

SPRAWOZDANIE
Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie
za rok 2021

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Zarząd odbył 38 posiedzeń, na których były omawiane sprawy bieżącej działalności Spółdzielni takie jak: sprawy członkowskie, windykacji długów od członków zalegających z opłatami, rozpatrywanie podań i rozmowy z członkami w sprawach ich kłopotów finansowych związanych z regulowaniem czynszów, sprawy robót remontowych, eksploatacyjnych i inwestycyjnych, sprawy realizacji planów finansowych Spółdzielni oraz sprawy sądowe.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

W okresie sprawozdawczym pracował w spółdzielni następujący skład Zarządu:

- Waldemar Szatanik – Prezes Zarządu
- Szczepan Olczak – Członek Zarządu, Z-ca Prezesa Zarządu Specjalista ds. eksploatacji

W spółdzielni funkcjonowały następujące etaty:

- Prezes Zarządu
- Główna Księgowa
- Starszy referent ds. Księgowości 2 etaty
- Specjalista ds. samorządowych
- Specjalista ds. eksploatacji
- Sprzątaczką – ¼ etatu

II. Samorząd

W 2021 roku Zarząd stwierdził powstanie członkostwa w Spółdzielni wobec 34 osób oraz ustanie członkostwa wobec 31 osób.

Na dzień 31.12.2021 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 718 osoby.

III. Zarząd nieruchomościami

Stan zasobów na dzień 31.12.2021 r.:

1. Ilość budynków	14
2. Ilość mieszkań	495
3. Powierzchnia mieszkań	24 995,52 m ²
4. Ilość lokali użytkowych	52
5. Powierzchnia lokali użytkowych	2 963,63 m ²
6. Ilość garaży	160
7. Powierzchnia garaży	2 956,76 m ²

Stawka eksploatacyjna

Od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.	dla członków Spółdzielni - 2,38 zł/m ²
Od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.	dla osób nie będących członkami Spółdzielni - 2,44 zł/m ²

Wynik na działalności

- przychody - 4 041 947,42 zł
- w tym nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM - 36 705,05 zł

- koszty ogółem	-	4 006 379,94 zł
- wynik dodatni	-	35 748,25 zł

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2021 r. (powyżej trzech miesięcy) – 231 544,45 zł (42 lokale).

Stali dłużnicy – zadłużenie powyżej roku – 123 478,19 zł (7 lokali).

IV. Remonty

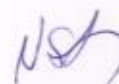
Planowane środki finansowe do wykorzystania w ramach funduszu remontowego na rok 2021 wynosiły: 383 630,00 zł.

Wydatkowano na remonty, w tym awarie i roboty nieprzewidziane konieczne do wykonania: 377 609,73 zł.

Nieruchomość	Plan 2021 (w zł)	Wykonanie 2021 (w zł)
Kościelna – Piastów	17 225,00	14 258,13
Łużycka	18 300,00	19 875,85
Energetyków	46 500,00	50 393,09
Sienkiewicza – Żeromskiego	17 850,00	15 935,28
Jana Pawła II	17 040,00	12 461,60
Smocza 18 – 22c	169 300,00	171 168,59
Falskiego 29	14 800,00	17 293,84
Falskiego 29 - garażowisko	2 000,00	1 400,00
Kraśńskiego - Iwaskiewicza	80 615,00	74 823,35
RAZEM	383 630,00	377 609,73

V. Inwestycje i ważniejsze prace remontowe

1. Naprawa i malowanie muru oporowego przed lokalami, wykonanie i montaż barierki przy murze oporowym – nieruchomość przy ul. Energetyków 10-14d w Gryfinie,
2. Wymiana domofonów na cyfrowe – nieruchomość przy ul. Kościelna 27-29, Piastów 3-5 w Gryfinie,
3. Zagospodarowanie skarpy przed klatkami – nieruchomość przy ul. Łużyckiej 3a-3d w Gryfinie,
4. Wymiana domofonów na cyfrowe – nieruchomość przy ul. Jana Pawła II 5-9 w Gryfinie,
5. Wymiana domofonów na cyfrowe w budynkach przy ul. Iwaskiewicza 15-25 i ul. Kraśńskiego 82a-b, naprawa dachu i rynien – nieruchomość przy ul. Kraśńskiego 82a-i, Iwaskiewicza 15-25 oraz garażowisko w Gryfinie,
6. Remont chodników i drogi przy budynkach ul. Smocza 20-20b, Smocza 21-21b – nieruchomość przy ul. Smocza 18-22c w Szczecinie,
7. Wymiana oświetlenia na led w klatkach schodowych – nieruchomość przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie.

VI. Kontrole wewnętrzne

W okresie sprawozdawczym wykonane zostały 3 kontrole przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni:

1. w dniu 25.05.2021 r. – analiza planu remontów za 2020 r., kontrola przebiegu zleconych robót i usług w roku 2020, kontrola wykonania okresowych przeglądów kominiarskich, analiza zaległości czynszowych, sprawdzenie wykonania kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni za 2020, opiniowane sprawozdania finansowego za 2020 rok, kontrola wykonania okresowych przeglądów gazowych.
2. w dniu 07.09.2021 r. – sprawdzenie wykonania kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni za I półrocze 2021, analiza zaległości czynszowych, kontrola przebiegu zleconych robót i usług w I półroczu roku 2021, sprawdzenie sposobów zabezpieczenia majątku Spółdzielni.
3. w dniu 16.11.2021 r. – sprawdzenie wykonania kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni za I półrocze 2021, analiza zaległości czynszowych, kontrola kosztów ogrzewania i sposobu ich rozliczania za sezon grzewczy 2020/2021, kontrola wykonania okresowych przeglądów gazowych, przygotowanie planu pracy na rok 2022.

VII. Windykacja opłat z tytułu użytkowania lokali

W roku 2021 wystosowano 82 wezwania do zapłaty zaległego czynszu, w tym 32 wezwania przedsądowe, 6 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego, na kwotę zadłużenia w wysokości 87 143,82 zł. Kwota spłaconych należności z zaległości głównej to 9 808,33 zł. Na mocy porozumienia z Zarządem 10 lokali dokonuje spłat zaległości w ratach.

VIII. Planowane remonty, inwestycje i kierunki rozwoju

1. Remont elewacji i balkonów budynku wielorodzinnego przy ul. Iwaszkiewicza 15-25 w Gryfinie – rok 2022
2. Wymiana drzwi do klatek schodowych w budynku przy ul. Łużyckiej 3a-3d oraz budynku przy ul. Jana Pawła II 5-9 w Gryfinie – rok 2022
3. Malowanie klatek schodowych budynku przy ul. Smoczej 18-19, 20-20b oraz przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie – rok 2023-2024
4. Wykonanie zagospodarowania terenu wokół budynku, nieruchomość przy ul. Energetyków 10-14d w Gryfinie – rok 2024
5. Po uzyskaniu terenu pod budownictwo wielorodzinne Spółdzielnia przystąpi do realizacji inwestycji budowy nowych mieszkań.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TARAS PÓŁNOC" w Gryfinie
CZŁONEK ZARZĄDU
Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Szczepan Olczak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TARAS PÓŁNOC" w Gryfinie
PREZES ZARZĄDU
Waldemar Szatanik