

SPRAWOZDANIE

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM -
STAROWIEJSKA W GDYNI
za okres od 1.01.2021 roku do 31.12.2021 roku

A. Władze Spółdzielni

Rada Nadzorcza:

Przewodniczący: Stanisław Grzeszczak

Członek: Adrianna Wolińska - Wolań

Członek: Krzysztof Makowski

Zarząd Spółdzielni i podział zadań członków Zarządu

Prezes: Jerzy Regent: odpowiedzialność za całokształt działalności

finansowej, administracyjnej i technicznej Spółdzielni.

Członek: Alina Winiarska, prowadzenie spraw administracyjnych i prawnych.

B. Majątek Spółdzielni

1. Grunty: nr działki 226201_1.0026.1258 o powierzchni 297 m²,

nr działki 226201_1.0026.1256 o powierzchni 229 m²,

nr działki 226201_1.0026.1257 o powierzchni 496 m²,

nr działki 226201_1.0026.1255 o powierzchni 848 m²

stanowią współwłasność członków Spółdzielni posiadających prawo
odrębnej własności do lokalu mieszkalnego. Wymienione wyżej działki
wpisane są do księgi wieczystej KW nr 456.

Powierzchnia zabudowy: 659,23 m².

Wartość gruntu - stan na koniec 2021 roku: 137.557,05 zł.

2. Budynek, lokale, obiekty inżynierijne- wartość na koniec roku 2021:
1.086.950,69 zł.

3. Fundusze Spółdzielni:

a) udziałowy- 5.844,84 zł

b) wkładów budowlanych - 486.237,37 zł.

c) fundusz zasobowy- 752.109,70

d) fundusz remontowy- 88.957,97 zł.

4. Struktura budynku:

- 36 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1645,49 m² w tym 33

lokale mieszkalne z tytułem prawa odrębnej własności.

- lokal użytkowy o powierzchni : 42,02 m² (spółdzielcze

prawo własności - Wanda Nowak),

- lokal użytkowy o powierzchni 288 m² (prawo odrębnej własności:

Spółdzielnia NDS) - najemca ROSSMANN Supermarkety Drogerijne,

- lokal użytkowy o powierzchni 92,4 m² (prawo odrębnej własności:

Spółdzielnia NDS) - najemca: Sklep Spożywczy „ARKADIUSZ” -

Arkadiusz Kopyczyński , Mariusz Kopyczyński ,

- lokal użytkowy o powierzchni 93,28 m² (prawo odrębnej własności:

Spółdzielnia NDS) - najemca Hanna Born „JOLA”.

Powierzchnie: biura, centrala CO, warsztat, pomieszczenia

rekreacyjne w piwnicy: o powierzchni 168,58 m² - prawo odrębnej

własności Spółdzielnia NDS),

- powierzchnia części wspólnych (komunikacja, klatki schodowe,

komórki, schron, strychy): 617,51 m².

Powierzchnia użytkowa nieruchomości: 2330,27 m².

Powierzchnia całkowita budynku :2947,78 m².

C. Zatrudnienie

1/2 etatu - kierownik Spółdzielni (administrator),

1/2 etatu - sprzątaczką.

D. Członkowie

Liczba członków (z głosem decydującym) - 35

E. Najemcy lokali użytkowych

1. ROSSMANN Super Markety Drogerijne Sp. Z o.o.,

2. Sklep „JOLA”.

3. Sklep Spożywczy” ARKADIUSZ”.

F. Działalność Spółdzielni

1. Administracja

Administrator Spółdzielni - Jacek Angowski, 1/2 etatu.

Sprzątaczką - Danuta Koralewska, 1/2 etatu.

2. Zakres obowiązków pracowników administracji, członków Zarządu
nie uległ zmianie w stosunku do ustaleń roku ubiegłego.

2. Sprawy prawne

1. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności – 33.
2. Umowy z Kancelarią prawną R. Dermont i z Kancelarią Adviser Armknecht & Partners
 - w sprawie odzyskania długu za najem lokalu użytkowego nr 27,
 - w sprawie dwuosobowej reprezentacji Spółdzielni, wniosek do KRS.

3. Umowy z usługobiorcami-stałe

- Umowa na ogrzewania: firma OPEC.
- Umowa w sprawie wod.-kan.: PEWIK,
- Umowa o konserwację wind: z Zakładem Elektromechaniki Dźwigowej S. Strzedziński.
- Umowa w sprawie kontroli wind z Urzędem Dozoru Technicznego Oddział w Gdańsku.
- Umowa z Urzędem Miejskim w Gdyni – wywóz odpadów.
- Umowa na prowadzenie spraw finansowych: wykonawca, firma Biuro Rachunkowe MARIA ANGOWSKA
- Umowa wznowiana cyklicznie na przeglądy i konserwację dachu – firma DACH-BUL
- Umowa na konserwację domofonu – firma PAMA.
- Umowa wznowiana cyklicznie na odsnieżanie – firmy: CLEAN BUD i ECO CLEAN
- Umowa o najem pomieszczenia pralni w I kl. Teresa Regent.

4. Umowy-porozumienia:

- w sprawie usuwania awarii w instalacji wod.- kan. i instalacji gazowej – firma Centralgaz,
- w sprawie przeglądu i usuwania usterek instalacji elektrycznej – firma :DarCo, instalatorstwo elektryczne.

5. Zlecenia:

1. Uzupelnienie kratki wentylacyjnych, Dach-Bul
2. Prace dekarskie , Dach-Bul
3. Komputer S.A.
4. Prace ślusarskie ,Dach-Bul
5. Usługi informatyczne, P. Michalski.

G. GOSPODARKA

Porównanie danych finansowych koniec / początek roku 2021 w zł

Saldo rachunku bieżącego: 113.280,05 / 55.528,31

Zysk finansowy: 2021/2020 83.069,49 zł / 105.667,01 zł

1. Wydatki poniesione na działalność gospodarczą Spółdzielni

Realizacja zadań modernizacyjnych i remontowych

w odniesieniu do planowanych w roku 2021.

W tabeli przedstawione są wybrane, istotne zadania dla działalności NDS.

Lp	Temat	Plan	Realizacja, zł
1	Przeeglądy: (gazowy, dach, techniczny, usuwanie usterek)	10.000	3.226,86
2	Zamknięcie i uruchom. CO,	6.000	3.967,92
3	Usunięcie usterek	6.000	10.700
3	Prace porządkowe (czyszczenie rynien i rur spustowych, kanałów deszczowych	6.000	6.940
4	Odsnieżanie wewnętrznej posesji	15.000	29.062,80
5	Odsnieżanie zewnętrznej	Zadanie przeniesiono na 2022 r. —	—
6	Naprawa części chodnika i wjazdu na posesję	20.000	21.049,52
7	Awarie	10.000	9.488,56
8	Koszty obsługi prawnej	10.000	8.362,94
9	Modyfikacja systemu Komputerowego	83.000	92.798,60
Razem:			

2. Wydatki poniesione na realizacja zadań eksploatacyjnych i administracyjnych

Lp	Zadania	Plan, zł	Realizacja, zł
1	Media: ogrzewanie, PEWIK, UM (odpady) Energia	200.000 100.000 40.000 30.000 30.000	204.983,57 132.326,41 24.432,96 37.481,70 10.742,50
2	Płace w tym Biuro Rachunkowe Adm. sprzączka Zarząd i RN	140.000 30.000 80.000 30.000	121.955,30 26.199,00 75.357,80 20.398,50
3	Realizacja zleceń Zlecenia stałe: Domofon (brama) Pogotowie elektryczne Konservacja wind + UDT Konservacja CO	19.700 5.000 1200 10.000 3.500	21.445,41 3.847,61 3.595,00 10.114,80 3.888,00
4	Koszty ogólne: podatki i opłaty (w tym) : - podatek VAT - opłaty bankowe - pozostałe podatki i opl. Podatek od nieruchomości Ubezpieczenia	60.000	77.204,73 27.039,42 23.337,42 672,00 3030,00 17.852,00 32.313,31
5	Podatek dochodowy	50.000	21.216,00

Razem : 459.700 zł 446.805,01

Łącznie: pkt-y 1 i 2 542.700 539.603,61

2. Omówienie wyników ekonomicznych w świetle realizacji zadań i działalności Spółdzielni

Zysk finansowy w oku 2021 wyniósł 83.069,49 zł, co świadczy o dobrym gospodarowaniu S-nią, mimo, zmniejszonych przychodów ze względu na obniżenie czynszu firmom: Rossmann i Pasmateria. Obniżenie czynszów jest okresowe - na czas pandemii.

Z planowanych zadań inwestycyjnych i remontowych, patrz Tabela 1, nie wykonano zadania z poz.6 - naprawa cz. chodnika - brak odpowiedniej decyzji Urzędu Miasta.

H. ADMINISTRACJA I KULTURA

1. Działalność administracyjna

1. Uaktualnienie wpisów w KRS, dotyczących Rady Nadzorczej zostało zakończone pozytywnie – przedłużenie kadencji członkom Zarządu i członkom RN.

2. W dniu 28 lipca 2021 roku zostało zorganizowane Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej – Protokół w załączeniu.

Wniosek o wymianę pionu kanalizacyjnego w klatce I jest w trakcie realizacji. Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków NDS w Załączeniu.

3. W dniu 25 listopada 2021 roku zostało zorganizowane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków SM NDS – Protokół w załączeniu.

Wnioski:

- o przeprowadzenie wyborów zdalnych do władz Spółdzielni zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 roku o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-Cov-2. Wniosek został zrealizowany 2022 r.
- o znowelizowanie Statutu Spółdzielni - jest w trakcie realizacji przez Kancelarię ADVISER w Gdyni.

2. Działalność kulturalna

W dniu 24 listopada 2021 roku ogłoszona została prelekcja nt. Życie mieszkańców Gdyni przed po roku 1939. Prelekcję wygłosił ceniony historyk Gdyni p. Arkadiusz Brzeczek.

I. Wyniki działalności Spółdzielni w 2021 roku (wg Bilansu, Informacje dodatkowe)

1. Zestawienie przychodów i kosztów za 2021 rok, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych :

- przychody- 537.364,22 zł
- koszty- 433.070,73 zł
- dochód- 104.293,49 zł

-podatek dochodowy- 21.216 zł
-zysk finansowy: 83.069 zł
2. Stan kont bankowych na dzień 31.12.2021 r.
Konto Biznes Partner (konto bieżące): 113.280,05 zł,
Rachunek lokacyjny KORZYŚĆ: 86.261,32 zł,
Stan kasy na dzień 31.12.2021 r.: 301,12 zł.

J. Analiza kosztów utrzymania Spółdzielni

1. Podstawowe koszty Spółdzielni:
 - realizacja zadań 92.798,60 zł
 - realizacja zadań związanych z eksploatacją i administrowaniem budynku 446.805,01 zł.
2. Przychody z lokali mieszkalnych nie pokrywają kosztów związanych z ich utrzymaniem - strata wynosi : 131.441,21 zł.
3. S-nia z przychodów najmu lokali użytkowych pokrywa następujące wydatki:
 - dotyczące energii elektrycznej,
 - za ogrzewania cz. wspólnych ,
 - za konserwacji wind ,
 - za dozór techniczny wind,
 - za domofon,
 - za ekspertyzy; budowlane, prawne i opinie techn.-kosztorysy.
4. Stan zadłużeń mieszkańców w opłatach czynszowych .
Jedynie lokal nr 27, przeciwnie któremu toczy się sprawa sądowa.

K. Ogólna Ocena wykonania zadań w 2021 roku

1. Realizacja zadań w 2021 roku przebiegała bez większych zakłóceń.
2. Stan środków finansowych na dzień 31.12. 2021 r.
Wartość wszystkich środków finansowych, jakimi dysponowała S-nia na koniec 2021 roku, wynosiła: 199.842,49 zł
w tym w kasie 301,12 zł.
3. Zysk finansowy z działalności Spółdzielni w 2021 roku wyniósł: 83.069 zł.

Uwaga:

Kwotę w wysokości 83.069 zł na mocy uchwały WZCz należy w całości przenieść na konto funduszu remontowego roku 2022.

L. Omówienie wniosków i zaleceń Walnego Zgromadzenia Członków
1. Sprawa parkowania samochodów – nadal pozostaje problematyczna , w dużej mierze zależy od przestrzegania Regulaminu przez mieszkańców.
2. Wnioski z Walnego Zgromadzenia Członków i Nadzwyczajnego Zgromadzenia Członków – patrz pkt. H 3.

Ł. Planowane przychody Spółdzielni w 2022 roku

1. Przychody z najmu ze sklepów : 465.000 zł
2. Czynsze i fundusz remontowy: 200.000 zł.
Razem 665.000 zł .

Uwaga; sklepy: Rossmann i Pasmateria mają obniżone czynsze miesięczne o około 20%.

M. Planowane wydatki na działalność Spółdzielni w 2022 roku wynoszą

660.000 zł. , patrz załącznik . Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji NDS w 2022 roku.
W roku 2022 z działalności Spółdzielni oczekuje się niewielkiej rezerwy środków w wysokości ok. 5.000 zł.

Wnioski Zarządu

Zarząd wnioskuję o przyjęcie:

1. Planu rzeczowo-finansowego utrzymania i modernizacji Spółdzielni na rok 2022.
2. Sprawozdania z działalności i finansowe Spółdzielni za okres od 1.01. do 31.12.2021 roku.
- Załączniki
1. Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji Spółdzielni Mieszkaniowej NDS w 2022 r.
2. Bilans na dzień 31.12.2021 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2021 – 31.12.2021.
4. Informacja dodatkowa 2021.
5. Protokół Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28.07.2021 r.
6. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 25.12.2021 r.

Opracował: J. Regent
18.07.2022
Korekta :03.10.2022