

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„GÓRNIK” W NOWEJ RUDZIE  
ZA 2021r**

**NOWA RUDA, 7 czerwca 2022 r**

## **I. WSTĘP**

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku.

W wyżej wymienionym okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Nowej Rudzie pracował w składzie:

- Prezes Zarządu  
od 01-01-2021r 13-04-2021r – Jan Iwanicki
- Zastępca Prezesa ds Finansowych:  
od 01-01-2021r do 31-12-2021r - Iwona Skulska

## **II. ZASOBY I CZŁONKOWIE S.M. „GÓRNIK”**

Na początku roku sprawozdawczego tj. na dzień 01.01.2021 r Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRNIK” w Nowej Rudzie była współwłaścicielem 19 nieruchomości gruntowo-budynkowych, w których zlokalizowanych było:

- 887 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 47 036,26 m<sup>2</sup>, z czego własnością S.M. „GÓRNIK” było 403 lokale o łącznej powierzchni 20 621,12 m<sup>2</sup>.

W wyniku kontynuowanego w roku 2021 procesu przenoszenia odrębnej własności lokali na wnioskodawców posiadających spółdzielcze tytuły prawne do lokali, na koniec 2021 r liczba lokali będących własnością Spółdzielni zmniejszyła się do 386 lokali o łącznej powierzchni 19 764,54 m<sup>2</sup>.

W 19 nieruchomościach będących współwłasnością Spółdzielni zlokalizowanych jest 11 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 362.02 m<sup>2</sup>. Lokale te wynajmowane są podmiotom gospodarczym na podstawie umów najmu. Wynajmowane są również powierzchnie dachów trzech nieruchomości na potrzeby telefonii cyfrowej, telewizji kablowej i internetu. Osiągnięte z tego tytułu przychody netto wyniosły w 2021r - 38 431,02 zł. Oprócz lokal użytkowy w budynkach mieszkalnych, Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRNIK” posiada również lokale użytkowe w budynku wolnostojącym - jest to Przychodnia ZDROWIE. Przychody netto osiągnięte z najmu tego lokalu w 2021 r. roku wynoszą 129 300,53

Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRNIK” dysponuje również 54 garażami oraz 22 płatnymi miejscami parkingowymi. Za 2021 r przychód netto uzyskany z opłat za parkingi i garaże wyniósł 26 708,44 zł.

Za najem miejsc pod reklamy znajdujące się na terenie Spółdzielni w 2021 r. uzyskano przychód netto w wysokości – 7 430,73 zł.

Na dzień 31-12-2021 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRNIK” zrzeszała 1 220 członków.

Dane dotyczące struktury własności w poszczególnych budynkach zawiera zał. nr 1 do niniejszego sprawozdania.

## **III. SYTUACJA FINANSOWO – EKONOMICZNA SPÓŁDZIELNI**

### **1. GŁÓWNE ELEMENTY SKŁADOWE BILANSU SPÓŁDZIELNI ZA 2021 r**

Rok 2021 był kolejnym rokiem, w którym spadała suma bilansowa, a zmiany zachodzące w strukturze aktywów i pasywów Spółdzielni były typowe dla wszystkich spółdzielni mieszkaniowych, w których następuje proces uwłaszczania majątku spółdzielczego. W efekcie postępującego procesu uwłaszczania się zasobów spółdzielczych zmniejsza się wartość środków trwałych i równoległe funduszy, głównie wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

	<b>Rok 2021</b>	<b>Rok 2020</b>
<b>Aktywa Spółdzielni</b>	<b>17 774 745,59</b>	<b>18 343 062,96</b>
w tym:		
Aktywa trwałe	12 548 687,99	13 514 380,48
w tym:		
Środki trwałe	12 470 278,04	13 404 048,82
Zmiana wartości środków trwałych jest wynikiem umarzania majątku Spółdzielni oraz wspomnianego wyżej procesu uwłaszczania się spółdzielców.		
Aktywa obrotowe	5 194 135,89	4 828 682,48
w tym:		
Zapasy	70 611,25	246 792,89
Należności krótkoterminowe	662 582,33	439 504,56
Krótkotrwałe aktywa finansów	290 387,87	302 424,54
Środki pieniężne	4 159 521,36	3 831 941,49
Krótkotrwałe aktywa finansowe	11 033,08	8 019,00

<b>Pasywa Spółdzielni</b>	<b>17 774 745,59</b>	<b>18 343 062,96</b>
w tym:		
Kapitał własny	14 884 555,65	15 776 149,37
w tym:		
kapitał podstawowy (udziałowy, wkładów budowlanych i mieszkaniowych)	5 165 519,01	5 587 854,94
kapitał zapasowy (zasobowy)	7 704 830,05	7 834 358,53
kapitał z aktualizacji wyceny	1 788 126,23	2 132 514,10

Zmiany stanu funduszy są wynikiem przekształcenia praw własnościowych w naszej Spółdzielni. Wyodrębnianie się lokali mieszkalnych powoduje, że istnieje konieczność pomniejszenia funduszy podstawowych ( wkładów mieszkaniowych i budowlanych ) jako odzwierciedlenie zmniejszającego się majątku Spółdzielni.

Zmiana stanu funduszu zapasowego (zasobowego) wynika z pomniejszenia go o umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym oraz zmniejszenia wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na odrębną własność spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 890 189,94	2 566 913,59
w tym:		
Zobowiązania długoterminowe	742 144,66	844 942,46
w tym:		
Inne	742 144,66	844 942,46

są to zobowiązania Spółdzielni wobec KWK Nowa Ruda z tytułu przekazanego majątku trwałego. Spłata zobowiązania ma nastąpić w ratach rocznych w okresie 2020-2029 r

Zobowiązania krótkoterminowe	1 680 069,90	1 688901,21
w tym:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	486 940,09	523 319,92

zobowiązania z tytułu dostaw i usług są wyłącznie bieżącymi zobowiązaniami niewymagalnymi – to znaczy – termin ich zapłaty zapadał w styczniu 2021r

Inne zobowiązania finansowe	102 797,80	102 797,80
-----------------------------	------------	------------

są to zobowiązania Spółdzielni wobec KWK Nowa Ruda z tytułu przekazanego majątku trwałego. Jest to wysokość rocznej raty , której termin płatności upływa w 2021r

Fundusze specjalne	988 669,69	949 586,58
jest to		
dotądnie saldo funduszu remontowego	313 279,00	274 195,89
saldo funduszu – gazyfikacja osiedla	639 390,69	639 390,69
saldo funduszu – monitoring osiedla	36 000,00	36 000,00

Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	467 975 ,38	33 069,92
--	-------------	-----------

Kwota 467 975,38 zł to wynik na GZM za 2021 r. z wynikiem narastającym za lata poprzednie. Na kwotę tą składają się nadwyżka GZM za lata 2014-2020 w kwocie 33 069,92 zł oraz nadwyżka na GZM za rok 2021 w wysokości 434 905,46 zł.

## 2. WYNIKI FINANSOWE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK”

w 2021 roku koszty ogółem poniesione przez Spółdzielnię wyniosły – 5 798 301,73 zł, natomiast przychody ogółem stanowiły kwotę - 5 830 173,44 zł.

Koszty, przychody i wyniki osiągnięte w poszczególnych obszarach przedstawiają poniższe zestawienia:

**Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi** stanowi różnicę między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji , która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w roku następnym.

Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go jako:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego

lub

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1	Podatek od nieruchomości , PZU	79 391,71	71 482,15	- 7 909,56
2	Konserwacja domofonów	20 643,36	21 250,64	607,28
3	Konserwacja i utrzymanie dźwigów	62 914,98	67 822,39	4 907,41
4	Energia elektryczna	31 792,65	33 736,02	1 943,37
5	Wywóz nieczystości	655 542,04	655 544,08	2,04

6	Eksploatacja	591 326,45	1 021 973,85	430 647,40
7	Sprzątanie klatek	112 669,47	112 643,87	-25,60
8	Gaz	4 965,31	3 350,13	- 1 615,18
9	Centralne ogrzewanie	1 759 635,18	1 771 833,54	12 198,36
10	Woda	755 139,81	767 690 ,36	12 550,55
11	Opłata od wodomierzy	5 823,74	5 744,16	-79,58
12	Podgrzanie wody	839 648,53	722 421,42	- 117 227,11
13	Fundusz remontowy	764 263,18	754 966,90	-9 296,28
14	Utrzymanie sieci c.o. i c.w.u	35 092,62	62 185,25	27 092,63
15	Dzierżawa modułów radiowych	21 206,58	21 195,06	- 11,52
16	Utrzymanie czystości kontenerów		26 457,60	26 457,60
17	Monitoring wind	10 332,00	10 369,10	37,10
18	Pozostałe przychody finansowe		50 921,60	50 921,60
19	Pozostałe przychody operacyjne		3 704,95	3 704,95
	Wynik GZM 2021r	5 750 387,61	6 185 293,07	434 905,46
	Wynik GZM 2014r - 2020r			33 069,92
	Wynik GZM łącznie - 2021r			467 975,38

W 2021 wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniósł – 434 905,46 zł (nadwyżka) i łącznie z wynikami z lat poprzednich wynosi na 31-12-2021 r. 467 975,38 zł. Został on ujęty w pasywach bilansu na koncie rozliczeń międzyokresowych, aby w roku 2022 mógł być rozliczony w przychody działalności operacyjnej.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2021 r. w wysokości 434 905,46 zł jest sumą wyników cząstkowych na poszczególnych składnikach czynszu:

- podatek od nieruchomości i PZU – wynik - 7 909,56 zł (niedobór) spowodowany był wzrostem polis ubezpieczeniowych oraz stawek podatku od nieruchomości. Decyzją Zarządu i Rady Nadzorczej od czerwca 2021 wzrosły stawki opłat za ten składnik.
- konserwacja domofonów – wynik 607,28 zł
- konserwacja i utrzymanie dźwigów – wynik – 4 907,41 zł (nadwyżka);
- energia elektryczna na klatkach schodowych – wynik – 1 943,37 zł (nadwyżka); Decyzją Zarządu i Rady Nadzorczej od czerwca 2021 wzrosły stawki opłat za ten składnik.
- wywóz nieczystości – wynik 2,04 zł (nadwyżka)
- eksploatacja – wynik - 430 647,40 zł (nadwyżka); Jest wynikiem podwyżki opłat eksploatacyjnych w 2020 roku.
- sprzątanie klatek schodowych – wynik – 25,60 zł (niedobór)
- gaz – wynik 1 615,18 zł (niedobór); opłata dotyczy tylko budynku Wojska Polskiego 23 kl. 1
- centralne ogrzewanie – wynik – 12 198,36 (nadwyżka)
- woda – wynik 12 550,55 zł (nadwyżka); zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej straty na wodzie rozliczane są na poszczególne lokale do wysokości +/- 5% wysokości straty, nadwyżki: kwoty przekraczające 5% księgowane są w koszty/przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wykazana powyżej nadwyżka to straty/nadwyżka na wodzie przekraczające próg 5%.
- opłata od wodomierzy – wynik - 79,58 (niedobór) zł
- podgrzanie wody – wynik - 117 227,11 zł (niedobór); opłata za podgrzanie wody będzie na bieżąco monitorowana, w razie utrzymującego się niedoboru przy rozliczaniu zużycia wody w ciągu 2022r opłata ta zostanie skorygowana

- fundusz remontowy – wynik – 9 296,28 (niedobór)
- utrzymanie sieci c.o. i c.w.u. – wynik 27 092,63 zł (nadwyżka); ze względu na dużą ilość awarii na sieci ciepłowniczej wysokość opłaty zostanie zachowana
- dzierżawa modułów radiowych – wynik – 11,52 zł (niedobór)
- utrzymanie czystości kontenerów – wynik 26 457,60 zł (nadwyżka). W 2021r przeprowadzono tylko jedną dezynfekcję kontenerów. W 2022r i latach dalszych dezynfekcje będą przeprowadzane z większą częstotliwością. Wysokość opłaty zostanie utrzymana
- monitoring wind – wynik – 37,10 zł (nadpłata); opłata wprowadzona w 2017r dla budynków Wojska Polskiego w których zamontowano kamery i prowadzony jest 24 – godzinny monitoring
- pozostałe przychody finansowe – wynik – 50 921,60 (nadwyżka)
- pozostałe przychody operacyjne – wynik – 3 704,95 (nadwyżka)

**Wynik z pozostałej działalności** jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności. Otrzymane przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1	Działalność operacyjna	101 180,52	330 572,95	229 392,43
2	Koszty ogólnego zarządu – wsk. 20%	134 023,96		-134 023,96
3	Pozostałe koszty operacyjne	62 218,98		- 62 218,98
4	Koszty finansowe	12 452,79		- 12 452,79
5	Pozostałe przychody operacyjne		8 721,84	8 721,84
6	Przychody finansowe		13 398,60	13 398,60
7	Wynik na działalności gospodarczej			42 817,14
8	Podatek dochodowy			9 622,00
9	Wynik finansowy netto			33 195,14

### 3. ANALIZA STANU ROZRACHUNKÓW Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH

Na dzień 31-12-2021 r. zaległości w opłatach czynszowych wyniosły ogółem 479 970,09 zł, z czego cała kwota stanowi zaległości w opłatach lokatorów mieszkających i eksmitowanych.

Od osób zamieszkujących nasze zasoby – kwota w wysokości 157 338,46 zł oraz zaległości powyżej trzech miesięcy od osób, którzy nie zamieszkują już w naszych zasobach – kwota w wysokości 322 631,63 zł.

Wskaźnik zadłużenia na dzień 31-12-2021 r. wyniósł 7,84 % i jest niższy o 0,08% w stosunku do roku 2020. Spowodowane jest to bardzo restrykcyjną polityką Rady Nadzorczej i Zarządu w stosunku do dłużników. Polityka ta stosowana od wielu lat przynosi spektakularne sukcesy. Wskaźnik zadłużenia systematycznie się obniża, w 2010 wynosił 17,65%, w 2011r – 17,33%, w 2012 r – 16,95% , w 2013 – 16,32% , w 2014 – 14,31%, w 2015 – 13,60%, w 2016r – 10,72%, w 2017r – 11,64%, 2018r – 9,56%, 2019r – 8,61%, 2020r – 7,92%. Należy tu podkreślić, że drugi raz z rzędu Spółdzielnia osiągnęła poziom zadłużenia w opłatach czynszowych poniżej 8% i jest to duży sukces organów zarządzających

Strukturę zadłużenia poszczególnych nieruchomości przedstawia zał. nr 2 do niniejszego sprawozdania.

#### 4. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Wskaźnik zadłużenia obniżył się od 2010r o 9,81% z 17,65% w 2010r do 7,84% w 2021r. Systematyczne obniżanie wskaźnika zadłużenia jest wynikiem restrykcyjnej polityki Rady Nadzorczej i zintensyfikowania działalności windykacyjnej Zarządu. Od ponad trzech lat na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej odbywają się spotkania z dłużnikami, na których prowadzone są rozmowy i podejmowane są ustalenia dotyczące spłat zobowiązań.

Wpływy egzekucyjne od komornika wyniosły 56 848,56 zł, natomiast wpływy indywidualne od lokatorów wyniosły 19 740,82 zł. Łącznie za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 – 76 589,38 zł.

#### 5. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ

Na dzień 31-12-2021 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” zatrudnionych było 11 osób; na pełny etat- 10 i 1 osoba na 1/4 etatu.

Fundusz wynagrodzeń wraz ze składką ZUS płaconą przez pracodawcę za 2021r wyniósł – 513 531,59 zł

Plan funduszu wynagrodzeń w 2021r został wykonany w 80,99 % Wykonanie planu funduszu wynagrodzeń w rozbiciu na poszczególne grupy zawodowe przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wyk.
1	Zarząd	131 854,50	73 055,20	55,41
2	Pracownicy umysłowi	275 539,56	265 417,83	96,33
3	Pracownicy fizyczni	226 689,64	175 058,56	77,22
4	Razem	634 083,70	513 531,59	80,99

W 2021r fundusz płac nie został przekroczony w żadnej grupie pracowniczej.

Średnie miesięczne płace pracowników SM GÓRNIK w 2021r w poszczególnych grupach pracowniczych kształtowały się następująco:

Lp	Grupa pracownicza	Płaca brutto
1	Zarząd	5 585,26
2	Pracownicy umysłowi	4 818,77
3	Pracownicy gospodarczy	2 991,42
4	Konserwatorzy	3 749,38

#### IV. GOSPODARKA REMONTOWA

W 2021r gospodarka remontowa Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” miała być prowadzona zgodnie z rzeczowym planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą dla poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania przez mieszkańców Spółdzielni, ale ze względu na pandemię COVID-19 realizacja planu została ograniczona do niezbędnych prac oraz likwidacji awarii.

Prace awaryjne były na bieżąco realizowane poprzez zlecenie ich firmom zewnętrznym. Realizacja prac remontowych i awaryjnych powierzona została firmom zewnętrznym ze względu na braki kadrowe – brak konserwatorów. Natomiast wykonawcy robót remontowych i pozostałych prac

wyłonieni zostali w drodze przetargów lub zleceń udzielanych w trybie bezprzetargowym. W 2021r wykonano prace remontowe na łączną kwotę 921 845,58 zł. Stan środków na funduszu remontowym i ich wykorzystanie w 2021 r. przedstawiał się następująco:

<b>Saldo funduszu na dzień 01-01-2021 r.</b>	- 274 195,89
<b>Naliczenia - lokale mieszkalne</b>	- 759 893,05
<b>Naliczenia – lokale użytkowe</b>	- 4 370,13
<b>Inne wpływy:</b>	
- nadwyżka nad wkładem	- 196 665,51
<b>Wykorzystanie</b>	- 921 845,58
<b>Saldo na dzień 31-12-2021 r.</b>	- 313 279,00

Ogółem w 2021 r. nakłady na roboty remontowe wyniosły 921 845,58 zł przy wpływach w wysokości 960 928,69 zł. Skutkiem tych działań stan środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym na koniec 2021r zwiększył się w stosunku do 2020r o 39 083,11 zł i wyniósł 313 279,00 zł. Tak znaczący wzrost środków finansowych na funduszu wynika z przesunięcia wykonania prac remontowych na 2022r. ze względu na pandemię COVID-19.

Szczegółowy zakres robót zrealizowanych w 2021r przedstawia poniższe zestawienie:

**PLAN I WYKONANIE REMONTÓW  
ZASOBÓW SPOŁDZILNI MIESZKANIOWEJ "GÓRNIK" ZA 2021r.**

	PLAN	WYKONANIE
<b>Saldo funduszu remontowego 01.01.2021.</b>	<b>274 195,89</b>	<b>274 195,89</b>
Naliczenie funduszu remontowego od mieszkań	517 498,92	585 587,05
Naliczenie funduszu remontowego lokale użytkowe	3 614,06	4 370,13
Naliczenie funduszu remontowego mienia wspólnego	174 817,72	174 306,00
Naliczenie funduszu remontowego razem	695 930,70	764 263,18
Inne zwiększenia		196 665,51
Koszt prac remontowych - budynki mieszkalne	972 277,42	693 264,21
Koszt prac remontowych - lokale użytkowe	3 714,28	984,28
Koszt prac remontowych - mienie wspólne	50 438,70	227 597,09
<b>Saldo funduszu remontowego 31.12.2021.</b>	<b>-56 303,81</b>	<b>313 279,00</b>

BUDYNKI MIESZKALNE					
ADRES	PLAN	KWOTA PLAN	KWOTA WYKONANIE	UWAGI	ROZLICZENIE
WP8	1.Przeglady wynikające z prawa budowlanego i przepisów UDT.	3 370,84	3 237,14	Saldo na 01.01.2021	7 918,45
	2. Konserwacja dźwigów	10 256,75		Naliczenia w 2021 r	42 308,28
	3.Wykonanie hydroizolacji budynku.	24 000,00	22 896,00	Inne zwiększenia	
	4. Projekt remontu balkonów	47 000,00	39 304,00	Prace remontowe	83 191,81
	5.Wymiana regul. Ster. c.o.+ wykonanie układu odpowietrzeń ślizgi	1 350,00	1 549,82	Inne zmniejszenia	
	6.Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	7 910,89	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>-32 965,08</b>
	7. okresowe czyszczenie przewodów kominowych		440,52		
	8. Naprawa elewacji		2 640,60		



	9. Naprawy instalacji gazowej		1 076,25		
	10. Udrożnienie kanalizacji		3 560,59		
	11. Próg betonowy		540,00		
	12. Szyby		36,00		
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>87 977,59</b>	<b>83 191,81</b>		
WP9	1.Przeglady wynikające z prawa budowlanego i przepisów UDT.	3 370,84	2 080,00	Saldo na 01.01.2021	-15 726,29
	2. Konserwacja dźwigów	8 348,39		Naliczenia w 2021 r	33 767,52
	3.Remont balkonów			Inne zwiększenia	
	4.Wymiana regul. Ster. c.o.+ wykonanie układu odpowietrzeń ślizgi	1 350,00	1 966,36	Prace remontowe	21 123,17
	5. Wymiana instalacji c.o. + zawory piwnica	4 000,00	3 269,53	Inne zmniejszenia	
	6.Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	7 579,94	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>-3 081,94</b>
	7. Naprawa pionów kanalizacyjnych		2 123,74		
	8. Wycieki WC		2 278,47		
	9. Naprawy instalacji gazowej		1 384,61		
	10. Usługi kominiarskie		440,52		
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>19 069,23</b>	<b>21 123,17</b>		
WP10	1.Przeglady wynikające z prawa budowlanego i przepisów UDT.	3 370,84	2 437,14	Saldo na 01.01.2021	8 584,93
	2. Konserwacja dźwigów	12 463,02		Naliczenia w 2021 r	26 062,64
	3.Wymiana regul. Ster. c.o.+ wykonanie układu odpowietrzeń ślizgi	1 350,00	1 856,25	Inne zwiększenia	25 455,28
	4.Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	9 712,23	Prace remontowe	20 611,40
	5. Usługi kominiarskie		440,52		
	6. Naprawy instalacji gazowej		1 092,00		
	7. Drzwi		4 916,66	Inne zmniejszenia	
	8. Naprawa kanalizacji		156,60	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>39 491,45</b>
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>19 183,86</b>	<b>20 611,40</b>		
WP11	1.Przeglady wynikające z prawa budowlanego i przepisów UDT.	3 370,84	1 197,66	Saldo na 01.01.2021	-18 217,11
	2.Konserwacja dźwigów	8 776,07	1 680,00	Naliczenia w 2021 r	27 260,44
	3.Wymiana regul. Ster. c.o.+ wykonanie układu odpowietrzeń ślizgi	1 350,00	13 903,34	Inne zwiększenia	326,16
	4.Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00		Prace remontowe	26 694,84

	5. Awarie i konserwacje		8 217,32	Inne zmniejszenia	
	6. Naprawy instalacji gazowej		1 696,52	Stan na 31.12.2021	-17 325,35
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>15 496,91</b>	<b>26 694,84</b>		
WP12	1.Przeglady wynikające z prawa budowlanego i przepisów UDT.	3 370,84	1 197,66	Saldo na 01.01.2021	-20 912,91
	2. Konserwacja dźwigów	11 937,24	1 680,00	Naliczenia w 2021 r	45 014,88
	3. Remont instalacji gazowych	92 664,00	97 145,39	Inne zwiększenia	
	4.Wymiana regul. Ster. c.o.+ wykonanie układu odpowietrzeń ślizgi	1 350,00	3 648,36	Prace remontowe	111 505,36
	5.Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	5 929,25	Inne zmniejszenia	
	6. Awarie i konserwacje		1 904,70	Stan na 31.12.2021	-87 403,39
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>111 322,08</b>	<b>111 505,36</b>		
WP13	1.Przeglady wynikające z prawa budowlanego i przepisów UDT.	3 370,84	1 197,68	Saldo na 01.01.2021	19 381,24
	2.Konserwacja dźwigów	11 491,67	1 680,00	Naliczenia w 2021 r	33 624,04
	3. Remont instalacji gazowych	92 664,00	49 827,14	Inne zwiększenia	
	4.Wymiana regul. Ster. c.o.+ wykonanie układu odpowietrzeń ślizgi	1 350,00	9 310,44	Prace remontowe	69 490,71
	5.Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00		Inne zmniejszenia	
	6. Awarie i konserwacje		7 475,45	Stan na 31.12.2021	-16 485,43
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>110 876,51</b>	<b>69 490,71</b>		
WP14	1.Przeglady wynikające z prawa budowlanego	1 574,14	357,14	Saldo na 01.01.2021	51 867,15
	2. Wymiana balustrad,balkony (podwyższenie)	29 000,00	9 396,00	Naliczenia w 2021 r	31 107,00
	3.Wymiana regul. Ster. c.o.+ wykonanie układu odpowietrzeń ślizgi	700,00	1 260,04	Inne zwiększenia	
	4.Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	8 732,58	Prace remontowe	25 141,55
	5. Usługi kominiarskie		440,45		
	6. Awarie i konserwacje		662,63		
	7. Naprawa oświetlenia zewn.		36,90		
	8. Tabliczki		78,72		

	9. Udrożnienie pionu kanalizac.		1 133,05	Inne zmniejszenia	
	10. Balustrady balkonowe			<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>57 832,60</b>
	11. Naprawa instalacji gazowej		2 936,04		
	12. Wymiana wodomierzy		108,00		
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>33 274,14</b>	<b>25 141,55</b>		
WP15	1.Przeglądy wynikające z prawa budowlanego	1 574,14	910,64	Saldo na 01.01.2021	8 471,39
	2. Wymiana drzwi – 2szt			Naliczenia w 2021 r	30 938,53
	3.Wymiana balustrad,balkony (podwyższenie)	29 000,00	9 396,00	Inne zwiększenia	
	4.Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	11 574,86	Prace remontowe	39 030,53
	5. Usługi kominiarskie		440,45		
	6. CO dobijanie układu sterowania		2 449,95		
	7. Udrożnienie pionu kanalizac.		1 945,08		
	8. Awaria instalacji elektrycznej		10 160,00		
	9. Uszczelnienie wodomierzy		453,60	Inne zmniejszenia	
	10. Uszczelnienie dachu		734,40	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>379,39</b>
	11. Balustrady balkonowe				
	12. Naprawa instalacji gazowej		965,55		
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>32 574,14</b>	<b>39 030,53</b>		
WP16	1.Przeglądy wynikające z prawa budowlanego	1 574,14	357,14	Saldo na 01.01.2021	76 634,27
	2. Remont docieplenia			Naliczenia w 2021 r	31 107,00
	3. Wymiana balustrad,balkony (podwyższenie)	29 000,00	9 396,00	Inne zwiększenia	10 498,37
	4. Wymiana drzwi – 2szt			Prace remontowe	17 177,68
	5.Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	270,00	Inne zmniejszenia	
	6. Usługi kominiarskie		250,00		
	7. Odpowietrzenie CO		2 487,59		
	8. Naprawa instalacji gazowej		1 340,44		
	9. Udrożnienie pionu kanalizac.		3 076,51	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>101 061,96</b>
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>32 574,14</b>	<b>17 177,68</b>		
WP17	1.Przeglądy wynikające z prawa budowlanego	1 807,54	885,68	Saldo na 01.01.2021	93 333,20
	2. Remont węzła			Naliczenia w 2021 r	35 910,00

	3. Wymiana drzwi – 1szt			Inne zwiększenia	14 599,95
	4. Wymiana wymiennika c.w.u. i części instalacji	25 812,00	33 366,23	Prace remontowe	60 700,15
	5. Wymiana balustrad, balkony (podwyższenie)	34 800,00	14 191,20	Inne zmniejszenia	
	6. Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00		<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>83 143,00</b>
	7. Awarie i konserwacje		10 420,29		
	8. Naprawa instalacji gazowej		1 836,75		
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>64 419,54</b>	<b>60 700,15</b>		
WP18	1. Przeglądy wynikające z prawa budowlanego	1 574,14	797,59	Saldo na 01.01.2021	57 439,27
	2. Wymiana drzwi 1szt			Naliczenia w 2021 r	29 925,00
	3. Wymiana drzwi – 1szt			Inne zwiększenia	
	4. Wymiana balustrad, balkony (podwyższenie)	29 000,00	33 100,00	Prace remontowe	50 428,16
	5. Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	10 792,90	Inne zmniejszenia	
	6. Awarie i konserwacje		4 023,77	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>36 936,11</b>
	7. Naprawa instalacji gazowej		1 713,90		
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>32 574,14</b>	<b>50 428,16</b>		
WP19	1. Przeglądy wynikające z prawa budowlanego	1 807,54	885,68	Saldo na 01.01.2021	62 683,01
	2. Podwyższenie barierki balkony			Naliczenia w 2021 r	35 910,00
	3. Wymiana regul. Ster. c.o.+ wykonanie układu odpowietrzeń	4 460,00	<b>180,00</b>	Inne zwiększenia	
	4. Wymiana balustrad, balkony (podwyższenie)	34 800,00	11 275,20	Prace remontowe	23 947,03
	5. Awarie i konserwacje		5 578,97	Inne zmniejszenia	
	6. Naprawa instalacji CO		4 858,68	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>74 645,98</b>
	7. Naprawa instalacji gazowej		1 168,50		
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>41 067,54</b>	<b>23 947,03</b>		
WP20	1. Przeglądy wynikające z prawa budowlanego	1 807,54	885,68	Saldo na 01.01.2021	51 858,38
	2. Wymiana balustrad, balkony (podwyższenie)	34 800,00	11 275,20	Naliczenia w 2021 r	35 910,00

	3. Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00		Inne zwiększenia	31 650,13
	4. Awarie i konserwacje		1 536,72	Prace remontowe	33 267,80
	5. Naprawa instalacji CO		18 309,90	Inne zmniejszenia	
	6. Naprawa instalacji gazowej		1 260,30	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>86 150,71</b>
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>38 607,54</b>	<b>33 267,80</b>		
WP22	1. Przeglady wynikające z prawa budowlanego	1 107,37	621,41	Saldo na 01.01.2021	-32 834,10
	2. Remont pokrycia dachu z konserwacją obróbek	86 491,00		Naliczenia w 2021 r	36 459,00
	3. Podwyższenie balustrad, balkony (podwyższenie)	17 400,00		Inne zwiększenia	
	4. Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	2 974,92	Prace remontowe	10 448,08
	5. Awarie i konserwacje		4 184,75	Inne zmniejszenia	
	6. Naprawa instalacji gazowej		2 667,00	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>-6 823,18</b>
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>106 998,37</b>	<b>10 448,08</b>		
WP23	1. Przeglady wynikające z prawa budowlanego	1 574,14	797,59	Saldo na 01.01.2021	35 963,77
	2. Podwyższenie barierki balkony			Naliczenia w 2021 r	42 015,00
	3. Remont pokrycia dachu z konserwacją obróbek	123 052,59		Inne zwiększenia	
	4. Wymiana balustrad, balkony (podwyższenie)	29 000,00		Prace remontowe	17 592,02
	5. Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	13 661,42	Inne zmniejszenia	
	6. Awarie i konserwacje		2 094,11	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>60 386,75</b>
	7. Naprawa instalacji gazowej		1 038,90		
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>155 626,73</b>	<b>17 592,02</b>		
WP24	1. Przeglady wynikające z prawa budowlanego	1 107,34	621,41	Saldo na 01.01.2021	92 793,85
	3. Wymiana balustrad, balkony (podwyższenie)	17 400,00		Naliczenia w 2021 r	17 787,60
	4. Remont elewacji		864,00	Inne zwiększenia	
	5. Wymiana zaworów c.o. mieszkania i piwnice	2 000,00	3 913,06	Prace remontowe	7 591,47
	6. Awarie i konserwacje		1 578,00	Inne zmniejszenia	

	7. Naprawa instalacji gazowej		615,00	Stan na 31.12.2021	102 989,98
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>20 507,34</b>	<b>7 591,47</b>		
KW12B	1.Przeglądy wynikające z prawa budowlanego	687,22	445,23	Saldo na 01.01.2021	61 613,89
	2.Wymiana ciepłomierzy lokalowych	648,00	7 345,35	Naliczenia w 2021 r	6 142,56
	3.Wymiana pionów ciepłej I zimnej wody	21 000,00		Inne zwiększenia	
	4. Awarie i konserwacje		601,20	Prace remontowe	20 213,70
	5. Naprawa instalacji gazowej			Inne zmniejszenia	
	6. Naprawa instalacji CO		11 821,92	Stan na 31.12.2021	47 542,75
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>22 335,22</b>	<b>20 213,70</b>		
KŁ 13	1.Przeglądy wynikające z prawa budowlanego.	1 086,42	445,23	Saldo na 01.01.2021	-88 550,07
	2.Remont pokrycia dachu z konserwacją obróbek	3 780,00		Naliczenia w 2021 r	32 730,20
	3. Malowanie ogrodzenia			Inne zwiększenia	
	4. Awarie i konserwacje		2 678,47	Prace remontowe	29 215,20
	5. Naprawa instalacji gazowej		688,35	Inne zmniejszenia	
	6. Naprawa instalacji CO		25 403,15	Stan na 31.12.2021	-85 035,07
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>4 866,42</b>	<b>29 215,20</b>		
KŁ 15	1.Przeglądy wynikające z prawa budowlanego	1 013,98	621,41	Saldo na 01.01.2021	78 407,72
	2. Remont pokrycia dachu z konserwacją obróbek	1 500,00		Naliczenia w 2021 r	11 607,36
	3. Przebudowa barierki klatki schodowe			Inne zwiększenia	
	4. Remont balkonów.			Prace remontowe	25 893,55
	5. Wymiana wymiennika c.w.u. i części instalacji	20 412,00	20 412,00	Inne zmniejszenia	
	6. Awarie i konserwacje		1 582,57	Stan na 31.12.2021	64 121,53
	7. Naprawa instalacji CO		2 306,00		
	8. Naprawa instalacji gazowej		971,57		
	<b>Koszt prac remontowych</b>	<b>22 925,98</b>	<b>25 893,55</b>		

BUDYNKI UŻYTKOWE					
ADRES	PLAN	KWOTA PLAN	KWOTA WYKONANIE	UWAGI	ROZLICZENIE
WP 8A	1.Przeglądy wynikające z prawa budowlanego.	357,14	357,14	Saldo na 01.01.2021 Naliczenia w 2021 r Inne zwiększenia Prace remontowe Inne zmniejszenia <b>Stan na 31.12.2021</b>	237 672,39 4 370,13 357,14 <b>241 685,38</b>
WP 7	1.Konserwacja platformy.	3 357,14	627,14	Saldo na 01.01.2021 Naliczenia w 2021 r Inne zwiększenia Prace remontowe Inne zmniejszenia <b>Stan na 31.12.2021</b>	-838,04 627,14 <b>-1 465,18</b>
KL13-15	Remont parkingu				

**Mienie wspólne**

ADRES	PLAN	KWOTA PLAN	KWOTA WYKONANIE	UWAGI	ROZLICZENIE
Place Zabaw Pozostałe	1. Wykonanie sztucznej nawierzchni pod sprzęt zabawowy. 2. Naprawa ogrodzenia WP 16,17  1. Przygotowanie planu zagospodarowanie: wyznaczenie miejsc na parking WP 23, wycinka drzew, wyznaczenie miejsc i nasadzenie zieleni		388,80	Saldo na 01.01.2021 Naliczenia w 2021 r Inne zwiększenia Prace remontowe Inne zmniejszenia <b>Stan na 31.12.2021</b>	-495 736,66 174 306,00 114 135,62 227 597,09 <b>-434 892,13</b>

2.Oznakowanie osiedla – ewentualne zmiany.		369,00	
3. Koszenie trawy, porządkowanie klombów, przycinanie żywopłotów i drzew		60 042,96	
4. Remonty chodników i dróg po zimie			
5. Malowanie ławek, wymiana elementów uszkodzonych.			
6. Archiwizacja i odtworzenie dokumentacji technicznej osiedla.			
7. Rozbudowa parkingu za SM	21 300,00		
8. Wymiana kolejnych lamp - oświetlenie zew		34 943,60	
9. Ogrodzenie ośr. Zdrowia			
10.Zamontowanie latarni z wykonaniem przecisku w gruncie i podłączeniem przy nowej wiacie i parkingu na ul.E. Kwiatkowskiego	7 380,00	21 668,25	
11.Wykonanie sztucznej nawierzchni z gumy z płytek wraz z wykonaniem podbudowy pod szręt zabawowy	492,00		
12.Wykonanie dodatkowych miejsc parkingowych (parking wewnętrzny) 2większe i 2mniejsze	21 266,70	40 271,43	
13. Powierzchnie reklamowe		11 588,55	
14 . Inne prace porządkowe		58 324,50	
	50 438,70	227 597,09	

## **V. ZAMIERZENIA NA 2022 r I LATA DALSZE**

W zależności od możliwości finansowych Spółdzielni oraz woli Mieszkańców Zarząd zamierza w 2022 wykonać m.in. :

- podwyższenie balustrad na balkonach o około 15 cm, aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom i zgodność z wymogami prawa budowlanego – szacunkowa kwota robót to 220 000,00 zł
- remont dróg i chodników – szacunkowa kwota robót – 32000,00 zł
- remont instalacji gazowej na wieżowcach 143 640,00 zł
- Modernizacja Balkonów WP 8 - 350 000,00 zł
- Budowa nowego parkingu za budynkiem WP 24 - 416 000,00zł
- Remont dachu W.P. 23 - 124 000,00 zł
- Wymiana lamp oświetlenia zewnętrznego i zamontowanie latarni – 43 050,00 zł

Zamierzenia na lata dalsze to:

Rozpoczęcie realizacji planu pełnej termomodernizacji wszystkich budynków mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” Zarząd zaplanował przeprowadzenie audytów energetycznych dla każdego z budynków, wraz z inwentaryzacją oraz projektami



technicznymi węzłami i budynkami, Jest to jeden z pierwszych kroków do przygotowania wniosku o dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej, oraz wdrażania systemowego oszczędzania zużycia energii cieplnej. Program termomodernizacji naszej Spółdzielni Mieszkaniowej przewidziany jest na okres 5 lat.

- założenie monitoringu na osiedlu

- remont lub wymiana powłok termoizolacyjnych elewacji budynków – prace będą prowadzone sukcesywnie w zależności od wyników audytu remontowego – Zarząd będzie starał się o pozyskanie środków unijnych na ten cel.

- Windykacja należności od dłużników zalegających w opłatach eksploatacyjnych za wynajem lokali.

## **V. PODSUMOWANIE**

Podsumowując sprawozdanie z działalności finansowo rzeczowej Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK”, należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia zakończyła rok 2021 w bardzo dobrej i stabilnej sytuacji prawno - ekonomicznej z dodatnim wynikiem na działalności GZM. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górniki” nie posiada zadłużeń i kredytów oraz na bieżąco regulujący swoje zobowiązania.

Z-ca Prezesa ds. Finansowych  
Główny Księgowy  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górniki”

  
Robert Lorenc

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górniki”

  
Tomasz Tylak

**Zadłużenia poszczególnych budynków  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” na 31.12.2021 r.  
w przedmiocie opłat eksploatacyjnych  
(lokale mieszkalne zgodnie z saldem na 31.12.2021 r.)**

L.p	Adres	Zadłużenie lokatorów mieszkających	Ilość lokali	Zadłużenie lokatorów nie mieszkających	Ilość lokali	Zadłużenie lokatorów razem	Ilość lokali razem
1	ul.Kłodzka 13	4213,09	3	68928,10	4	73141,19	7
2	ul.Kłodzka 15	9397,94	7	98,05	1	9495,99	8
3	ul.Kwiatkowskiego 12 B	343,50	0	-	0	343,50	0
4	oś.Wojska Polskiego 8	6569,80	7	-	0	6569,80	7
5	oś.Wojska Polskiego 9	12160,16	3	15760,10	2	27920,26	5
6	oś.Wojska Polskiego 10	3613,11	1	9971,48	2	13584,59	3
7	oś.Wojska Polskiego 11	2275,05	4	32323,25	3	34598,30	7
8	oś.Wojska Polskiego 12	3654,55	5	29061,41	1	32715,96	6
9	oś.Wojska Polskiego 13	5946,85	5	20531,77	1	26478,62	6
10	oś.Wojska Polskiego 14	17647,64	7	4046,30	1	21693,94	8
11	oś.Wojska Polskiego 15	9688,69	4	10391,79	1	20080,48	5
12	oś.Wojska Polskiego 16	5505,86	7	5746,23	1	11252,09	8
13	oś.Wojska Polskiego 17	10550,09	9	18483,76	1	29033,85	10
14	oś.Wojska Polskiego 18	6727,80	7	49558,12	3	56285,92	10
15	oś.Wojska Polskiego 19	10399,22	9	37931,79	1	48331,01	10
16	oś.Wojska Polskiego 20	26024,89	8	-	0	26024,89	8
17	oś.Wojska Polskiego 22	1909,93	3	-	0	1909,93	3
18	oś.Wojska Polskiego 23	6419,23	8	-	0	6419,23	8
19	oś.Wojska Polskiego 24	14291,06	2	19799,48	1	34090,54	3
		157338,46	99	322631,63	23	479970,09	122

Razem : 479 970,09 zł.

28.01.2022 r.  
Sporządziła: Dorota Pospieszala

1) wskaźnik zadłużenia na 31.12.2021 r. lokale mieszkalne :

naliczenie 6 126 125,74  
zadłużenie 479 970,09

-----  
wskaźnik zadłużenia 7,84 % ( lokale mieszkalne)

2) wskaźnik zadłużenia na 31.12.2021 lokale użytkowe

naliczenia 327 775,37  
zadłużenie 10 649,26

garaże, parkingi , tablice)

-----  
wskaźnik zadłużenia 3,25 % ( lokale użytkowe ,