecną Radą Nadzorczą - prawidłowe działanie organów samorządowych i poszukiwanie konstruktywnych usprawnień w działaniu w znacznym stopniu przyczynia się do stabilnego funkcjonowania Spółdzielni.

PREZES ZARZĄDU  
*Kozłowska*  
Agnieszka Kozłowska

CZŁONEK ZARZĄDU  
*Małgorzata*  
Małgorzata Hanus

CZŁONEK ZARZĄDU  
*J. Faber*  
Jacek Faber

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
"PAX-NAFTOBUDOWA"  
38-200 JASŁO  
ul. Kochanowskiego 6, tel. 13 448 52 36  
REGON 001232333, NIP 685-00-13-788