

SPRAWOZDANIE
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„POŁUDNIE” W SOSNOWCU
ZA ROK 2021

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” (dalej „Spółdzielnia”) z siedzibą w (41-200) Sosnowiec, ul. Naftowa 29 D, na które składają się:

1. bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **38 787 872,96 zł**
2. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku wykazujący zysk netto w wysokości **148 904,00 zł**
3. oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1415 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Wojciech Pisarski.

 Wojciech Pisarski Biegły rewident Nrc ewid 10103	Signed by / Podpisano przez: Biegły Rewident nr ewid. 10103 Date / Data: 2022-06-07 11:31
---	--

*Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu*

***Biura Biegłych Rewidentów
„EKO-BILANS” Sp. z o.o.***

90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3

Wpis na listę firm audytorskich pod nr 64,

Uchwałą KRBR nr 94/50/95 z dnia 07.02.1995 r.

Łódź, dnia 07.06.2022 r.

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2021-01-01

Okres do: 2021-12-31

Data sporządzenia: 2022-06-06

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe

Siedziba

Województwo: Śląskie

Powiat: Sosnowiec

Gmina: Sosnowiec

Miejscowość: Sosnowiec

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: Śląskie

Powiat: Sosnowiec

Gmina: Sosnowiec

Ulica: Naftowa

Nr domu: 29d

Miejscowość: Sosnowiec

Kod pocztowy: 41-200

Poczta: Sosnowiec

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000155941

NIP: 6440017077

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2021-01-01

Data do: 2021-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

tak

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

W roku obrotowym dokonano zmian przyjętych zasad Polityki Rachunkowości polegających na zmianie sposobu ewidencji otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie niefinansowych aktywów trwałych.

Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2021r., poz. 217).

W sprawozdaniu finansowym uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszków własnych oraz ustalenia wyniku finansowego (Dz.Urz.MF z 2015r.,poz.81)..

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.

2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i

funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

- a) środki trwałe i WNiP o wartości jednostkowej od 3 000,00 do 3 500,00 zł odpisywane są jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
- b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,

4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy : spółdzielnia nie prowadzi magazynu i ewidencji materiałów, zakup materiałów odnoszona jest bezpośrednio w koszty działalności,

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,

- należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,

- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty,

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Odsetki od należności w opłatach za lokale oraz zasądzone koszty sądowe ujmowane są w ewidencji księgowej z równoczesnym tworzeniem odpisu aktualizującego.

c) środki pieniężne

krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej

Fundusze własne

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.12.2015r.

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,
Fundusze specjalne w wartości nominalnej.

ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wyłączenie z RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w stanowisku KSR.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk netto, który podlega podziałowi po wyłączeniu pożytków z nieruchomości wspólnych.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej w wersji II, zgodnie ze stanowiskiem KSR, i zgodnie z zapisami w PR.
2. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
3. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
4. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

pozostałe

Lista złożonych podpisów:

2022-06-06 09:53 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Bilans

Sporządzony na dzień: 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	38 787 872,96	38 360 019,13
Aktywa trwałe	32 417 172,36	32 714 557,99
Wartości niematerialne i prawne	10 800,46	10 972,27
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	10 800,46	10 972,27
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	17 123 105,92	17 950 769,76
Środki trwałe	17 123 105,92	17 950 769,76
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 349 547,01	1 396 474,71
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	15 734 482,13	16 500 009,41
urządzenia techniczne i maszyny	31 568,46	39 332,28
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	7 508,32	14 953,36
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywafinansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 283 265,98	14 752 815,96
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	15 283 265,98	14 752 815,96
- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne	15 283 265,98	14 752 815,96
- Inne	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	6 370 700,60	5 645 461,14
Zapasy	0,00	0,00
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	592 726,13	587 663,52
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	592 726,13	587 663,52
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 301,41	4 839,03
- do 12 miesięcy, w tym:	5 301,41	4 839,03
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
- - z tyt. mediów	9 962,97	11 475,13
- - od osób uprawnionych	511 717,41	462 731,30
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	13,96	0,41
Inne	13 865,94	22 106,74
dochodzone na drodze sądowej	51 864,44	86 510,91
Inwestycje krótkoterminowe	5 162 415,92	4 784 292,55
Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 162 415,92	4 784 292,55
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 162 415,92	4 784 292,55
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 162 415,92	4 784 292,55
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	615 558,55	273 505,07
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (ujemny wynik na GZM)	16 130,90	4 814,55
- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne	581 933,55	195 393,03
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	17 494,10	73 297,49
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	38 787 872,96	38 360 019,13
Fundusz własny	15 338 679,55	18 788 926,05
Fundusz podstawowy	12 274 333,53	12 947 952,02
- Fundusz udziałowy	102 303,70	103 239,15
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	504 960,74	518 230,92
- Fundusz wkładów budowlanych	11 667 069,09	12 326 481,95
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 656 739,62	5 582 271,63
Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
- Fundusz zasobowy	2 656 739,62	5 582 271,63
- Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	258 702,40	131 456,08
Zysk (strata) netto	148 904,00	127 246,32
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 449 193,41	19 571 093,08
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	10 853 139,03	10 763 551,51

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	10 853 139,03	10 763 551,51
kredyty i pożyczki	10 853 139,03	10 763 551,51
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	8 913 883,86	8 669 332,98
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 865 608,48	2 410 205,08
kredyty i pożyczki	910 905,28	857 319,07
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	717 218,18	575 314,70
- do 12 miesięcy, w tym:	717 218,18	575 314,70
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu dostaw mediów	383 645,41	204 485,61
- wobec osób uprawnionych	159 647,09	167 451,66
- z tytułu zwrotu wkładów	225 931,89	249 998,54
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	25 761,88	82 033,07
z tytułu wynagrodzeń	6 475,49	5 206,06
inne	436 023,26	268 396,37
Fundusze specjalne	6 048 275,38	6 259 127,90
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, Fundusz celowy	39 073,71	37 638,62
- Fundusz remontowy	6 009 201,67	6 221 489,28
Rozliczenia międzyokresowe	3 682 170,52	138 208,59
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	3 682 170,52	138 208,59
- długoterminowe	2 768 862,37	0,00
- krótkoterminowe	842 351,65	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dodatni wynik GZM)	70 956,50	138 208,59

Lista złożonych podpisów:

2022-06-06 09:53 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 823 990,48	12 798 988,10
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 823 990,48	12 798 988,10
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	13 720 439,26	12 582 652,10
Amortyzacja	151 620,70	151 940,92
Zużycie materiałów i energii	6 166 305,52	5 599 050,84
Usługi obce	1 532 017,21	1 115 228,84
Podatki i opłaty, w tym:	414 296,47	387 977,08
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 593 880,82	1 562 205,66
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	368 935,25	356 564,08
– emerytalne	153 203,76	152 946,20
Pozostałe koszty rodzajowe	3 493 383,29	3 409 684,68
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	103 551,22	216 336,00
Pozostałe przychody operacyjne	194 007,34	147 721,52
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	20 552,04	12 454,42
Inne przychody operacyjne	173 455,30	135 267,10
Pozostałe koszty operacyjne	183 782,29	153 684,24
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	64 907,56	37 802,64
Inne koszty operacyjne	118 874,73	115 881,60
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	113 776,27	210 373,28
Przychody finansowe	36 849,80	45 164,29
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	36 849,80	45 164,29
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	33,51	219,53
Odsetki, w tym:	33,51	219,53
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F+G-H)	150 592,56	255 318,04
Podatek dochodowy	80 257,00	94 330,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)	-7 514,27	-52 305,49
- Nadwyżka kosztów nad przychodami netto roku bieżącego(+)	86 082,71	18 563,77
Zysk (strata) netto (I-J-K)	148 904,00	127 246,32

Lista złożonych podpisów:

2022-06-06 09:53 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

SFJIN(1): 2021-01-01 - 2021-12-31_Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe

Załączony plik

Zalaczniki_do_spr_fin_za_2021r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

SFJIN(1):2021-01-01-2021-12-31-Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe

Załączony plik

Tabele_do_dod_informacji_za_2021r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

SFJIN(1): 2021-01-01 - 2021-12-31_Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe

Załączony plik

Dodatkowe_inf.objasnienia_do_spr_fin_za_2021r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

0

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	150 592,56	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna	12 370,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	12 370,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	6 081,20	0,00
C.1 Naliczone lecz nieotrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2	0,00	0,00
C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a	6 081,20	0,00
C3. Składki ZUS - umorzone Art.31 Ust.zx	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	6 081,20	0,00
C.1 Naliczone lecz nieotrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2	0,00	0,00
C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a	6 081,20	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
C3. Składki ZUS - umorzone Art.31 Ust.zx	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna	485 581,54	0,00
D1. Różnica - zaliczek na media a kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3 Lit.j	83 999,22	0,00
D2. Otrzymane dotacje Art.12 Ust.1 Pkt.1	12 370,00	0,00
D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. premia termomoder. Art.12 Ust.1 Pkt.1	381 236,84	0,00
D4. Inne przychody poniżej 20 tys. Art.12 Ust.1	7 975,48	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	485 581,54	0,00
D1. Różnica - zaliczek na media a kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3 Lit.j	83 999,22	0,00
D2. Otrzymane dotacje Art.12 Ust.1 Pkt.1	12 370,00	0,00
D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. premia termomoder. Art.12 Ust.1 Pkt.1	381 236,84	0,00
D4. Inne przychody poniżej 20 tys. Art.12 Ust.1	7 975,48	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	70 335,90	0,00
E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2	6 365,88	0,00
E2. Wierzytelności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	10 152,91	0,00
E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	48 480,00	0,00
E4. Pozostałe koszty NKUP Art.16 Ust.1 Pkt.46	1 121,16	0,00
E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	0,00
E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a	328,95	0,00
E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	3 887,00	0,00
E8. Składki ZUS umorzenie Art.16 Ust.1 Pkt.57a	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	70 335,90	0,00
E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2	6 365,88	0,00
E2. Wierzytelności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	10 152,91	0,00
E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	48 480,00	0,00
E4. Pozostałe koszty NKUP Art.16 Ust.1 Pkt.46	1 121,16	0,00
E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	0,00
E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a	328,95	0,00
E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	3 887,00	0,00
E8. Składki ZUS umorzenie Art.16 Ust.1 Pkt.57a	0,00	0,00
F. Koszty niezuanawane za KUP - wart. Łączna	121 940,19	0,00
F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57	9 180,00	0,00
F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.16 Ust.1 Pkt.57	1 788,27	0,00
F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a	64 907,56	0,00
F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	1 664,36	0,00
F5. Rezerwy na przyszłe zobowiązania Art.16 Ust.1 Pkt.27	44 400,00	0,00
F. Koszty niezuanawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	121 940,19	0,00
F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57	9 180,00	0,00
F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.16 Ust.1 Pkt.57	1 788,27	0,00
F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a	64 907,56	0,00
F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	1 664,36	0,00
F5. Rezerwy na przyszłe zobowiązania Art.16 Ust.1 Pkt.27	44 400,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	10 089,12	0,00
G1. Wypłacone w 2021 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2020 r. Art.15 Ust.4g	7 380,00	0,00
G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2020 r. zapłacone w 2021 r. Art.15 Ust.4h	1 437,63	0,00
G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprawdopodobniona-2020r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a	0,00	0,00
G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	1 271,49	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	10 089,12	0,00
G1. Wypłacone w 2021 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2020 r. Art.15 Ust.4g	7 380,00	0,00
G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2020 r. zapłacone w 2021 r. Art.15 Ust.4h	1 437,63	0,00
G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprawdopodobniona-2020r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a	0,00	0,00
G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	1 271,49	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	377 506,84	0,00
I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczony na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44	377 506,84	0,00
I2.Strata z gosp.zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3-4a	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	377 506,84	0,00
I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczony na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44	377 506,84	0,00
I2.Strata z gosp.zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3-4a	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	422 403,03	0,00
K. Podatek dochodowy	80 257,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2022-06-06 09:53 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Z-CAPREZESA ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Mirzaław Zawartka

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA do sprawozdania finansowego za 2021 rok.

1. Informacje i wyjaśnienia do bilansu

- 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych zawierających stan tych aktywów na początek roku, zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku oraz stan końcowy przedstawiono w *tabeli nr 1* stanowiącej załącznik do objaśnienia. Analogicznie przedstawiono w *tabeli nr 2* zakres zmian w dotychczasowym umorzeniu/amortyzacji majątku.
- 1.2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – nie wystąpiły
- 1.3. Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10 – nie wystąpiły
- 1.4. Wartość oraz zmiany stanu powierzchni gruntów do których spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania

Wartość gruntów na początek okresu **1 396 474,71 zł. - 131 326 m²**

w tym :

- wieczyste użytkowni gruntu **1 213 650,38 zł. - 85 090 m²**

- prawo własności **182 824,33 zł. - 46 236 m²**

Wartość gruntów na koniec okresu **1 349 547,01 zł. - 130 319 m²**

w tym:

- wieczyste użytkowni gruntu **1 171 443,38 zł. - 85 090 m²**

- prawo własności **178 103,63 zł. - 45 229 m²**

- 1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu - nie wystąpiły,
- 1.6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – spółdzielnia nie posiada
- 1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego przedstawia *tabela nr 3*
- 1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - nie dotyczy.
- 1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny przedstawia *tabela nr 4*

1.10. Proponowany podział zysku netto za 2021r.

Zysk netto w kwocie 148 904,00 zł. Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć:

- kwotę 70 000,00 zł. na zasilenie f. zasobowego z przeznaczeniem m. in. na działalność inwestycyjną zasobów spółdzielni.
- kwotę 61 685,31 zł. na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację proces termomodernizacji
- kwota 17 218,69 zł. stanowi pożytki z nieruchomości wspólnej

1.11. Dane o strukturze rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym przedstawia .

Rezerwy na toczące się sprawy sądowe :

Stan rezerw na początek okresu	0,00
Zawiązane rezerwy w ciągu roku	44 400,00
Stan rezerw na koniec okresu	44 400,00

1.12. Podział zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty przedstawia **tabela nr 5.**

Zobowiązania długoterminowe to kredyty i pożyczki w okresie spłaty zaciągnięte na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

1.13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Zabezpieczenie dotyczy kredytów zaciągniętych na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych w Banku PKO BP S.A. oraz pożyczki z WFOŚiGW w Katowicach.

1. Kredyty w PKO BP S.A. - stan na dzień 31.12.2021r - 11 298 567,41 zł.
2. Pożyczka z WFOŚiGW - stan na dzień 31.12.2021r - 465 476,90 zł.

Zabezpieczenia kredytów i pożyczek:

1. Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu transakcji kredytowych z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku z tytułu rachunków prowadzonych przez PKO BP S.A.
2. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego kredytobiorcy prowadzonego przez Bank Pocztowy SA oddział w Sosnowcu.
3. Przelew wierzytelności pieniężnej przysługującej kredytobiorcy w stosunku do osób posiadających prawo do lokali w kredytowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z tytułu wpłat na fundusz remontowy,
4. Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (odnawialnej w całym okresie kredytowania) kredytowanych nieruchomości.
5. Gwarancja bankowa do wysokości 1 344 200 zł.

Zabezpieczenie gwarancji bankowej

- hipoteka łączna umowna do kwoty 4 295 040,00 zł. na nieruchomościach lokalowych (lokale użytkowe)
- przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia zabezpieczonych nieruchomości
- ustanowienie kaucji pieniężnej w postaci 3 lokat terminowych
- weksel in blanco .

- 1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnice między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, na początek i koniec roku oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów przedstawia **tabela nr 6**.
- 1.15. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Zobowiązania z tyt. Kredytów i pożyczek - Konto 138 - Pasywa

Pozycja w bilansie B.II.3a) kwota 10 853 139,03 zł.

Pozycja w bilansie B.III.3a) kwota 910 905,28 zł.

Fundusz termomodernizacyjny - Konto 858 Aktywa

Pozycja w bilansie Aktywa A.V.2 kwota 15 283 265,98 zł.

Pozycja w bilansie Pasywa B.III.4.b kwota 4 678 623,28 zł.

Fundusz remontowy - Konto 856 Pasywa

Pozycja w bilansie Aktywa B.IV.2 kwota 581 933,55 zł.

Pozycja w bilansie Pasywa B.III.4.b kwota 1 330 578,39 zł.

- 1.16. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych - nie wystąpiły
- 1.17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej
- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego. - nie dotyczy

- 1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym VAT

Bank PKO BP stan na 31.12.2021 r. – 0,00 zł.

Bank Millennium stan na 31.12.2021 r. – 0,00 zł.

- 1.19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług. - nie dotyczy

2. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

- 2.1. Strukturę rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na terenie kraju i uzyskała w 2021 roku przychody z następującej działalności:

- zarządzanie zasobami mieszkalnymi	7 009 661,12 zł.
- przychody z mediów	5 709 496,21 zł.
- zarządzanie garażami	72 762,87 zł.
- najem lokali użytkowych	925 851,56 zł.
- pozostała sprzedaż	19663,60 zł.
- najem LM	58 306,02 zł.
- dzierżawy terenu, reklamy (pożytki)	<u>28 249,10 zł.</u>
Ogółem przychody netto ze sprzedaży	13 823 990,48 zł.

2.2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – nie dotyczy

2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie dotyczy

2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie dotyczy

2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie dotyczy

2.6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto przedstawia część składowa sprawozdania.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym – nie dotyczy

2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie dotyczy

2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe .

Poniesione nakłady na środki trwałe w 2021 roku - 54 451,34 zł.

Planowane nakłady na środki trwałe w 2022 roku - 500 000,00 zł.

2.10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – nie dotyczy

2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych – nie dotyczy

2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art.2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2019 r poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art.5 tej ustawy – nie dotyczy

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny – nie dotyczy

4. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych – nie dotyczy

5. Informacje o:

5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niebędącym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni – nie wystąpiły

5.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiazanymi, przez które rozumie się podmioty powiazane zdefiniowane w MSR przyjętych zgodnie z rozp. (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 roku wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiazanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni - nie wystąpiły

5.3. Przeciętne zatrudnienie w spółdzielni w roku obrotowym przedstawia się następująco:

- *pracownicy na stanowiskach nierobotniczych* 15,33 etatów
- *pracownicy na stanowiskach robotniczych* 14,24 etatów

5.4. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy – nie dotyczy.

5.5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących jednostki, ze wskazaniem warunków wysokości oprocentowania i terminów spłaty – nie dotyczy

5.6. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2021 rok

Należne wynagrodzenie za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2021 r, przez uprawniony podmiot - Biuro Biegłych Rewidentów „EKO-Bilans” Spółka z o. o. z siedzibą w Łodzi ul. P.O.Ź. 29/3 wynosi netto 7.000,00 zł.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz własny) z podaniem ich kwot i rodzaju – nie wystąpiły

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki. – nie wystąpiły

6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym –

Na podstawie art. 41 ust. 2 uor wprowadzono zmianę do polityki rachunkowości dotycząca sposobu ewidencji środków trwałych otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie od organów samorządowych. Uprzednio przedmiotowe ŚT w dacie przekazania zostały przyjęte do ewidencji środków trwałych w korespondencji ze zwiększeniem funduszu zasobowego. Dokonana zmiana polityki rachunkowości,

wyodrebniająca ww. środki z funduszy własnych Spółdzielni sprawiła, że wartość netto środków trwałych otrzymanych od samorządu nieodpłatnie została zaprezentowana w bilansie w pozycji rozliczeń międzyokresowych przychodów, co zwiększyło wartość tej pozycji o kwotę 2 865 237,37 zł. Przyjęte rozwiązanie miało na celu doprowadzenie do współmierności przychodów i kosztów ewidencjonowanych w okresie sprawozdawczym oraz wpłynęło na zwiększenie wyniku finansowego 2021 roku o wartość równą rocznej kwoty naliczonej amortyzacji tj. 96 375 zł.

6.4. Informacje liczbowe wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych Sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotów - nie wystąpiły.

7. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji – nie dotyczy spółdzielni

8. Informacje dotyczące połączenia - nie dotyczy spółdzielni

9. Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności

Biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku m.in. inflację utrzymującą się na wysokim poziomie oraz bardzo duży wzrost stóp procentowych co przekłada się na wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i jednocześnie na wzrost opłat za użytkowanie lokali, może spowodować opóźnienia w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych jak również zobowiązań z tytułu najmu lokali użytkowych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie jesteśmy w stanie określić jakie będą długofalowe skutki wciąż rosnących stóp procentowych oraz utrzymującej się na wysokim poziomie inflacji. Wzrost stóp procentowych to jednocześnie wzrost kosztów obsługi kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację procesu termomodernizacji dlatego Zarząd wraz z Radą Nadzorczą jest zmuszony do podejmowania decyzji w sprawie zmiany stawek funduszu remontowego do poziomu pełnego finansowania zobowiązań wobec banku.

Bieżąca analiza zagrożeń oraz podejmowanie wszelkich możliwych kroków w celu złagodzenia negatywnych skutków dla działalności spółdzielni pozwala stwierdzić, że obecny stan nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności spółdzielni w okresie najbliższych 12 miesięcy i nie powinien mieć wpływu na terminowość spłaty zaciągniętych kredytów oraz innych zobowiązań Spółdzielni.

10. Inne informacje ułatwiające ocenę spółdzielni

W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy te informacje ujawnić – wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Załączniki do dodatkowych objaśnień:

1. Wynik GZM za 2021r. w rozbiciu na nieruchomości.
2. Pożytki z nieruchomości wspólnej za 2021r. w rozbiciu na nieruchomości.
3. Saldo funduszu remontowego na 31.12.2021 r w rozbiciu na nieruchomości.

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr *[Podpis]* Souwala

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr *[Podpis]* Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. *[Podpis]* Mirosław Zawartka

WYNIK GZM W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI -PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2021

NIER.	ADRES	PRZYCHODY LM	PRZYCHODY GARAZE	RAZEM PRZYCHODY GZM	KOSZTY LM	KOSZTY GARAZE	RAZEM KOSZTY GZM	WYNIK 2021 ROKU
A	B	C	D	E	F	G	H	I
101	Akacyjowa 1-9	240 950,54		240 950,54	241 373,12		241 373,12	-422,58
102	Akacyjowa 11-19	207 903,92		207 903,92	210 808,93		210 808,93	-2 905,01
103	Akacyjowa 21-29	195 305,64		195 305,64	196 326,11		196 326,11	-1 020,47
104	Akacyjowa 22A-14	272 128,61		272 128,61	273 586,47		273 586,47	-1 457,86
105	Akacyjowa 31-35	158 958,03	6 065,97	165 024,00	162 062,44	6 531,26	168 593,70	-3 569,70
106	Akacyjowa 37-39	90 901,10	2 833,44	93 734,54	92 711,21	2 934,78	95 645,99	-1 911,45
107	Akacyjowa 41-43	90 349,44	3 046,65	93 396,09	92 757,40	3 110,06	95 867,46	-2 471,37
108	Akacyjowa 49-45	164 320,98	5 935,80	170 256,78	165 560,72	6 342,86	171 903,58	-1 646,80
201	Akacyjowa 55-57	111 870,57	3 357,06	115 227,63	114 054,97	3 537,44	117 592,41	-2 364,78
202	Akacyjowa 59-61	91 220,72	3 107,13	94 327,85	94 032,95	3 409,66	97 442,61	-3 114,76
203	Akacyjowa 63-65	88 646,52	3 415,77	92 062,29	89 220,04	3 656,61	92 876,65	-814,36
204	Akacyjowa 32,30A-24A	210 032,49		210 032,49	213 331,64		213 331,64	-3 299,15
205	Akacyjowa 34-36	72 192,80		72 192,80	73 972,44		73 972,44	-1 779,64
206	Akacyjowa 24-30	407 642,00		407 642,00	406 944,02		406 944,02	697,98
207	Akacyjowa 79-71	485 550,14		485 550,14	486 753,57		486 753,57	-1 203,43
301	Naftowa 29 A-D	492 388,07		492 388,07	506 324,12		506 324,12	-13 936,05
302	Naftowa 35A-E	563 853,66		563 853,66	558 763,05		558 763,05	5 090,61
303	Naftowa 33	265 657,69		265 657,69	267 012,34		267 012,34	-1 354,65
401	Naftowa 51-59	539 759,71		539 759,71	539 075,04		539 075,04	684,67
402	Naftowa 37-49	876 461,87		876 461,87	900 711,62		900 711,62	-24 249,75
403	Naftowa 63H	226 527,90		226 527,90	227 660,75		227 660,75	-1 132,85
501	Naftowa 65A	162 646,08		162 646,08	165 721,71		165 721,71	-3 075,63
502	Naftowa 67	94 336,12		94 336,12	93 295,11		93 295,11	1 041,01
503	Naftowa 69	124 406,87		124 406,87	125 275,43		125 275,43	-868,56
504	Naftowa 71	71 742,01		71 742,01	72 732,07		72 732,07	-990,06
505	Naftowa 73	225 567,12		225 567,12	226 366,71		226 366,71	-799,59
506	Naftowa 69 A, B, 71C	110 719,54	10 088,82	120 808,36	113 550,07	9 946,26	123 496,33	-2 687,97
507	Naftowa 67 A, B, C	108 759,54	11 572,47	120 332,01	113 780,54	11 289,71	125 070,25	-4 738,24
508	Naftowa 73 A, B, C	113 046,31	9 887,40	122 933,71	113 663,13	9 912,20	123 575,33	-641,62
509	ul. Naftowa 73 D-E	73 244,40	8 428,08	81 672,48	75 083,65	8 499,13	83 582,78	-1 910,30
510	Naftowa 75,75A	72 570,73	5 024,28	77 595,01	74 293,56	5 017,53	79 311,09	-1 716,08
	RAZEM	7 009 661,12	72 762,87	7 082 423,99	7 086 804,93	74 187,50	7 160 992,43	-78 568,44

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ - PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2021

NIER.	ADRES	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY	PRZYCHÓD NIERUCHOMOŚCI
A	B	C		F	G	H
102	Akacyjowa 11-19	493,80	125,32	368,48	70,01	298,47
103	Akacyjowa 21-29	1 175,52	298,33	877,19	156,53	720,66
105	Akacyjowa 31-35	4 422,36	1 122,33	3 300,03	604,84	2 695,19
106	Akacyjowa 37-39	280,56	71,20	209,36	39,78	169,58
107	Akacyjowa 41-43	381,24	96,75	284,49	54,05	230,44
108	Akacyjowa 45-49	421,92	107,08	314,84	0,00	314,84
201	Akacyjowa 55-57	997,50	253,15	744,35	141,43	602,92
202	Akacyjowa 59-61	518,40	131,56	386,84	0,00	386,84
203	Akacyjowa 63-65	361,68	91,79	269,89	0,00	269,89
207	Akacyjowa 79-71	278,16	70,59	207,57	0,00	207,57
301	Naftowa 29 A-D	3 477,00	882,41	2 594,59	492,97	2 101,62
302	Naftowa 35A-E	3 594,84	1 100,12	2 494,72	474,00	2 020,72
303	Naftowa 33	3 365,70	854,17	2 511,53	477,19	2 034,34
401	Naftowa 51-59	1 221,88	310,10	911,78	101,15	810,63
402	Naftowa 37-49	3 233,04	820,50	2 412,54	410,11	2 002,43
403	Naftowa 63H	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
506	Naftowa 69 A, B, 71C	606,84	154,01	452,83	86,04	366,79
507	Naftowa 67 A, B, C	462,46	216,85	245,61	46,67	198,94
508	Naftowa 73 A, B, C	1 137,24	288,62	848,62	161,24	687,38
509	ul. Naftowa 73 D-E	794,04	201,52	592,52	112,58	479,94
510	Naftowa 75,75A	1 024,92	260,10	764,82	145,32	619,50
	RAZEM	28 249,10	7 456,50	20 792,60	3 573,91	17 218,69

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sawula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2021r.

NIER.	ADRES	SALDO F. TERMO.	SALDO F.REM.PODST.	SALDO F. DŹWIGÓW	SALDO F. WODOMIERZY	SALDO F.GARAŻY	RAZEM SALDO F.REM
A	B	C	D	E	F	G	C+D+E+F+G=H
101	Akacyjowa 1 -9	-792 333,10	20 002,21	0,00	12 321,76	0,00	-760 009,13
102	Akacyjowa 11 - 19	-795 856,19	28 925,00	0,00	9 386,25	0,00	-757 544,94
103	Akacyjowa 21 - 29	-631 433,82	29 318,70	0,00	10 038,08	0,00	-592 077,04
104	Akacyjowa 14 - 20, 22A	-1 232 566,57	25 978,40	0,00	13 132,74	0,00	-1 193 455,43
105	Akacyjowa 31 - 35	-840 498,92	17 234,81	0,00	4 225,91	3 419,87	-815 618,33
106	Akacyjowa 37 - 39	95 890,82	-13 118,22	0,00	2 932,90	3 719,40	89 424,90
107	Akacyjowa 41 - 43	184 204,31	-9 520,88	0,00	2 780,48	4 117,80	181 581,71
108	Akacyjowa 45 - 49	-855 716,78	-81 860,82	0,00	4 793,16	8 518,20	-924 266,24
201	Akacyjowa 55 - 57	-486 429,66	15 792,38	0,00	-1 473,33	4 623,60	-467 487,01
202	Akacyjowa 59 - 61	83 004,12	-8 153,39	0,00	2 374,14	4 181,40	81 406,27
203	Akacyjowa 63 - 65	81 145,47	10 414,10	0,00	2 775,62	3 322,61	97 657,80
204	Akacyjowa 24A- 30A, 32	513 705,28	39 910,01	0,00	-1 717,43	0,00	551 897,86
205	Akacyjowa 34 - 36	2 951,44	6 408,67	0,00	-505,77	0,00	8 854,34
206	Akacyjowa 24 - 30	541 039,89	5 263,12	-54,34	26 831,85	0,00	573 080,52
207	Akacyjowa 71 - 79	667 645,61	32 513,02	-3 126,22	32 082,92	0,00	729 115,33
301	Naftowa 29,29 A-D	846 162,25	54 164,39	5 070,51	29 097,81	0,00	934 494,96
302	Naftowa 35 A-E	1 052 184,85	75 551,31	-1 835,18	-1 947,57	0,00	1 123 953,41
303	Naftowa 33	-1 131 009,12	8 173,26	-36 618,09	-2 581,58	0,00	-1 162 035,53
401	Naftowa 51 - 59	-1 474 353,39	-221 959,95	10 394,03	-2 100,69	0,00	-1 688 020,00
402	Naftowa 37 - 49	-2 485 368,49	-3 483,40	516,24	50 108,74	0,00	-2 438 226,91
403	Naftowa 63H	-706 543,73	-56 940,65	0,00	-1 057,07	0,00	-764 541,45
501	Naftowa 65A	-618 611,38	-40 418,40	0,00	-1 359,12	0,00	-660 388,90
502	Naftowa 67	187 666,52	-19 716,03	0,00	6 542,41	0,00	174 492,90
503	Naftowa 69	257 579,65	29 204,62	0,00	-1 537,44	0,00	285 246,83
504	Naftowa 71	165 443,07	15 019,54	0,00	4 338,62	0,00	184 801,23
505	Naftowa 73	-1 502 774,34	15 659,87	0,00	10 615,95	0,00	-1 476 498,52
506	Naftowa 69 A,B 71 A	-379 604,69	11 810,17	0,00	2 565,62	-32 266,73	-397 495,63
507	Naftowa 67 A,B,C	-314 392,20	5 965,60	0,00	1 334,98	4 431,47	-302 660,15
508	Naftowa 73 A,B,C	-451 488,97	11 810,17	0,00	1 977,47	8 470,71	-429 230,62
509	Naftowa 73 D-E	-308 828,13	7 891,94	0,00	1 833,98	9 968,88	-289 133,33
510	Naftowa 75,75A	-275 456,50	-38 581,25	0,00	1 407,47	6 567,72	-306 062,56
	RAZEM	-10 604 642,70	-26 741,70	-56 511,78	219 218,86	29 074,93	-10 408 743,66

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Tabela 1

NAZWA GRUPY / SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ BRUTTO WG KSIĄG							
	Stan na początek roku 01.01.2021	Przychody, zakup budowa	Przychody inne	Rozchody - sprzedaż -likwidacja	Rozchody inne	Zmiany	Stan na koniec roku 31.12.2021	
I. Wartości niematerialne i prawne	94 554,64	3 192,77	0,00	0,00	0,00		97 747,41	
1. Koszty zakończone prac rozwojowych								
2. Wartość firmy								
3. Inne wartości materialne i prawne	94 554,64	3 192,77	0,00		0,00		97 747,41	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne								
II. Środki trwałe	35 635 682,17	0,00	54 451,34	5 388,63	603 745,94	0,00	35 080 998,94	
a) Grunty - prawo użytkowania wieczystego	1 688 288,12	0,00	0,00	0,00	0,00		1 688 288,12	
b) Grunty własne	182 824,33	0,00	0,00	0,00	4 720,70		178 103,63	
c) Bud. lokale, prawa włas., obiekty inż. ład. i wodnej	33 003 590,07	0,00	54 451,34	0,00	589 520,50		32 468 520,91	
d) urządzenia techniczne i maszyny	708 899,11	0,00	0,00	5 388,63	9 504,74		694 005,74	
e) Środki transportu								
f) Inne środki trwałe	52 100,54	0,00	0,00		0,00		52 100,54	
III. Środki trwałe w budowie 083/084								
Zaliczki na Ś.T. w bud.								
IV. Inwestycje długoterminowe								
1. Udziały i akcje								
2. Papiery wartościowe								
3. Inne								
Ogółem:	35 730 236,81	3 192,77	54 451,34	5 388,63	603 745,94	0,00	35 178 746,35	

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aleksandra Sowuła

Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chajrys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Tabela 2

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG						WARTOŚĆ NETTO	
	Stan na początek roku 01.01.2021	ZWIĘKSZENIA		ZMNIJSZENIA Likwidacja sprzedaż przeniesienie	KOREKTY	Stan na koniec roku 31.12.2021		
		Umorzenie zasobów	Amort.śr. trw. niemieszczk.					
I. Wartości niematerialne i prawne	83 582,37	0,00	3 364,58	0,00	0,00	86 946,95	10 972,27	10 800,46
1. Koszty zakończone prac rozwojowych							0,00	0,00
2. Wartość firmy							0,00	0,00
3. Inne wartości materialne i prawne	83 582,37	0,00	3 364,58	0,00	0,00	86 946,95	10 972,27	10 800,46
4. Zaliczki wartości niematerialne i prawne								0,00
II. Środki trwałe	17 684 912,41	443 820,07	148 256,12	319 095,58		17 957 893,02	17 950 769,76	17 123 105,92
a) Grunty w użyciu. Wieczystym	474 617,74	42 207,00	0,00	0,00		516 824,74	1 213 650,38	1 171 443,38
Grunty - prawo własności							182 824,33	178 103,63
b) Bud. lokale, prawa wias., obiekty inż. i wodnej	16 503 580,66	401 613,07	133 928,64	305 083,59		16 734 038,78	16 500 009,41	15 734 482,13
c) urządzenia techniczne i maszyny	669 566,83	0,00	6 882,44	14 011,99		662 437,28	39 332,28	31 568,46
d) Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
e) Inne środki trwałe	37 147,18	0,00	7 445,04	0,00		44 592,22	14 953,36	7 508,32
III. Środki trwałe w budowie								
Zaliczki na Ś.T w bud.								
IV. Inwestycje długoterminowe								
1. Udziały i akcje								
2. Papiery wartościowe								
3. Inne								
Ogółem:	17 768 494,78	443 820,07	151 620,70	319 095,58	0,00	18 044 839,97	17 961 742,03	17 133 906,38

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aleksandra Sournia

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

Tabela 3

Tabela	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH W 2020 ROKU	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.
	Stan na początek okresu	749 890,48	728 588,55
a)	zwiększenia (z tytułu)	127 217,14	85 034,11
	- należności głównych	64 907,56	37 802,64
	- odsetek od należności	34 847,58	32 160,66
	- zasądzonych kosztów sądowych	27 462,00	14 437,21
	- kosztów windykacji	0,00	633,60
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
b)	zmniejszenia (z tytułu)	145 833,65	63 732,18
	- zapłata należności	20 552,04	12 454,42
	- zapłata odsetek od należności	36 449,35	34 969,11
	- zapłata zasądzonych kosztów sądowych i komorniczych	19 277,42	15 187,02
	- zapłata kosztów windykacji	0,00	1 121,63
	- rozwiązanie odpisów aktual. - należność gl.	53 230,28	
	- rozwiązanie odpisów aktual. - koszty procesu i k.kom.	10 838,00	
	- rozwiązanie odpisów aktual. - odsetki	5 486,56	
	- odpisanie należności jako nieściągalnych	0,00	0,00
	- spisanie wierzytelności ujętych na międzyokresowych przychodach		
	- uznanie za zbędne		
	-		
	Stan na koniec okresu	731 273,97	749 890,48

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr  Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr  Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż.  Mirosław Zawartka

ZMIANY W FUNDUSZACH WŁASNYCH

Tabela 4

Wyszczególnienie funduszy	Stan na początek roku 2021	Zmniejszenia w ciągu roku	Zwiększenia w ciągu roku	Stan na koniec roku 2021	Wartość netto do bilansu
Fundusz udziałowy 801/	103 239,15	935,45	0,00	102 303,70	102 303,70
Fundusz wkładów mieszkaniowych 804/	786 205,78	0,00	0,00	786 205,78	504 960,74
Fundusz wkładów budowlanych 805/806	25 177 618,99	590 416,05	0,00	24 587 202,94	11 667 069,09
Fundusz zasobowy 802/	7 882 499,14	3 464 262,61	597 038,96	5 015 275,49	2 656 739,62
Zmniejszenie funduszy z tyt. umorzeń 808/	-15 602 163,73	3 14 588,33	450 442,98	-15 738 018,38	0,00
Fundusz gruntów własnych 811/	182 824,32	4 720,70	0,00	178 103,62	0,00
	18 347 399,33	4 374 923,14	1 047 481,94	14 931 073,15	14 931 073,15

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Alexia Souwala
mgr Aleksandra Souwala

Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU

Aleksandra Chajny
mgr Aleksandra Chajny

PREZES ZARZĄDU

Mieczysław Zawartka
mgr inż. Mieczysław Zawartka

Tabela 5

Lp.		Zobowiązania wobec		ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA CZASOWA									
				do 1 roku		Okres wymagalności			Okres wymagalności			Razem	
				stan na:		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
31.12.2021 r.		31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		31.12.2020 r.			
1. Jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a) z tyt. dostaw robót i usług													
b) inne													
2. Pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a) z tyt. dostaw robót i usług													
b) inne													
2. Pozostałych jednostek		8 913 883,86	8 669 332,98	1 821 810,56	1 714 638,14	1 821 810,56	1 714 638,14	1 714 638,14	7 209 517,91	7 334 275,23	19 767 022,89	19 432 884,49	
a) kredyty i pożyczki		910 905,28	857 319,07	1 821 810,56	1 714 638,14	1 821 810,56	1 714 638,14	1 714 638,14	7 209 517,91	7 334 275,23	11 764 044,31	11 620 870,58	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych													
c) z tyt. podatków, cel, ubezpieczeń		25 761,88	82 033,07								25 761,88	82 033,07	
d) z tyt. dostaw i usług, zwrotu wkładów		1 486 442,57	1 197 250,51								1 486 442,57	1 197 250,51	
e) z tyt. wynagrodzeń		6 475,49	5 206,06								6 475,49	5 206,06	
e) inne		436 023,26	268 396,37								436 023,26	268 396,37	
f) fundusze		6 048 275,38	6 259 127,90								6 048 275,38	6 259 127,90	
RAZEM		8 913 883,86	8 669 332,98	1 821 810,56	1 714 638,14	1 821 810,56	1 714 638,14	1 714 638,14	7 209 517,91	7 334 275,23	19 767 022,89	19 432 884,49	

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Artur Sowiński

Z-CA PRZESŁA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Charys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

Tabela 6

Tabela 6	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (A.V.2 - aktywa)	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
-	Koszty większych remontów środków trwałych	0,00	0,00
-	Rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	15 283 265,98	14 752 815,96
-	Oplacone z góry (za przyszłe lata) czynsze		
-	Oplacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe i osobowe		
-	Inne		
	Razem	15 283 265,98	14 752 815,96

Tabela 6A	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE (B.IV. - aktywa)	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	615 558,55	273 505,07
-	ujemny wynik na GZM	16 130,90	4 814,55
-	rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	581 933,55	195 393,03
-	hosting, domena	430,08	953,10
-	ubezpieczenia majątkowe	9 212,62	7 787,56
-	bilety	24,64	37,35
-	prenumerata	0,00	633,75
-	koszty większych remontów środków trwałych	7 826,76	52 601,23
-	przeeglądy gazowe RESUS	0,00	8 910,00
-	koszty wsparcia przy oprogramowaniu Oracle	0,00	2 374,50
-	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie		
	pozostałe (wg tytułów)	0,00	
b)	rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych, w tym:	0,00	0,00
-	odsetki nienotyfikowane przez bank	0,00	0,00
-			
-	pozostałe (wg tytułów)		
-			
	Razem	615 558,55	273 505,07

Tabela 6B	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)	Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r
a	ujemna wartość firmy		
b	długoterminowe (wg tytułów)	2 768 862,37	0,00
-	otrzymane nieodpłatnie niefinansowe aktywa trwale (prawa wieczystego użytkowania gruntu)	2 768 862,37	
-	środki trwale sfinansowane z PFRON i ZFRON		
c	krótkoterminowe (wg tytułów)	913 308,15	138 208,59
-	dodatni wynik na eksploatacji	70 956,50	138 208,59
-	koszty windykacji		
-	odsetki i koszty procesu		
-	warunkowo umorzona pożyczka z WFOŚIGW	772 667,10	
-	nadzór inwestorski - f-ry zaliczkowe	25 284,55	
-	rezerwy na tożące się sprawy sądowe	44 400,00	
	Razem	3 682 170,52	138 208,59

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

Z-CIA PREZESA ZARZADU

mgr Aleksandra Chłyst

PREZES ZARZADU

mgr inż. Mirosław Zawartka



Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE”
ul. Naftowa 29 D
41-200 Sosnowiec

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POŁUDNIE” W SOSNOWCU**

ZA ROK 2021.

Sosnowiec, maj 2022 rok

Spis treści

I.	WSTĘP	3
II.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” w Sosnowcu.....	4
III.	SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.....	4
IV.	GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....	5
A.	Eksploracja i utrzymanie nieruchomości w 2021 roku wg typów działalności.....	5
B.	Remonty.....	6
C.	Wykaz przetargów, które odbyły się w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w 2021 r.....	9
V.	DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.....	17
VI.	WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.....	17
VII.	INNE ZDARZENIA W 2021 ROKU.....	22
VIII.	KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2021 ROKU.....	23
IX.	PLAN PRZEDSIĘWZIĘĆ NA ROK 2022.....	24

Działając na podstawie § 47 ust. 2 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2021 rok.

I. WSTĘP.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” działa na terenie miasta Sosnowca od stycznia 1991 roku prowadząc działalność, której głównym celem jest zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, garażami oraz lokalami użytkowymi.

Działalnością Spółdzielni w 2021 r. kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu – Mirosław Zawartka od 30.01.2020 r. do nadal,
- Zastępca Prezesa Zarządu – Aleksandra Chatys od 31.01.2020 r. do nadal,

Wszyscy wymienieni Członkowie Zarządu byli wpisani do KRS-u Sądu Rejonowego w Katowicach / Wydział Gospodarczy.

W 2021 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” odbył 28 posiedzeń.

1. Podjęto 18 uchwał w tym między innymi:

- w sprawie: przyjęcia w poczet członków,
- w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu przy ul. Naftowej 45/9 w nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Naftowej 37,39,41,43,45,47,49.
- w sprawie : zmiany ceny wody zimnej za 1 m³ oraz za odprowadzone ścieki,
- w sprawie: zmiany miesięcznych zaliczek z zimnej wody o 2 % dla wszystkich mieszkańców od dnia 01.03.2021 r.,
- w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu pracy zdalnej wykonywanej przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Sosnowcu przy ul. Naftowej 29 D.,
- w sprawie: zmniejszenie stawek opłat z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych przy ulicy: Akacyjowej 55-57 z kwoty 0,13 zł/m²/m-c na kwotę 0,05 zł/m²/m-c,
Zmianę stawki z tytułu podatku od nieruchomości dla garaży przy ulicy. :
 - Akacyjowej 55-57 z kwoty 0,11 netto zł/m²/m-c na kwotę 0,05 netto zł/m²/m-c,
- w sprawie: zatwierdzenia kwoty „Pogotowia Kasowego” Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.
- w sprawie wprowadzenia do stosowania w Spółdzielni dokumentacji zasad (polityki) rachunkowości,
- w sprawie: zmniejszenia stawek opłat z tytułu podatku od nieruchomości.
 - Naftowej 51-59 z kwoty 0,10 zł/m²/m-c na kwotę 0,03 zł/m²/m-c,
- w sprawie: zmiany stawki podatku od nieruchomości dla garaży przy ul. Akacyjowej i przy ul. Naftowej:
 - Akacyjowej 37-39 z kwoty 0,13 zł/m²/m-c na kwotę 0,15 zł/m²/m-c,
 - Akacyjowej 41-43 z kwoty 0,13 zł/m²/m-c na kwotę 0,15 zł/m²/m-c,
 - Akacyjowej 59-61 z kwoty 0,10 zł/m²/m-c na kwotę 0,11 zł/m²/m-c,
 - Akacyjowej 63-65 z kwoty 0,10 zł/m²/m-c na kwotę 0,12 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 69 A,B, Naftowej 71 A z kwoty 0,40 zł/m²/m-c na kwotę 0,45 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 67 A,B,C z kwoty 0,43 zł/m²/m-c na kwotę 0,49 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 73 A,B,C z kwoty 0,40 zł/m²/m-c na kwotę 0,46 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 73 D,E z kwoty 0,42 zł/m²/m-c na kwotę 0,47 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 75, 75A z kwoty 0,42 zł/m²/m-c na kwotę 0,46 zł/m²/m-c.
 - Naftowej 51-59 z kwoty 0,10 zł/m²/m-c na kwotę 0,03 zł/m²/m-c,
- w sprawie: zmiany stawki opłaty zmiennej za gaz.

2. Prowadzono analizy zadłużenia lokatorów oraz najemców lokali użytkowych, które cyklicznie omawiane były na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz wykorzystywane w prowadzonych wobec dłużników Spółdzielni działaniach windykacyjnych.
3. Rozpatrywano wnioski mieszkańców Spółdzielni o rozłożenie zadłużenia na raty.
4. Realizowano zadania związane z wynajmowaniem lokali użytkowych oraz pomieszczeń gospodarczych należących do Spółdzielni.
5. Kontynuowano bieżące analizy sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, w tym bieżącej płynności finansowej.
8. Kontynuowano rozliczenie i ustalenia stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach w przygotowanym Planie gospodarczo-finansowym na 2021 r.
9. Przeprowadzono coroczne kontrole stanu technicznego budynków.
10. Prowadzono działania zmierzające do pozyskania najemców na niewykorzystane powierzchnie lokali użytkowych.
11. Rozpatrywano skierowane do Zarządu wnioski członków Spółdzielni.
12. Przygotowano i złożono w Urzędzie Miejskim w Sosnowcu dokumentację dotyczącą przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych celem uzyskania zwolnienia na okres 5 lat z podatku od nieruchomości użytkowników lokali w nieruchomościach, w których przeprowadzona została termomodernizacja zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Sosnowcu nr 915/LIV/2014 z 27.02.2014 z późniejszymi zmianami. Zgodnie z warunkami określonymi w Uchwale Rady Miejskiej w Sosnowcu możliwość zwolnienia z podatku od nieruchomości dotyczy nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni tj.: Naftowa 51-59.
13. Organizowano bieżącą działalność Spółdzielni.

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” (wg stanu na dzień 31.12.2020 r.)

1. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” obejmują:
 - lokale mieszkalne o pow. 76.139,49 m²
 - lokale użytkowe (najem) o pow. 4.312,58 m² (w tym Przychodnia - 1.439,65 m², Pawilon Naftowa 31 – 1.395,02 m², pozostałe 1.477,91 m²)
 - lokal użytkowy (dzierżawa) – przedszkole o pow. 1.526,79 m²
 - lokale własne – użytkowane przez Spółdzielnię o pow. 525,73 m²
 - garaże o pow. 2.217,46 m²
2. Na dzień 31.12.2021 r. w zasobach S.M. „Południe” znajdowało się 1.194 lokali mieszkalnych, w tym zajmowanych na zasadzie:
 - odrębnej własności – 482
 - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 693
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 10
 - umowy najmu – 5
 - bez tytułu prawnego do lokalu – 4

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE (wg stanu na dzień 31.12.2021 r.)

W roku 2021 Spółdzielnia zawarła ogółem 16 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

W poczet nowych członków Spółdzielni przyjęto 30 osób.

Ilość członków w Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2021 r. wynosi 1.377 członków.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

A. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2021 roku według typów działalności.

Obejmuje:

- Eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- Eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych.
- Eksploatację i utrzymanie garaży.

W świetle przepisów podatkowych i ustaw o Spółdzielniach Mieszkaniowych jest to tzw. działalność zwolniona. W 2021 roku ewidencja księgowa kosztów i przychodów z tytułu w/w działalności prowadzona była na poszczególnych nieruchomościach.

Szczegółowe wyniki eksploatacji i utrzymania nieruchomości zawiera poniższa tabela.

SALDO WYNIKU GZM NA 31.12.2021 r. WRAZ Z POŻYTKAMI

NIER.	ADRES	SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2020	POŻYTKI 2020	SALDO WRAZ Z POŻYTKAMI 2020	WYNIK za 2021r.	SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2021
A	B	C	H	E	F	G
101	Akacyjowa 1-9	5 034,81	0,00	5 034,81	-422,58	4 612,23
102	Akacyjowa 11-19	9 423,39	299,17	9 722,56	-2 905,01	6 817,55
103	Akacyjowa 21-29	1 814,91	722,39	2 537,30	-1 020,47	1 516,83
104	Akacyjowa 22A-14	3 335,35	0,00	3 335,35	-1 457,86	1 877,49
105	Akacyjowa 31-35	1 235,08	2 701,65	3 936,73	-3 569,70	367,03
106	Akacyjowa 37-39	1 616,15	154,82	1 770,97	-1 911,45	-140,48
107	Akacyjowa 41-43	2 086,18	230,99	2 317,17	-2 471,37	-154,20
108	Akacyjowa 49-45	4 901,63	315,60	5 217,23	-1 646,80	3 570,43
201	Akacyjowa 55-57	3 068,24	2 072,59	5 140,83	-2 364,78	2 776,05
202	Akacyjowa 59-61	3 767,58	387,76	4 155,34	-3 114,76	1 040,58
203	Akacyjowa 63-65	2 578,56	270,54	2 849,10	-814,36	2 034,74
204	Akacyjowa 32,30A-24A	4 426,24	0,00	4 426,24	-3 299,15	1 127,09
205	Akacyjowa 34-36	1 704,23	0,00	1 704,23	-1 779,64	-75,41
206	Akacyjowa 24-30	4 531,86	0,00	4 531,86	697,98	5 229,84
207	Akacyjowa 79-71	7 032,18	237,15	7 269,33	-1 203,43	6 065,90
301	Naftowa 29 A-D	18 778,16	2 067,25	20 845,41	-13 936,05	6 909,36
302	Naftowa 35A-E	225,70	2 007,96	2 233,66	5 090,61	7 324,27

303	Naftowa 33	5 157,61	2 057,63	7 215,24	-1 354,65	5 860,59
401	Naftowa 51-59	11 596,61	704,85	12 301,46	684,67	12 986,13
402	Naftowa 37-49	29 779,02	1 821,48	31 600,50	-24 249,75	7 350,75
403	Naftowa 63H	7 179,35	0,00	7 179,35	-1 132,85	6 046,50
501	Naftowa 65A	7 473,57	0,00	7 473,57	-3 075,63	4 397,94
502	Naftowa 67	-1 207,36	0,00	-1 207,36	1 041,01	-166,35
503	Naftowa 69	1 537,58	0,00	1 537,58	-868,56	669,02
504	Naftowa 71	1 213,82	0,00	1 213,82	-990,06	223,76
505	Naftowa 73	1 438,82	0,00	1 438,82	-799,59	639,23
506	Naftowa 69 A, B, 71C	3 650,24	367,68	4 017,92	-2 687,97	1 329,95
507	Naftowa 67 A, B, C	3 432,52	200,39	3 632,91	-4 738,24	-1 105,33
508	Naftowa 73 A, B, C	268,64	689,03	957,67	-641,62	316,05
509	ul. Naftowa 73 D-E	1 696,47	481,09	2 177,56	-1 910,30	267,26
510	Naftowa 75,75A	960,26	620,98	1 581,24	-1 716,08	-134,84
	RAZEM	149 737,40	18 411,00	168 148,40	-78 568,44	89 579,96

Wynik finansowy Spółdzielni z tytułu GZM za 2021 rok jest wynikiem nadwyżki kosztów nad przychodami wynosi **78.568,44 zł.**

Saldo na dzień 31.12.2021 r. nie uwzględnia pożytków z nieruchomości wspólnych z 2021 roku.

B. REMONTY w 2021 r.

REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SM „POŁUDNIE” w 2021 r.

1. Roboty ogólnobudowlane

- **Naftowa 73** - Wykon. Prac ogólnobudowlanych polegających na realizacji prac ziemnych wraz z naprawą elewacji przy kanalizacji sanitarnej
- **Naftowa 67** - Wykon. Prac ogólnobudowlanych polegających na wykonaniu odprowadzenia wód opadowych w okolicach budynku
- **Naftowa 29 a-d**- Dostawa i montaż poręczy na schodach wejściowych do budynku przy ul. Naftowa 29D
- **Naftowa 35**- Rozbiórka schodów zewnętrznych do budynku przy ul. Naftowa 35
- **Naftowa 31,33**- Odwodnienie w pasie pieszym pomiędzy budynkami Naftowa 31-a Naftowa 33
- **Naftowa 37-49** - Dostawa i montaż poręczy na schodach wejściowych do budynku przy ul. Naftowa 37
- **Naftowa 51-59** - Wykonanie prac ogólnobudowlanych polegających na naprawie ciągów komunikacyjnych zniszczonych po remoncie instalacji gazowej i naprawie elementów

architektury (murków rekreacyjnych) przynależnych do budynku oraz wykonanie prac ogólnobudowlanych polegających na naprawie wejść i zjazdów do zsyków

- **Naftowa 31** - Wykonanie 2 wiat śmietnikowych z wykorzystaniem istniejącej zabudowy z podziałem na lokale użytkowe i lokale mieszkalne
- **Naftowa 63h**- Wymiana parapetu zewn. w lokalu nr 15
- **Naftowa 37-49**- Dostawa i montaż poręczy stalowe, ocynkowanej, malowanej proszkowo w bud. N. 41.
- **Naftowa 51-59**- Wykonanie, dostawa i montaż krat wewnętrznych , stalowych, ocynkowanych, malowanych proszkowo w budynku przy ul. N. 51-59

2. Roboty dekarsko - blacharskich

- **Naftowa 37-49** - Częściowy remont dachu w bud. Naftowa 47 nad lokalem nr 21
- **Akacyjowa 14-22a** - Częściowy remont dachu w bud. Akacyjowa 14 nad lokalem nr 40
- **Naftowa 75-75a** - Częściowy remont dachu w bud. Naftowa 75.
- **Garaże** - Remont pokrycia dachowego garaży przy ul. Naftowa 69a/ 5, 69b/3, 69b/4, 67a/4
- **Naftowa 63h** - Częściowy remont dachu w budynku przy ul. Naftowa 63H
- **Naftowa 37-49** - Częściowy remont dachu w bud. Naftowa 37 nad lokalem nr 20
- **Naftowa 63h** - Uszczelnienie części dachu (segment środkowy) nad lokalem nr 15
- **Naftowa 65a**- Częściowy remont dachu (jeden segment)
- **Akacyjowa 24-30**- Częściowy remont dachu nad maszynownią w budynku przy ul. Akacyjowa 26
- **Akacyjowa 29a-d** - Częściowy remont dachu nad maszynownią w budynku przy ul. Akacyjowa 29
- **Akacyjowa 24a-32** - Ocieplenie komina wełną mineralną grubości 5 cm ponad dachem oraz pod stropem wraz z awaryjną wymianą odcinka odpowietrzenia kanalizacji pionu z miejscową naprawą pokrycia powierzchni dachu w obrębie komina wentylacyjnego w budynku przy ul. Akacyjowa 32 nad lokalem nr 7a

3. Remonty tarasów

- **Akacyjowa 61-59**- Częściowy remont tarasu w lokalu nr 5 w bud. Akacyjowa 61
- **Akacyjowa 61-59**- Częściowy remont tarasu w lokalu nr 3 w bud. Akacyjowa 61

4. Roboty wodno-kanalizacyjne

- **Akacyjowa 63-65**- Wymiana odcinka c.o. Akacyjowa 65
- **Naftowa 75-75a** - Wymiana poziomu z.w. wraz z zaworami Naftowa 75
- **Akacyjowa 1-9** - Wymiana instalacji c.w.u. i cyrkulacji Akacyjowa 1-3
- **Akacyjowa 71-79** - Wymiana instalacji c.w.u. i cyrkulacji Akacyjowa 71-79
- **Akacyjowa 71-79**- Awaryjna wymiana pionu c.o. w lokalach nr 74 i nr 76 w budynku Akacyjowa 71
- **Akacyjowa 11-19**- Awaryjna wymiana odc. Odpowietrzenia kanalizacji pionu kuchennego wraz z miejscową naprawą pokrycia dachu w obrębie komina wentylacyjnego budynku Akacyjowa 13
- **Akacyjowa 1-9** - Awaryjna wymiana pionu łazienkowego zimnej wody w lokalach nr 13,15,17 w budynku Akacyjowa 1

5. Roboty brukarskie

- Bieżąca naprawa nawierzchni asfaltowej ulic w zasobach SM „Południe”
- „Naprawa nawierzchni przed wejściem do budynku przy ul. Naftowej 35 w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu”;
- Naprawa nawierzchni asfaltowej ulic w zasobach SM „Południe”- wzdłuż ul. Akacyjowej 71-79

6. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

- **Naftowa 35a-e** -Wymiana drzwi w klatce schodowej w budynku przy ul. Naftowej 35C
- **Naftowa 35 a-e**- Wymiana drzwi w lokalu użytkowym MARTEX
- **Naftowa 31**- Wymiana drzwi w lokalu użytkowym ODIDO
- **Naftowa 67** - Wymiana stolarki okiennej (13 szt.) w korytarzach budynku przy ul. Naftowa 67
- **Naftowa 51-59**- Wymiana drzwi wewnętrznych na klatkach 51 i 53
- **Naftowa 35**- Wymiana drzwi zewnętrznych do laboratorium. AL.-MED

7. Usług polegających na wykonaniu alternatywnie dezynfekcji, dezynsekcji , deratyzacji oraz dezodoryzacji w obiektach budowlanych i innych obiektach znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021- 2023r, Ciągła deratyzacja zasobów SM – Program zwalczania gryzoni.

- Deratyzacja mieszkania Naft. 67a/4, studzienek kanalizacyjnych. N. 67a. nor N. 67
- Wykonanie deratyzacji mieszkania w budynku przy ul. Akacyjowa 30a/8a, deratyzacji studzienek kanalizacyjnych przy budynku Akacyjowa 32-24a wraz z deratyzacją nor szczurzych w okolicach budynku : Naftowa 69, Naftowa 67, Akacyjowa 55-57, Naftowa 71, Akacyjowa 32-24a32, wyłożenie trutki w zsypach i rozdzielaczu.
- Wykonanie neutralizacji gniazda szerszeni w suszarni na poddaszu budynku przy ul. Naftowa 75, 75a.
- Wykonanie deratyzacji mieszkania w budynku przy ul. Akacyjowa41/9, deratyzacji studzienek kanalizacyjnych przy budynku Akacyjowa 41- 7 szt. wraz z deratyzacją nor szczurzych w okolicach budynku : Akacyjowa 41- 5 szt.
- Wykonanie neutralizacji gniazd w budynku przy ul. Naftowa 49
- Wykonanie w ramach profilaktyki deratyzacyjnej pionowania w obrębie rolety zewnętrznej przy lokalu mieszkalnym Naftowa 67b
- Wykonanie deratyzacji lokalu użytkowego w budynku przy ul. Naftowa 35 C.

8. Usługi w zakresie koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy a także wymiany piasku w piaskownicach

- Uporządkowanie terenu za budynkiem przy ul. Naftowa 73
- Wymiana piasku w piaskownicach na terenie SM „Południe”
- Dwukrotne koszenie traw i chaszczy na terenie SM ”Południe”

9. Montaż domofonów cyfrowych :

- **Akacyjowa 37-39** – wymiana domofonów klatka 37 i 39
- **Akacyjowa 34-36** – wymiana domofonów klatka 34 i 36
- **Naftowa 35 a-e** – wymiana domofonów klatka d
- **Naftowa 67 a, b, c** – wymiana domofonów klatka b i c

10. Usługi alpinistyczne

- **Akacyjowa 24-30** - Demontaż płyty acekolowej, uzupełnienie ubytku styropianem, nałożenie siatki z klejem oraz wyprawy tynkarskiej na budynku przy ul. Akacyjowej 28 na wysokości 8 kondygnacji.

11. Remont instalacji elektrycznych wykonany siłami własnymi - konserwatorzy

- **Akacyjowa 34-36** - wymiana oświetlenia na dwóch klatkach schodowych na LED
- **Naftowa 51 -59** -- wymiana oświetlenia na pięciu klatkach schodowych na LED

- **Naftowa 35 A-E** – wymiana oświetlenia na pięciu klatkach schodowych na LED
- **Naftowa 37-49** - wymiana oświetlenia na siedmiu klatkach schodowych na LED

12. Remonty dźwigów

- **Akacyjowa 30** wymiana wciągarki
- **Akacyjowa 73** montaż falownika
- **Naftowa 29** remont kabiny
- **Naftowa 29 d** montaż falownika
- **Naftowa 35B** wymiana krzywki ruchomej
- **Naftowa 35 c** montaż falownika
- **Naftowa 49** wymiana wciągarki
- **Naftowa 47** wymiana krzywki ruchomej
- **Naftowa 37** montaż falownika
- **Naftowa 43** remont kabiny
- **Naftowa 47** remont kabiny

C. WYKAZ PRZETARGÓW KTÓRE ODBYŁY SIĘ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W 2021 ROKU .

W 2021 r. komórka do zamówień przeprowadziła następujące postępowania mające na celu wybór wykonawców na roboty lub usługi, zgodnie z obowiązującym **Regulaminem postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu**, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 18/VIII/2020 z dnia 22 czerwca 2020 r. :

I. postępowania przetargowe branżowe

1. postępowania przetargowe branżowe na 2021.
2. postępowania przetargowe branżowe na 2022.

II. postępowania przetargowe dotyczące obowiązkowych przeglądów technicznych budynków:

1. na 2021r
2. na 2022r

III. postępowania przetargowe nie branżowe.

1. Malowanie 3 klatek schodowych w budynku przy ul Naftowej 51-59
2. Malowanie 7 klatek schodowych w budynku przy ul. Naftowa 37-39
3. Termomodernizacja Budynku przy ul. Akacyjowa 34-36 – zadanie A
Termomodernizacja budynku przy ul. Naftowa 35 A-E – zadanie B
4. Malowanie 4 klatek schodowych w budynku przy ul. Naftowa 35 A-E

I. postępowania przetargowe branżowe:

1. postępowania przetargowe branżowe na 2021

Na potrzeby realizacji zadań branżowych w 2021r rozpoczęto w grudniu 2020r działania zmierzające do utworzenia 11 branżowych koszyków:

Nr 1/11- usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 2/11- usług lub robót dekarско- blacharskich w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 3/11- usług lub robót polegających na remoncie tarasów w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 4/11- usług instalacyjno- elektrycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 5/11- usług instalacyjnych wodno- kanalizacyjnych w tym także usuwanie awarii w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 6/11- usług lub robót brukowych polegających na remoncie i bieżącej konserwacji ulic i chodników znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 7/11- usług polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 8/11-usług polegających na wykonaniu alternatywnie dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji oraz dezodoryzacji w obiektach budowlanych i innych obiektach znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021- 2023r

Nr 9/11- usług w zakresie koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy a także wymiany piasku w piaskownicach w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021

Nr 10/11- usług w zakresie wycinki i prześwietlania koron drzew w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu 2021

Nr 11/11- w zakresie usług alpinistycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021

W styczniu 2021r dokonano wyboru firm w ramach w/w branż:

Wyniki:

a) na zadanie nr 1/11- usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

- FHU Paweł HEBDA os. Rzeka 376 B, 34- 451 Tylmanowa
- KANON Nowoczesne Technologie Budowlane Jacek Kulawiak, 1.11 listopada 1, Dąbrowa Górnicza 41-303
- Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski 41-200 Sosnowiec ul. Olszynowa 25
- EXAA Pietranek i inni Sp.jawna ul. Ludowa 19/68 Dąbrowa Górnicza 41-310
- FUH BBART MARTA TRZĘSICKA ul. dr.T. Kosibowicza 7/22, 42-500 Będzin
- -SZYMBIS Konrad Kwieciński, 41-200 Sosnowiec ul. Klimontowska 5A/8
- P.P.H.U. PROGRES Jacek Bieroński Gustawów 8, 42-445 Gustawów

b) Na zadanie Nr 2/11- usług lub robót dekarsko- blacharskich w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

- Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane Sp.z.o.o. 41-300 Dąbrowa Górnicza ul. 11 – Listopada 1
- EXAA- Pietranek i inni – spółka jawna ul. Ludowa 19/68 41-310 Dąbrowa Górnicza
- FHU Paweł Hebda Os. Rzeka 376 B Tylmanowa 34- 451
- Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski ul. Olszynowa 25 41-200 Sosnowiec

c) na zadanie Nr 3/11- usług lub robót polegających na remoncie tarasów w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

- Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane Sp. z.o.o. 41-300 Dąbrowa Górnicza ul. 11 – Listopada 1
- P.P.H.U. PROGRES Jacek Bieroński Gustawów 42- 445 ul. Gustawów 8

d) na zadanie Nr 4/11- usług instalacyjno- elektrycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

- Nr 16- Zakład remontowo – budowlany „ELEKTRA” Ryszard Karoń 41-200 Sosnowiec ul. Wandy 5

e) na zadanie Nr 5/11- usług instalacyjnych wodno- kanalizacyjnych w tym także usuwanie awarii w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

- Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane Sp.z.o.o. 41-300 Dąbrowa Górnicza ul. 11 – Listopada 1
- DOM –Serwis E. Kalinowski 41-200 Sosnowiec, ul. Akacyjowa 81
- HARD- PLAST 43-100 Tychy , ul. Fabryczna 5

f) na zadanie Nr 6/11- usług lub robót brukowych polegających na remoncie i bieżącej konserwacji ulic i chodników znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

- Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane Sp.z.o.o. 41-300 Dąbrowa Górnicza ul. 11 – Listopada 1
- Patryk Walasek Zakład Usługowy „JAMPICH” 41-200 Sosnowiec, ul. Ostrogórska 32
- MSJ Maciej Szalonek 41- 208 Sosnowiec, ul. Długa 25 A
- EXAA- Pietranek i inni – spółka jawna ul. Ludowa 19/68 41-310 Dąbrowa Górnicza

- Tomasz Warchala MAX –BUD 1 Ruda Śląska 41-705 ul. Zgrzebnioka 4/9

g) na zadanie Nr 7/711 usług polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

- FHU HEBDA Paweł Hebda 34-451 Tylmanowa os. Rzeka 376 B
- P.U.H.P. ARWENA Jacek Błaut 42-582 Rogoźnik , ul. Brzozowa 11
- Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski 41-200 Sosnowiec, ul. Olszynowa 25
- ASSA ABLOY Mercor Doors sp.z.o.o. ul. Arkońska 6 bud. A2 80- 387 GDAŃSK

h) na zadanie Nr 8/11-usług polegających na wykonaniu alternatywnie dezynfekcji, dezynsekcji , deratyzacji oraz dezodoryzacji w obiektach budowlanych i innych obiektach znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021- 2023r

- CALIKO sp.z.o.o. 41-208 Sosnowiec ul. Gdańska 5

i) na zadanie Nr 9/11- usług w zakresie koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy a także wymiany piasku w piaskownicach w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021

- Patryk Walasek Zakład Usługowy Jampich 41-200 ul. Ostrogórska 32

j) na zadanie Nr 10/11- usług w zakresie wycinki i prześwietlania koron drzew w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu 2021

- PRO – ARBO Ratownik medyczny Marek Stożek Kasinka Mała 34- 734 , Kasinka Mała 519

k) na zadanie Nr 11/11- w zakresie usług alpinistycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021

- KESYR Marcin Rycek 93- 134 Łódź ul. Poznańska 16 m3

II etap postępowania przetargowego tj. wybór wykonawcy w poszczególnych branżach do realizacji zadań branżowych w/w koszyków przebiega już w 2021r w oparciu o obowiązujący regulamin przetargowy w podziale na zlecenia z ”wolnej ręki” lub w trybie „wyboru ofert” .

W dniu 26.04.2021r Rada Nadzorcza SM „Południe” podjęła Uchwałę nr 17/VIII/2021, na podstawie której zmieniono progi finansowe zleceń i tryb wyboru wykonawców:

-zlecenia z „wolnej ręki” –wartość zleceń do 10 tys. zł netto – po zmianie – wartość zleceń do 20 tys. netto

- zlecenia w trybie wyboru ofert- wartość zleceń powyżej 10 tys. zł netto do 80 tys. zł netto – po zmianie powyżej 20 tys. zł netto do 100 tys. zł netto .

2. postępowania przetargowe branżowe na 2022.

Na potrzeby realizacji zadań branżowych w 2022r rozpoczęto w listopadzie 2021r działania zmierzające do utworzenia 11 branżowych koszyków:

Nr 1/11- usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

Nr 2/11- usług lub robót dekarско- blacharskich w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

Nr 3/11- usług lub robót polegających na remontach tarasów w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

Nr 4/11- usług instalacyjno- elektrycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

Nr 5/11- usług lub robót wodnych oraz usług lub robót kanalizacyjnych, w tym także usuwanie awarii oraz czyszczenie kanalizacji, instalacji wodnych i innych instalacji w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

Nr 6/11- usług lub robót brukowych polegających na remoncie i bieżącej konserwacji ulic i chodników znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

Nr 7/11 usług polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

Nr 8/11-usług polegających na wykonaniu alternatywnie dezynsekcji, doraźnej deratyzacji, dezynfekcji oraz dezodoryzacji w obiektach budowlanych i innych obiektach znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

Nr 9/11- usług w zakresie koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy a także wymiany piasku w piaskownicach oraz porządkowania terenu z odpadów zielonych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

Nr 10/11- usług w zakresie wycinki i prześwietlania koron drzew w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu 2022r

Nr 11/11- w zakresie usług alpinistycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022 r .

W grudniu 2021r. dokonano wyboru firm w ramach w/w branż:

Wyniki:

a) Na zadanie nr 1/11- usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

- Grupa – Am sp.z.o.o., sp. komandytowa ul. 1 Maja 246a, 41-710 Ruda Śląska
- FHU Paweł Hebda HEBDA os. Rzeka 376B , Tylmanowa 34-451
- Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski ul. Olszynowa 25 41-200 Sosnowiec
- EXAA Pietranek i inni Sp.jawna ul. Ludowa 19/68 Dąbrowa Górnicza 41-310
- Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane sp.z.o.o. ul. 11-listopada 1 Dąbrowa Górnicza 41-303
- B-3 Budownictwo sp.z.o.o. ul. Staszica 20 Dąbrowa górnicza 41-300

b). Na zadanie Nr 2/11- usług lub robót dekarско- blacharskich w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

- FHU Paweł Hebda HEBDA os. Rzeka 376B , Tylmanowa 34-451
- Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane sp.z.o.o. ul. 11-listopada 1 Dąbrowa Górnicza 41-303
- EXAA Pietranek i inni Sp.jawna ul. Ludowa 19/68 Dąbrowa Górnicza 41-310
- Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski ul. Olszynowa 25 41-200 Sosnowiec
- B-3 Budownictwo sp.z.o.o. ul. Staszica 20 Dąbrowa górnicza 41-300

c) na zadanie Nr 3/11- usług lub robót polegających na remontach tarasów w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

- FHU Paweł Hebda HEBDA os. Rzeka 376B , Tylmanowa 34-451
- Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane sp.z.o.o. ul. 11-listopada 1 Dąbrowa Górnicza 41-303
- B-3 Budownictwo sp.z.o.o. ul. Staszica 20 Dąbrowa górnicza 41-300

d) na zadanie Nr 4/11- usług instalacyjno- elektrycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

- Grupa – Am sp.z.o.o., sp. komandytowa ul. 1 Maja 246a, 41-710 Ruda Śląska

e) na zadanie Nr 5/11- usług lub robót wodnych oraz usług lub robót kanalizacyjnych, w tym także usuwanie awarii oraz czyszczenie kanalizacji, instalacji wodnych i innych instalacji w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

- B-3 Budownictwo sp.z.o.o. ul. Staszica 20 Dąbrowa Górnicza 41-300
- EKOPRINŻ sp.z.o.o. ul. Furmana 14 Dąbrowa Górnicza 41-300
- Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjno Handlowe „DOM- SERWIS” Eugeniusz Kalinowski ul. Akacyjowa 81 A Sosnowiec 41-200
- Zakład Usług Komunalnych i Kanalizacyjnych Bożena Głodowska ul. Produkcyjna 12 42-504 Będzin

f) na zadanie Nr 6/11- usług lub robót brukowych polegających na remoncie i bieżącej konserwacji ulic i chodników znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

- EKOPRINŻ sp.z.o.o. ul. Furmana 14, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- MSJ Maciej Szalonek ul. Długa 25 A Sosnowiec 41-208
- FHU Paweł Hebda HEBDA os. Rzeka 376B , Tylmanowa 34-451
- EXAA Pietranek i inni Sp. jawna ul. Ludowa 19/68 Dąbrowa Górnicza 41-310

- B-3 Budownictwo sp.z.o.o. ul. Staszica 20 , 41-200 Dąbrowa Górnicza

g) na zadanie Nr 7/11 -usług polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

- ASSA ABLOY Mercor Doors sp.z.o.o. ul. Arkońska 6, bud. A2, Gdańsk 80-387
- FHU Paweł Hebda HEBDA os. Rzeka 376B , Tylmanowa 34-451
- Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski ul. Olszynowa 25 41-200 Sosnowiec
- P.U.H.P. „ARWENA” Jacek Błaut ul. Brzozowa 11, 42-582 Rogoźnik
- B-3 Budownictwo sp.z.o.o. ul. Staszica 20 Dąbrowa Górnicza 41-300

h) na zadanie Nr 8/11-usług polegających na wykonaniu alternatywnie dezynsekcji, doraźnej deratyzacji, dezynfekcji oraz dezodoryzacji w obiektach budowlanych i innych obiektach znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

- Caliko sp.z.o.o. ul. Gdańska 5 Sosnowiec 41-208

i) na zadanie Nr 9/11- usług w zakresie koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy a także wymiany piasku w piaskownicach oraz porządkowania terenu z odpadów zielonych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r

- Zakład Usługowy JAMPICH mgr Patryk Walasek , ul. Ostrogórska 32, 41-200 Sosnowiec

j) na zadanie Nr 10/11- usług w zakresie wycinki i prześwietlania koron drzew w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu 2022r

- Brak ofert

h) na zadanie Nr 11/11- w zakresie usług alpinistycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r

- Brak ofert

Zgodnie z wyborem Komisji Przetargowej i decyzją Zarządu z Posiedzenia Zarządu nr 28/2021 z dnia 20.12.2021 koszyk potencjalnych wykonawców - WYKAZ (na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM „Południe”) - jest pusty z powodu braku ofert.

W takiej sytuacji, kiedy koszyk potencjalnych wykonawców jest pusty, - brak ofert – zgodnie z obowiązującym regulaminem przetargowym §16, pkt.2 b- Zamawiający zwraca się do Wykonawców na tzw. wolnym rynku w trybie wynikającym z wartości zadania tj. zlecenia z „wolnej ręki” do wartości zadania 20 tys. zł netto lub w trybie wyboru ofert o wartości zadania pomiędzy 20 tys zł netto a 100 tys. zł netto.”

2. II etap postępowania przetargowego tj. wybór wykonawcy w poszczególnych branżach do realizacji zadań branżowych w/w koszyków przebiega już w 2022r w oparciu o obowiązujący regulamin przetargowy.

II. postępowania przetargowe dotyczące obowiązkowych przeglądów technicznych budynków

1. na 2021r

a) Wykonanie usługi polegającej na kontroli okresowej stanu technicznego obiektów budowlanych znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

- Wykonawca - P.B.U. „PROKTER-BUD” Andrzej Benek ul. Skowronków 12e, 43-200 Pszczyna

b) Wykonanie usługi polegającej na kontroli okresowej stanu technicznego wraz z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości instalacji gazowych oraz usuwanie awarii lub też wykonywanie remontów instalacji gazowych w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu.

- Wykonawca- Józef Borek- Zakład Instalatorstwa Sanitarnego c.o. i gazowego , ul, Konstytucji 59/11, 41-208 Sosnowiec.

c) Wykonanie przeglądu stanu technicznego przewodów kominowych wraz z ich czyszczeniem w zasobach mieszkaniowych SM „Południe” w 2021r:

- Wykonawca:. Marcin Kot Usługi Kominiarskie , 40-749 Katowice, ul. Samsonowicza 27/12

d)Wykonanie usług polegających na usuwaniu nieprawidłowości, usterek stwierdzonych w trakcie kontroli oraz wykonywanie remontów przewodów kominowych) :

- Wykonawca: Usługi Kominiarskie Grzegorz Gąska Mistrz Kominiarski , 42-300 Myszków, ul. 11 listopada 7

2. na 2022r

a) Wykonanie usługi polegającej na kontroli okresowej stanu technicznego obiektów budowlanych znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r.

- Wykonawca : RAMO POLSKA Sp. z o.o. 02-486 Warszawa, Aleje Jerozolimskie 214

b) Wykonanie usługi polegającej na kontroli okresowej stanu technicznego wraz z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości instalacji gazowych oraz usuwanie awarii lub też wykonywanie remontów instalacji gazowych w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu

- Wykonawca: Zakład Remontowo- Budowlany Dar- Pol Kalista Dariusz ul. Małachowskiego 22/5 41-200 Sosnowiec

c) Wykonanie przeglądu stanu technicznego przewodów kominowych wraz z ich czyszczeniem w zasobach mieszkaniowych SM „Południe” w 2022r:

- Wykonawca: Marcin Kot Usługi Kominiarskie , 40-749 Katowice, ul. Samsonowicza 27/12

d) Wykonanie usług polegających na usuwaniu nieprawidłowości, usterek stwierdzonych w trakcie kontroli oraz wykonywanie remontów przewodów kominowych) :

- Wykonawca: Usługi Kominiarskie Grzegorz Gąska Mistrz Kominiarski , 42-300 Myszków , ul. 11 listopada 7
- Wykonawca : Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane Sp. z.o.o. ul. 11- listopada 1, 41-303 Dąbrowa Górnicza

III. postępowania przetargowe nie branżowe.

1. „Wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na malowaniu trzech wskazanych klatek schodowych w budynku przy ul. Naftowa 51-59 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Sosnowcu.”

I etap postępowania:

Oferty złożyły 3 firmy.

- Nr 1- Zakład Remontowo Budowlany „ELEKTRA” Ryszard Karoń , 41-200 Sosnowiec, ul. Wandy 5
- Nr 2- Przedsiębiorstwo Remontowo –Budowlane Łukasz Oslislok , 44—266 Świerklany ul. Powstańców 11
- Nr 3- F.H.U. Hebda Paweł Hebda – os. Rzeka 376B , 34-451- Tylmanowa

Wybór wykonawcy - Posiedzenie Zarządu SM „Południe” nr 07/2021 z dnia 24.03.2021

F.H.U. Hebda Paweł Hebda – os. Rzeka 376B , 34-451- Tylmanowa ,

na następujący warunkach:

- a). cena 176 872,92 zł netto , 191 022,75 zł brutto,
- b).okres udzielonej gwarancji – 60 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru
- c) przedłużony okres płatności –do 60 dni od dnia doręczenia faktury
- d). skrócenie terminu wykonania zadania – do dnia 30.06.2021
- e) . Wykonanie robót dodatkowych –skucie i uzupełnienie tynków w większej ilości niż przewiduje kosztorys ofertowy.

Umowa nr U/08/03/21 podpisana 29.03.2021r

2) „Wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na malowaniu siedmiu klatek schodowych w budynku wielorodzinnym przy ul. Naftowa 37-49 w okresie 3 lat w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Sosnowcu.”

I etap postępowania:

Oferty złożyły 2 firmy:

- nr 1- „Szymbis” Konrad Kwieciński ul. Klimontowska 5A/8 , 41-200 Sosnowiec
- nr 2- B3- Budownictwo sp.z.o.o. ul. Staszica 20, 41-300 Dąbrowa Górnicza

Wybór Wykonawcy – Posiedzenie Zarządu SM „Południe” nr 16/2021 z dnia 19.07.2021 **B3- Budownictwo sp.z.o.o. ul. Staszica 20, 41-300 Dąbrowa Górnicza**

na następujący warunkach:

1. cena **395 921,98 zł netto (po uwzględnieniu prac dodatkowych) , 427 595,73 zł brutto,**

2. okres gwarancji- 62 miesięcy od podpisania protokołu odbioru

2. przedłużony okres płatności –do 60 dni od dnia doręczenia faktury

3. skrócenie terminu wykonania zadania –

I etap- 30.11.2021, II etap- 31.03.2022, III etap- 30.06.2022

4. Wykonanie robót dodatkowych :

-zamiast malowania drzwi do zsyków na ostatnich kondygnacjach –wymiana skrzydeł na nowe

-remont klatek schodowych metoda tapety natryskowej z zastosowaniem powłoki zmywalnej-kolorystyka do uzgodnienia

- zabudowanie rur widocznych na klatkach schodowych na parterze budynku- za zgodą Zamawiającego

Na łączną kwotę ok. **47 tys. zł**

Umowa nr U/18/08/2021 podpisana 31.08.2021r

3) „Wykonanie robót budowlanych polegających na termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych: przy ul. Akacjowej 34-36 (zadanie A) oraz przy ul. Naftowej 35A-E (zadanie B), znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu”.

I etap postępowania:

Oferty złożyły 9 firmy:

- NR 1- Usługi Remontowo- Budowlane Paweł Filipowicz Krużłowa Niżna 253, 33-325 Krużłowa Wyżna
- Nr 2- P.P.H.U. „PRO-TECH” , 41-106 Siemianowice Śląskie, ul. Boh. Westerplatte 20
- Nr 3 - ZRB Stanisław Kosałka , 28-220 Oleśnica , ul. Stopnicka 17A
- Nr 4- MR CONSTRUCTION sp.z.o.o., 44-100 Gliwice, ul. Bł. Czesława 13A/1
- Nr 5- MARMATOR Budownictwo 43-155 Bieruń, ul. Sadowa 1B/2
- Nr 6- F.H.U Hebda Paweł Hebda os. Rzeka 376B 34- 451- Tylmanowa
- Nr 7 -TERMO-ZEDBUD , 43- 200 Pszczyna , ul. Bieruńska 55A
- Nr 8- W.M. EXPERT, 32- 540 Trzebinia , ul. Krakowska 42
- Nr 9-RENOMEKS Dariusz Cornik w spadku , 42-612 Tarnowskie Góry ul. Bałkańska 10F/8

Wybór Wykonawcy – Posiedzenie Zarządu SM „Południe” nr 16/2021 z dnia 19.07.2021

MARMATOR Budownictwo 43-155 Bieruń, ul. Sadowa 1B/2

na następujący warunkach:

1. cena **597 118,25zł netto , 644 887,71zł brutto,**

2. okres gwarancji- 60 miesięcy od podpisania protokołu odbioru

2. okres płatności –do 30 dni od dnia doręczenia faktury

3. termin wykonania zadania – 31.05.2022r

4. Wykonanie robót dodatkowych :

- malowanie 2 klatek schodowych

Na łączną kwotę ok. 50 tys. zł

Umowa nr U/20/10/2021 podpisana 05.10.2021r

Na realizację zadania B – Naftowa 35 A-E .

Złożenie 2 firmom z koszyka zaproszenia do złożenia oferty cenowej – termin składania ofert- 05.07.2021 r:

- Nr 1- F.H.U Hebda Paweł Hebda os. Rzeka 376B 34- 451- Tylmanowa
- Nr 2- MARMATOR Budownictwo 43-155 Bieruń, ul. Sadowa 1B/2

Wybór Wykonawcy – Posiedzenie Zarządu SM „Południe” nr 16/2021 z dnia 19.07.2021

Nr 1- F.H.U Hebda Paweł Hebda os. Rzeka 376B 34- 451- Tylmanowa

na następujący warunkach:

1. cena **4 278 956,59 zł netto , 4 621 273,12zł brutto**,
2. okres gwarancji- 60 miesięcy od podpisania protokołu odbioru
2. okres płatności –do 90 dni od dnia doręczenia faktury
3. termin wykonania zadania – 31.05.2022r
4. Wykonanie robót dodatkowych :

- malowanie 1 klatki schodowej

Na łączną kwotę ok. 50- 60 tys. zł

Umowa nr U/21/11/2021 podpisana 04.11.2021r

4) „Wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na malowaniu czterech wskazanych klatek schodowych: Naftowa 35 B, Naftowa 35 C, Naftowa 35 D, Naftowa 35 E w budynku przy ul. Naftowa 35 A-E w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Sosnowcu”.

I etap postępowania:

Oferty złożyło 6 firm:

- FHU Hebda Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeka 376 B
- Matwer p.z.o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300 ul. Wybickiego 1
- Termo- ZEDBUD Pszczyna 43-200 ul. Bieruńska 55a
- Szymbis Konrad Kwieciński ul. Klimontowska 5A/8, 41-200 Sosnowiec
- Przedsiębiorstwo Remontowo Budowlane Łukasz Oślisłok Świerklany ul. Powstańców 11
- B-3 Budownictwo ul. Staszica 20 41-300 Dąbrowa Górnicza

Wybór Wykonawcy – Posiedzenie Zarządu SM „Południe” nr 25/2021 z dnia 29.11.2021

Szymbis Konrad Kwieciński ul. Klimontowska 5A/8, 41-200 Sosnowiec-

na następujący warunkach:

1. cena **267 000 zł netto (po uwzględnieniu prac dodatkowych), 288 360,00 zł brutto**,
2. okres gwarancji- 60 miesięcy od podpisania protokołu odbioru
2. przedłużony okres płatności –do 35 dni od dnia doręczenia faktury
4. Wykonanie robót dodatkowych :

bielenie pomieszczeń zsypu	1500 zł x 4 klatki= 6 000 zł netto
bielenie korytarzy piwnicznych-	2 000 zł x 4 klatki= 8 000 zł netto
malowanie drzwi i łączników pięter wind od strony kabiny-	1 400 zł x 4 klatki=5 600 zł netto
wykonanie napisów ostrzegawczych na drzwiach wind-	200 x 4 klatki= 800 zł netto
wymiana pochwytów na poręczach -	3 800 x 4 klatki= 15 200 zł netto
wymiana przełączników dzwonek-	500 x 4 klatki= 2 000 zł netto

RAZEM: 37 600 zł netto

Czas realizacji zadania- 4 miesiące od przekazania frontu robót.

Umowa nr U/11/02/2022 podpisana 31.01.2022r

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.

W świetle obowiązującej Ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku (Dz. U. z 2013 r. poz. 672 wraz z późn. zmianami) o swobodzie działalności gospodarczej działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Wobec powyższego Spółdzielnia świadczy usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami niemieszkalnymi właśnie w sposób zorganizowany i ciągły .

Usługi te to wynajem lokali mieszkalnych oraz użytkowych usytuowanych bądź to w budynkach mieszkalnych lub budynków wolnostojących jak np. Pawilon handlowy, Przychodnia czy też Przedszkole.

Do pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu PDOP zaliczamy również przychody z tytułu reklamy, dzierżawy terenu , sprzedaż materiałów przetargowych i inne drobne usługi.

W 2021 roku Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy /zysk brutto/ z działalności gospodarczej w kwocie **150.592,56 zł**, który pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **80.257,00 zł.**, przy uwzględnieniu nadwyżki kosztów nad przychodami GZM roku bieżącego w wysokości **(-) 78.568,44 zł.** daje zysk netto w kwocie **148.904,00** złotych.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć zysk netto za 2021 r. w sposób następujący:

- kwotę 70.000,00 zł. na zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem m.in. na działalność inwestycyjną zasobów spółdzielni,
- kwotę 61.685,31 zł. na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację procesu termomodernizacji zasobów spółdzielni,
- Kwota 17.218,69 zł stanowi pożytki z nieruchomości wspólnej.

VI. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021r. w Spółdzielni prowadzono działania windykacyjne na podstawie obowiązującego Regulaminu Procedur windykacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Sosnowcu, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Południe, Ustawy o własności lokali oraz Kodeksu Cywilnego.

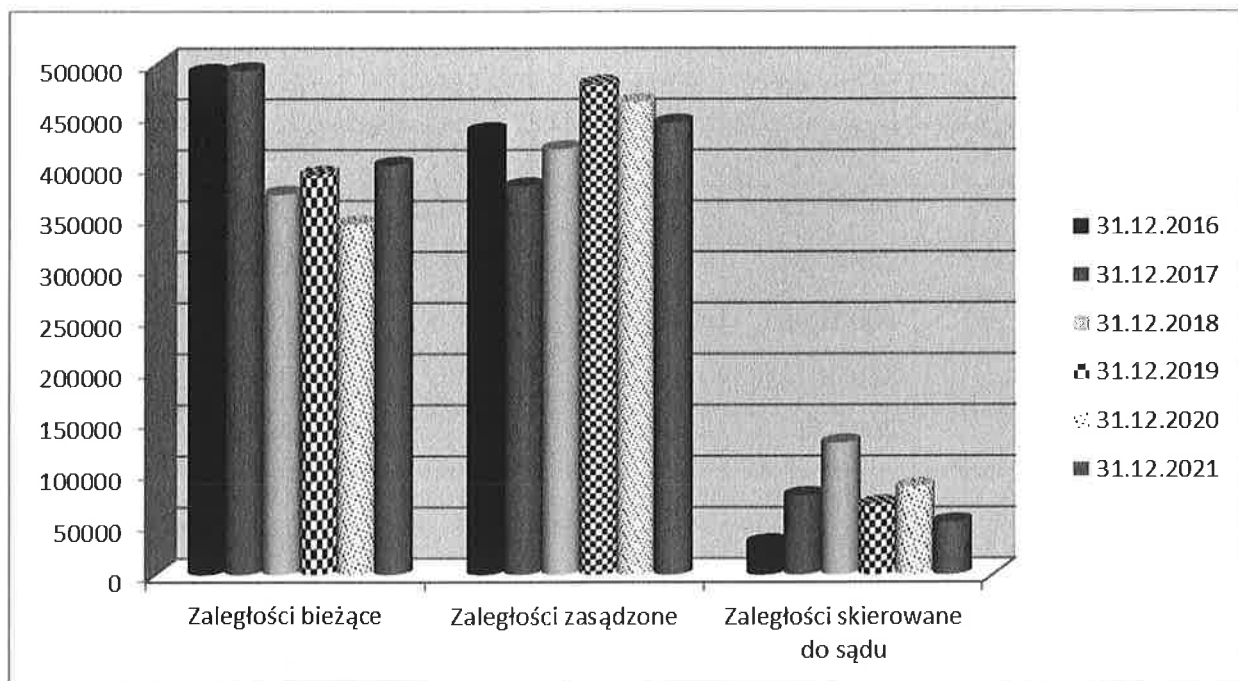
W ramach działań windykacyjnych w 2021 r. prowadzone były następujące czynności, mające na celu odzyskanie należności:

- wysłano 169 wezwań do zapłaty, przypomnień i wezwań ostatecznych w tym:
 - wezwania dotyczące garaży, pomieszczeń gospodarczych i dzierżaw, oraz wezwania zbiorcze (garaż, mieszkanie, dzierżawa),
 - wezwania i przypomnienia dotyczące mieszkań,
 - wezwania dotyczące lokali użytkowych.

każdorazowo przy zmianie opłat za mieszkanie na naliczeniu miesięcznym podawano saldo na koniec miesiąca poprzedzającego wprowadzane zmiany.

- w 25 przypadkach - na prośbę użytkowników- wyrażono zgodę na ratalną spłatę zadłużenia (podpisując ugody, bądź wyznaczając dogodne raty i terminy spłaty), lub ratalną spłatę niedopłat z tytułu rozliczenia mediów,
- zapraszano dłużników na rozmowy z członkami Zarządu,
- w przypadku braku reakcji dłużnika na wezwanie, kierowano sprawy na drogę postępowania sądowego, a następnie do egzekucji komorniczej.
- informowano mieszkańców o możliwości skorzystania z dopłat z MOPS-u, zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- proponowano zamianę mieszkań na mniejsze,
- umieszczano na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych informacje o stanie zadłużenia,
- przygotowano i dostarczono informacje o saldzie, najemcom lokali użytkowych (na dzień 31.10.2021r.)
- za pośrednictwem kancelarii prawnej kierowano sprawy zadłużeń na drogę postępowania sądowego 4 sprawy.
- w 2021 roku nie przeprowadzono eksmisji z lokali mieszkalnych,
- na podstawie tytułów egzekucyjnych opatrzonych klauzulą wykonalności, na bieżąco wszczynane były przez komornika postępowania egzekucyjne. Ponadto w najtrudniejszych przypadkach zostały wszczęte procedury egzekucji z nieruchomości. Ten sposób egzekucji nie zawsze jest opłacalny z punktu widzenia ponoszonych wydatków, ponieważ koszty komornicze, oraz koszty biegłego sądowego, a czasem również kuratora sądowego (w przypadku niemożności stwierdzenia miejsca zamieszkania dłużnika) są bardzo wysokie. Czasami jednak jest to jedyny sposób na to aby przerwać powiększające się z miesiąca na miesiąc zadłużenie. W 2021 r. w 1 przypadku prowadzone było postępowanie mające na celu licytację lokalu mieszkalnego. To właśnie struktura praw do lokali przesądza o rodzaju stosowanych procedur. Z roku na rok zmniejsza się ilość spraw związanych z uzyskaniem i realizacją wyroku eksmisyjnego, natomiast zwiększa się ilość spraw o licytację i egzekucję komorniczą z dochodów. W tym przypadku jest prowadzona procedura eksmisji z lokalu mieszkalnego, gdzie lokal jest zajmowany bez tytułu prawnego, a opłaty miesięczne za mieszkanie dokonywane są sporadycznie. Niezależnie od tego z tytułu bieżącego zadłużenia do sądu są kierowane kolejne pozwy.

Wykaz zadłużeń z tytułu opłat za mieszkania w rozbiciu na zaległości bieżące, zaległości zasądzone i sprawy skierowane do sądu w okresie od 2016 r. do 2021 r.



Wykaz zaległości na 31.12.2021 r. dotyczący lokali mieszkalnych.

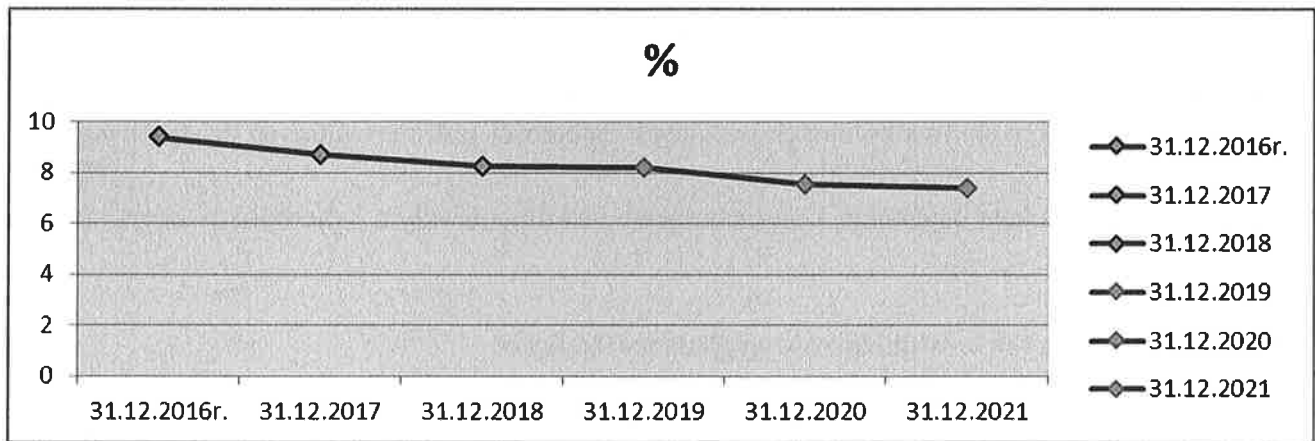
L.P	Adres Budynku	Zaległość bieżąca	Roszczenia sporne	Kwoty Zasądzone	Łącznie zaległości
1	Akacyjowa 1,3,5,7,9	8391,85	-	-	8391,85
2.	Akacyjowa 11,13,15,17,19	3788,57	-	-	3788,57
3	Akacyjowa 21,23,25,27,29	14368,70	-	-	14368,70
4	Akacyjowa 14,16,18,20,22A	17118,65	13644,97	-	30763,62
5	Akacyjowa 31,33,35	5789,07	-	12551,94	18341,01
6	Akacyjowa 37,39	2583,94	-	-	2583,94
7	Akacyjowa 41,43	8133,16	-	-	8133,16
8	Akacyjowa 45,47,49	12101,53	-	-	12101,53
9	Akacyjowa 55,57	9938,03	-	80685,04	90623,07
10	Akacyjowa 59,61	3272,74	-	-	3272,74
11	Akacyjowa 63,65	7115,55	-	-	7115,55
12	Akacyjowa 24A,26A,28A,30A,32	14996,12	-	-	14996,12
13	Akacyjowa 34,36	7523,63	-	-	7523,63
14	Akacyjowa 24,26,28,30	10525,33	-	12760,83	23286,16
15	Akacyjowa 71,73,75,77,79	22487,33	-	7882,11	30369,44
16	Naftowa 29,29A,29B,29C,29D	25984,63	-	-	25984,63
17	Naftowa 35 A-E	34927,11	4161,14	-	39088,25
18	Naftowa 33	8083,10	-	627,13	8710,23

19	Naftowa 51,53,55,57,59	38910,85	-	71232,30	110143,15
20	Naftowa 37,39,41,43,45,47,49	36071,99	21015,17	157469,11	214556,27
21	Naftowa 63H	21328,65	-	2100,99	23429,64
22	Naftowa 65A	14399,25	-	73054,21	87453,25
23	Naftowa 67	28847,54	-	23998,02	52845,56
24	Naftowa 69	12023,66	229,94	-	12253,60
25	Naftowa 71	520,00	-	-	520,00
26	Naftowa 73	2698,31	-	-	2698,31
27	Naftowa 69A,69B,71A	2570,72	-	-	2570,72
28	Naftowa 67A,67B,67C	3793,26	-	-	3793,26
29	Naftowa 73A,73B,73C	3666,08	-	-	3666,08
30	Naftowa 73D,73E	3262,07	12129,88	-	15391,95
31	Naftowa 75,75A	15530,62	-	-	15530,62
	ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI	400752,09	51181,10	442361,68	894294,87

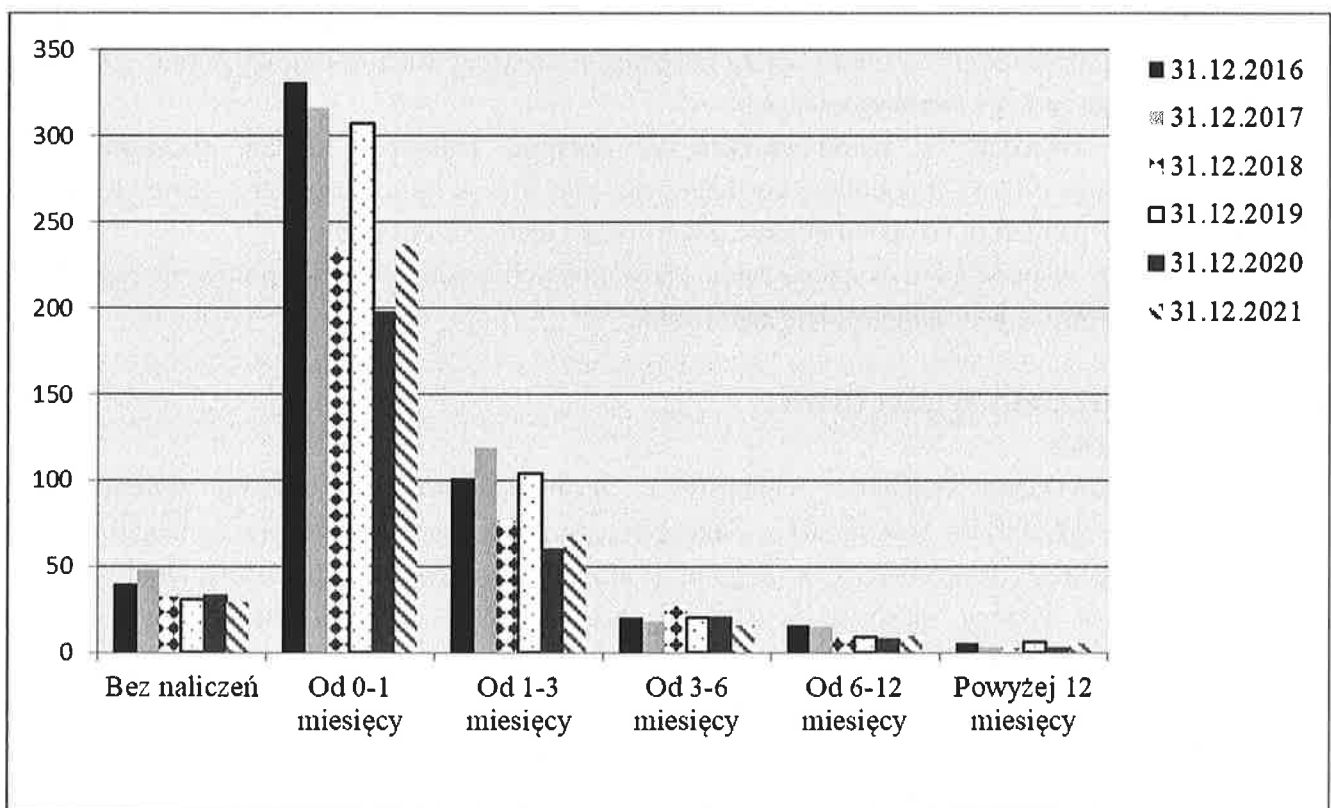
Wykaz zaległości na 31.12.2021 r. dotyczący garaży.

L.P.	Adres Budynku	Zaległość bieżąca	Roszczenia sporne	Kwoty zasądzone	Łącznie zaległości
1	Akacyjowa 31,33,35	1006,00	-	-	1006,00
2	Akacyjowa 39-37	1,25	-	-	1,25
3	Akacyjowa 41-43	12,43	-	-	12,43
4	Akacyjowa 45,47,49	1251,74	-	-	1251,74
5	Akacyjowa 55,57	159,11	-	-	159,11
6	Akacyjowa 59,61	18,41	-	-	18,41
7	Akacyjowa 63,65	44,46	-	-	44,46
8	Naftowa 69 B,A 71A	620,57	-	-	620,57
9	Naftowa 67 A,B,C	118,31	-	-	118,31
10	Naftowa 73 A,B,C	134,10	-	-	134,10
11	Naftowa 73 D,E	618,03	683,34	-	1301,37
12	Naftowa 75, 75 A	365,13	-	-	365,13
	ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI	4349,84	683,34	0	5033,18

Procentowy udział zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne w stosunku do rocznych naliczeń na przestrzeni ostatnich 6 lat ulega obniżeniu i przedstawia się następująco:



Poniższy wykres przedstawia ilościowo osoby zalegające w opłatach za mieszkanie z podziałem na krotności, porównawczo w okresie od 2016r do 2021r.



Dodatki mieszkaniowe

W 2021r. z dodatków mieszkaniowych korzystało średnio 12 osób/miesiąc na ogólną kwotę 50 721,30 zł. Dodatek mieszkaniowy jest przyznawany każdorazowo na okres 6 miesięcy, jeżeli osoba ubiegająca się o niego spełnia wyznaczone przez gminę kryteria m.in. dotyczące powierzchni lokalu, dochodów, ilości osób itp. Spółdzielnia dokonuje wpisu do wniosków o przyznanie dodatku w części

dotyczącej zamieszkałych osób, wysokości opłat i przysługującego prawa do lokalu mieszkalnego. Podawana jest również informacja o zadłużeniu.

Dłużnicy z zaległościami powyżej 15 tys. zł.

Dłużników z zaległościami powyżej 15 tys. zł jest w naszej spółdzielni piętnastu. Wielu z dłużników posiada po kilka nakazów zapłaty, jednak egzekucja należności w części przypadków jest znikoma. Nawet w przypadku egzekucji z nieruchomości czas oczekiwania na zakończenie sprawy jest bardzo długi. Co kilka miesięcy sprawa kolejnych bieżących zaległości jest kierowana na drogę postępowania sądowego.

Jak wcześniej wspomniano egzekucja z nieruchomości jest długotrwałym i skomplikowanym sposobem dochodzenia roszczeń.

Postęp spraw dotyczących w/w dłużników wygląda następująco:

- 6 mieszkań jest zlicytowanych
- w 1 przypadku trwa postępowanie egzekucyjne z nieruchomości,
- w 3 przypadkach następuje sukcesywna spłata zaległości,
- w 5 przypadkach toczą się postępowania sądowe.

Lokale użytkowe

W lokalach użytkowych na koniec 2021r. w 1 przypadku występowała zaległość powyżej 2 okresów płatności. Każdorazowo w takiej sytuacji do najemców lokali zostają wysyłane wezwania do zapłaty, a w przypadku niedotrzymania warunków spłaty należności, rozwiązywane są umowy najmu, a sprawy są kierowane na drogę postępowania sądowego.

Niestety kryzys związany z koronawirusem, nie sprzyjał najemcom lokali, szczególnie tym prowadzącym usługi (salony fryzjerskie, kosmetyczne, sale fitness itp.). Pozostali najemcy też odczuli negatywny wpływ pandemii, co spowodowało generowanie słabszych obrotów.

W związku z tym w przypadku występowania przejściowych trudności w terminowym regulowaniu czynszów, proponowana jest ratałna spłata zadłużenia.

VII. INNE ZDARZENIA W 2021 ROKU.

Kontrole zewnętrzne.

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sosnowcu. Kontrola została przeprowadzona w terminie : 09.08.2021 r. – 09.08.201 r. Zakres przedmiotowej kontroli : ocena realizacji ogólnych wymogów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz pod kątem rozprzestrzeniania się SARS-COV-2/ocena w zakresie stosowania ustawy o ochronie zdrowia przed następstwem używania tytoniu i wyrobów tytoniowych.
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Sosnowcu. Kontrola została przeprowadzona w terminie : 15.11.2021 r. – 22.11.2021 r. Zakres przedmiotowej kontroli :Prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego. Ustalenie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu. Prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe. Wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych.

Powyższe kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości.

VIII. KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2021 ROKU.

W 2021 r. poniesione koszty zarządzania wyniosły **1.215.122,20 zł** i były niższe od planowanych na ten okres o **89.897,80 zł**.

Główne oszczędności Spółdzielni dotyczące kosztów zarządzania wynikają z przestrzegania dyscypliny finansowej, racjonalnego gospodarowania środkami Spółdzielni, co skutkowało niższymi od planowanych kosztami osobowymi, związanymi z zatrudnieniem pracowników, niższymi kosztami samorządowymi oraz kosztami utrzymania lokali własnych Spółdzielni.

W 2021 r. osiągnięty został planowany poziom przychodów i kosztów oraz dodatni wynik z działalności Spółdzielni.

Zakres czynności podjętych przez Zarząd to m.in.

- Kontynuowanie procesu termomodernizacji z uwzględnieniem możliwości finansowych i stanu technicznego budynków.
- Przeprowadzanie bieżących napraw i awarii zgłaszanych przez mieszkańców.
- Zawieranie umów najmu na wolne lokale użytkowe.
- Skierowanie zawiadomienia do Prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa polegającego na niegospodarności przez poprzednich członków Zarządu.
- Uzupełnienie dokumentacji do toczącego się postępowania prokuratorskiego wobec poprzednich członków Zarządu Spółdzielni.
- Publikacja istotnych spraw na stronie internetowej Spółdzielni.
- Zatwierdzenie wyborów Komisji w zakresie przetargów na 2021r. na poszczególne branże.
- Analiza możliwych rozwiązań zmieniających sposób rozliczania indywidualnych kosztów ogrzewania tj. ujednolicony system rozliczeń uwzględniający uśrednioną stawkę od metrażu.
- Zatwierdzenie przetargu na najkorzystniejszą ofertę na zakup i montaż wodomierzy w zasobach spółdzielni.
- Zlecenie zewnętrzne w zakresie zmniejszenia zapotrzebowania na ciepło dla wszystkich nieruchomości..
- Prowadzenie rozmów, korespondencji z Prezydentem Miasta w sprawie planowanego remontu ul. Naftowej – możliwości zwiększenia zakresu prac.
- Skierowanie wniosku do Urzędu Miasta o wydanie zezwolenia na wycinkę drzew na Naftowej/Akacyjowej.
- Nadzór nad poprawnością wykonania prac naprawczych przez Wodociągi i Gazownię oraz Tauron na terenach należących do SM Południe.
- Rozmowa z Prezydentem Miasta w sprawie możliwej inwestycji na gruntach spółdzielni.
- Publikacja biuletynu informacyjnego dla mieszkańców, pozyskiwanie ogłoszeniodawców/sponsorów.
- Spotkania z mieszkańcami i prowadzenie rozmów w sprawie centralnego ogrzewania rozliczania wody i innych spraw bieżących.
- Analiza możliwości formalno-prawnych oraz przygotowanie odpowiedzi na pismo Prezydenta Miasta w sprawie zbycia/zamiany gruntu należącego do spółdzielni z przeznaczeniem na ewentualną budowę przedszkola/żłobka w lokalizacji za nieruchomością Akacyjowa 71-79 (nieużytki).
- Zlecenie uprzątnięcia terenów zielonych przy Akacyjowej 71-79 oraz przy rurach centralnego ogrzewania za wymiennikiem i wysłanie pisma do Straży Miejskiej w tej sprawie.

- Prowadzenie rozmów oraz korespondencji z mieszkańcami w sprawie zmiany regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
- Zlecenie zakupu koszy na śmieci, psie odchody oraz dodatkowych ławek.
- Zlecenie prześwietleń i wycinki drzew w zasobach Spółdzielni.
- Ograniczenie liczby pracowników spółdzielni w celu wygenerowania oszczędności w zakresie kosztów zarządzania.
- Złożenie wniosku do Urzędu Miasta Wydział Ochrony Środowiska o przyznanie środków na demontaż i utylizację azbestu z nieruchomości planowanych do termomodernizacji w roku 2021r.
- zmiany poszczególnych regulaminów, umów w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa oraz w celu zabezpieczenia interesów Spółdzielni,

IX. PLAN PRZEDSIĘWZIĘĆ NA ROK 2022.

1. Kontynuacja działań związanych z termomodernizacją zasobów SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu w tym:
 - przygotowania niezbędnej dokumentacji dla termomodernizacji nieruchomości,
 - prowadzenie działań zmierzających do pozyskania źródeł finansowania zadań związanych z termomodernizacją kolejnych nieruchomości z uwzględnieniem zagrożeń związanych z ciągłym wzrostem oprocentowania kredytów bankowych oraz zwiększonymi kosztami robót budowlanych.
2. Złożenie wniosku do WFOŚiGW w sprawie uzyskania częściowego umorzenia pożyczki zaciągniętej na cele termomodernizacyjne z przeznaczeniem do wykorzystania na inny cel ekologiczny.
3. Przeprowadzenie postępowania przetargowego mającego na celu wyłonienie wykonawcy prac termomodernizacyjnych kolejnych nieruchomości i rozpoczęcie tych prac w I kwartale 2023 r.
4. Zmiany/aktualizacja obowiązujących Regulaminów i dostosowanie ich do aktualnych przepisów prawnych.
5. Realizacja remontów budynków dostosowana do występujących potrzeb oraz zakładająca utrzymanie właściwego stanu technicznego nieruchomości mieszkalnych, lokali użytkowych oraz dźwigów, zgodnie z Planem remontów na 2022 r. w tym:
 - kontynuacja procesu termomodernizacji
 - kontynuacja remontów dachów,
 - kontynuacja remontów urządzeń dźwigowych,
 - systematyczna wymiana instalacji wodociągowo kanalizacyjnych i elektrycznych,
 - wymiana oświetlenia na LED
 - malowanie wiatrołapów
 - malowanie klatek schodowych
 - remonty tarasów
 - bieżące prace remontowe i awaryjne
6. W zakresie remontów finansowanych ze środków mienia wspólnego:
 - remonty nawierzchni asfaltowych
 - remonty miejsc postojowych,
 - remont wiat śmietnikowych.

7. Ciągłe monitorowanie stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych wobec Spółdzielni oraz prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych wobec dłużników.
8. Realizacja działań eksmisyjnych wobec najbardziej zadłużonych lokatorów,
9. Zintensyfikowanie działań egzekucyjnych z nieruchomości w przypadku dłużników posiadających prawo własności do lokalu.
10. Współpraca z władzami miasta w celu pozyskania lokali socjalnych.
11. Cykliczna praca nad poprawą jakości obsługi użytkowników lokali.
12. Podjęcie decyzji o podziale nadwyżki bilansowej za rok 2020 przez WZ.

Z uwagi na przedłużający się stan epidemii mający wpływ na destabilizację w wielu gałęziach gospodarki tj.: wzrost inflacji, a tym samym wzrost cen materiałów, usług oraz stóp procentowych w realizacji Planów na 2022 r. należy uwzględnić prawdopodobne negatywne skutki mające wpływ na działalność Spółdzielni. Zarząd na bieżąco kontroluje wydatkowanie środków i określa priorytetowość wykonywania poszczególnych zadań.

W Planie Remontów na rok 2022 r. ujęto tylko konieczne do wykonania prace, a z uwagi na duże zobowiązania wobec banku, zaciągnięte na termomodernizacje, na bieżąco kontroluje się czy aktualne stawki funduszu remontowego są wystarczające na pokrycie rat kredytowych.

W chwili obecnej nie jesteśmy w stanie określić jakie będą długofalowe skutki przedłużającego się kryzysu gospodarczego w poszczególnych gałęziach gospodarki jak i na rynku pracy, co w konsekwencji może wiązać się ze wzrostem kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.

W związku z powyższym należy na bieżąco monitorować sytuację finansową Spółdzielni, planować racjonalnie wydatki i podejmować wszelkie możliwe rozwiązania w celu minimalizacji negatywnych skutków mających wpływ na działalność Spółdzielni.

PODPISY

Z-CA PREZESA ZARZĄDU


mgr Aleksandra Chatys

Zastępca Prezesa Zarządu

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Mirosław Zawartka

Prezes Zarządu

