

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” z działalności za 2021 r.

W dniu 20 marca 2020 r. na podstawie art. 46 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi Rozporządzeniem Ministra Zdrowia ogłoszono w Polsce do odwołania stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

Spowodowało to ustanowienie określonych ograniczeń, nakazów i zakazów, w szczególności dotyczących organizowania zgromadzeń.

W latach 2020 i 2021 pomimo zaplanowanych terminów w miesiącach maj i wrzesień każdego roku, nie doszło do skutku zwołanie Walnych Zgromadzeń Członków, z uwagi na wprowadzenie szereg obostrzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wobec powyższego Spółdzielnia nie ma zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie Członków sprawozdań z działalności Zarządu za lata 2019 i 2020. Jednocześnie Zarząd informuje, że na bieżąco składał sprawozdania do Urzędu Skarbowego, do Krajowego Rejestru Sądowego oraz do innych urzędów wg potrzeb.

1. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNA

1.1. Ogólna charakterystyka nieruchomości

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” w 2021 r. zarządzała 32 nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właściciele lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni wraz z terenami przynależnymi na podstawie obowiązujących Ustaw: prawa spółdzielczego, o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu naszej Spółdzielni.

Nieruchomości zlokalizowane są na dwóch osiedlach:

- OSIEDLE BIELANY – 19 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i 5 nieruchomości gruntowych – podwórka
- OSIEDLE WRZECIONO – 13 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i 4 nieruchomości gruntowe – podwórka.

Powierzchnia zabudowana budynkami mieszkalnymi wynosi **21.426 m²**, a powierzchnia działek niezabudowanych, czyli tereny przynależne do budynków tzw. podwórka wynosi **58.791 m²**.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni wynosi **77.946,17 m²**, a lokali użytkowych (w tym garaży i boksów) - **883,04 m²**.

W lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2021 r. zgłoszonych do zamieszkiwania było **2.901** osób.

Zarządzanie nieruchomościami sprawowane jest przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony przy odpowiednim zastosowaniu Ustawy o własności lokali w zakresie określonym Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jedna nieruchomość przy ul. Perzyńskiego 9A stanowi współwłasność właściciele lokali na skutek wyodrębnienia własności wszystkich lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia prowadzi wyłącznie działalność w zakresie eksploatacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych. Podstawową działalnością Zarządu było gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi polegające na działalności usługowej na rzecz członków oraz wszystkich mieszkańców zapewniając prawidłową realizację wszystkich zadań rzeczowych.

Szczegółowe zestawienie o lokalach wraz z ilością członków oraz udziałem w częściach wspólnych z podziałem na poszczególne nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi przedstawia poniższa tabela:

STAN PRAWNY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 r.				STATUS LOKALI MIESZKALNYCH				UDZIAŁ WŁAŚCICIELI LOKALI	UDZIAŁ SPÓŁDZIELNI	UDZIAŁ SPÓŁ- DZIELNI %	POW. DZIAŁKI GRUNTU w m ²
LP.	BUDYNKI	ILOŚĆ LOKALI	ILOŚĆ CZŁONKÓW	SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI		PRAWO NAJMU	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ				
				WŁASNO- ŚCIOWE	LOKA- TORSKIE						
1	ROMASZEWSKIEGO 4	132	91	23	1	3	105	0,79741	0,20259	20%	894
2	KASPROWICZA 80A	55	50	20	3	1	31	0,55690	0,44310	44%	545
3	KASPROWICZA 86	114	103	46		2	66	0,58292	0,41708	42%	1.191
4	MAGIERA 19	48	38	16			32	0,67076	0,32924	33%	705
5	MAGIERA 21	48	47	23			25	0,52717	0,47283	47%	699
6	MARYMONCKA 143	149	122	68		2	79	0,53970	0,46030	46%	800
7	MARYMONCKA 145	24	22	9			15	0,63960	0,36040	36%	358
8	MARYMONCKA 147	148	132	79	5	1	63	0,42929	0,57071	57%	782
9	MARYMONCKA 149	24	23	10			14	0,52560	0,47440	47%	364
10	MARYMONCKA 151	148	128	6		7	65	0,43978	0,56022	56%	774
11	NAŁKOWSKIEJ 5	64	42	12	5		47	0,72686	0,27314	27%	877
12	NAŁKOWSKIEJ 7	64	44	16		2	46	0,72100	0,27900	28%	870
13	NAŁKOWSKIEJ 9	64	43	15	1	4	44	0,68488	0,31512	32%	863
14	PERZYŃSKIEGO 7	24	20		1		23	0,96759	0,03241	32%	363
15	PERZYŃSKIEGO 9	24	17	3			21	0,88720	0,11280	11%	363
16	PERZYŃSKIEGO 9A	24					24	1,00000	0,00000		365
17	PERZYŃSKIEGO 11	24	17	2		1	21	0,87370	0,12630	13%	366
18	PERZYŃSKIEGO 11A	40	21	1			39	0,97890	0,02110	2%	687
19	PERZYŃSKIEGO 18	11	16	6			5	0,37700	0,62300	62%	258
20	PŁATNICZA 1/15	34	35	9			25	0,74430	0,25570	26%	1.380
21	STAFFA 20	27	22	10	1	1	15	0,55340	0,44660	45%	505
22	SZEGEDYŃSKA 12	60	46	33		3	24	0,40080	0,59920	60%	1.242
23	WRZECIONO 39	65	58	25	2	1	37	0,57908	0,42092	42%	422
24	WRZECIONO 47	62	53	21	3	2	36	0,58603	0,41397	41%	757
25	WRZECIONO 47A	24	19	8			16	0,66324	0,33676	34%	276
26	WRZECIONO 49	50	42	21	3	2	24	0,47550	0,52450	52%	754
27	WRZECIONO 49A	19	15	7			12	0,63230	0,36770	37%	280
28	ŻEROMSKIEGO 9	80	62	38		1	41	0,51779	0,48221	48%	1.084
29	ŻEROMSKIEGO 11	48	29	154		1	32	0,66630	0,33370	33%	660
30	ŻEROMSKIEGO 13A	48	42	27			21	0,43531	0,56469	56%	644
31	ŻEROMSKIEGO 15	48	29	8			40	0,82780	0,17220	17%	644
32	ŻEROMSKIEGO 15A	48	44	15			33	0,69210	0,30790	31%	654
Razem:		1842	1 472	662	25	34	1121				

GARAŻE	ILOŚĆ GARAŻY	SPÓŁDZ. WŁAS- NOŚCIOWE	NAJEM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ
MARYMONCKA 145	8	3	1	4
MARYMONCKA 149	8	2		6
Razem:	16	5	1	10

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE - DZIAŁKI PODWÓREK
stanowiące prawo wieczystego użytkowania Spółdzielni**

Lp.	POŁOŻENIE DZIAŁKI przy budynkach	NR DZIAŁKI	OBREB	POWIERZCHNIA m ²	KW NR
1.	Romaszewskiego 4	15 / 1	7 – 05 -15	5.873	WA1M/00337680/5
2.	Kasprowicza 86	220/10	7 – 07 -02	3.501	WA1M/00287624/9
3.	Kasprowicza 80 A	12	7 – 07 -05	1.347	WA1M/00152603/1
4.	Żeromskiego 9, 11 i Staffa 20	9 / 1	7 – 05 -13	7.652	WA1M/00186447/6
5.	Wrzeciono 39	115 / 5	7 – 07 -02	3.752	WA1M/00205172/7
6.	Perzyńskiego 18 i Nałkowskiej 5, 7 i 9	14 / 12	7 – 05 -13	7.895	WA1M/00209418/2
7.	Marymoncka 143, 145, 147, 149 i 151 Wrzeciono 47A, 47, 49A i 49	71 / 4	7 – 07 -01	16.598	WA1M/00348043/8
8.	Żeromskiego 13A, 15, 15A	3 / 1	7 – 05 -13	4.751	WA1M/00358767/2
9.	Perzyńskiego 7 – 11 A	94	7 – 05 -12	7.422	WA1M/00310734/4
	razem:			58.791	

1.2. Struktura administracyjna i zakres działalności

Zarząd działał w niezmienionym dwuosobowym składzie:

- Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska
- Członek Zarządu – Gł. Księgowy Ewa Kuśmierczuk

Stan zatrudnienia w 2021 r. (przeciętna liczba etatów) w poszczególnych działach był następujący:

L.p.	<i>Biuro Spółdzielni</i>	<i>Ilość etatów</i>
1	Zarząd	2
2	Dział Księgowo-Finansowy	4
3	Dział Techniczny – w tym: Kierownik ds.techniczno-eksploatacyjnych3-ch inspektorów i administrator	4
4	Dział członkowsko-lokalowy	1
5	Radca Prawny (stałe zlecenie)	0,5
6	Sekretariat – sprawy organizacyjne i osobowe	1

Firmy usługowe pracujące na rzecz Spółdzielni, zgodnie z zawartymi umowami tj.:

1. Konserwacja zasobów mieszkaniowych – INSTALATORSTWO SANITARNE I OGRZEWANIA, USŁUGI BUDOWLANE – bez zmian.
2. Utrzymanie czystości – IREKO – bez zmian.
3. Konserwacja instalacji domofonowych: INSTALACJA DOMOFONÓW, EURO-BUD.
4. Konserwacja 20 urządzeń dźwigowych: ELEKTROMOC – 3 dźwigi, KONE – 12 dźwigów oraz WINDA WARSZAWA – 2 dźwigi, OTIS – 3 dźwigi.
5. Odczyty wodomierzy zużycia wody w lokalach wraz z jej rozliczeniem – firma ISTA,
6. Rozliczenie zużycia centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów w 6-ciu budynkach – firma TECHEM.

Odbiór odpadów komunalnych – usługa wykonywana przez firmę „BYS” na podstawie umowy zawartej przez m.st. Warszawę.

W ramach działalności eksploatacyjnej Zarząd Spółdzielni realizował działalność gospodarczo-finansową w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą roczne plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz remontów budynków i towarzyszącej im infrastruktury.

W 2021 r. odbyło się 12 posiedzeń, na których Zarząd podjął 3 uchwały i 4 zarządzenia. Rozpatrywane były sprawy: członkowsko-lokalowe, ustanawianie prawa do lokali oraz przekształcenia posiadanych praw w prawa odrębnej własności lokalu, przyjęcia w poczet członków oraz skreślenia z rejestru członków, windykacja zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów, realizowanie planu GZM i planu remontów oraz konserwacji nieruchomości, współpraca z Radami Osiedli i z Samorządami Budynków w sprawach organizacyjnych dot. remontów i porządku domowego, rozpatrywanie wniosków mieszkańców dotyczących spraw bieżących.

W związku z ogłoszonym do odwołania stanem epidemii od 20 marca 2020 r. wywołanym zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 oraz wprowadzeniem szeregu obostrzeń w roku 2020 r. , które również obowiązują na dzień sporządzenia sprawozdania, nie były organizowane spotkania z mieszkańcami, jedynie wg potrzeb z Samorządami Budynków najczęściej w formie bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Po zakończeniu w 2020 r. wszystkich rozliczeń z Urzędem Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy oraz Skarbu Państwa z tytułu wniesienia w całości opłat jednorazowych związanych z przekształceniem z mocy prawa, prawa użytkowania wieczystego gruntów pod budynkami zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w 2021 r. na podstawie wydanych stosownych zaświadczeń przez Urząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, zostały złożone kolejne wnioski do Sądu Ksiąg Wieczystych o wykreślenie roszczeń o roczną opłatę przekształceniową.

1.3. Sprawy członkowsko-lokalowe

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **1472** członków.

W ciągu roku zostało **26** osób członkami Spółdzielni, natomiast **50** członków zostało skreślonych z powodu zbycia prawa do lokali oraz zgonu.

Na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkami Spółdzielni z mocy prawa są osoby, które nabywają tytuł prawny spółdzielczego prawa do lokalu bez obowiązku składania deklaracji, natomiast właściciele lokali, o ile mają wolę bycia członkiem Spółdzielni, zobowiązani są do złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków.

W 2021 r. zostało zawartych **8** umów notarialnych ustanowienia prawa odrębnej własności lokali z tytułu przekształceń prawa do zajmowanych lokali.

- 7 umów dotyczyło przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- 2 umowy dotyczyły przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Wszystkie czynności związane z przekształceniami praw do lokali były dokonywane na podstawie wniosków członków i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Uchwałami Rady Nadzorczej.

W zasobach Spółdzielni w budynkach przy ul. Marymonckiej 145 i 149 znajduje się 16 garaży, które stanowią samodzielne lokale, oraz 2 lokale użytkowe w budynku przy ul. Perzyńskiego 18, będące własnością Spółdzielni, które wynajmowane są na podstawie zawartych umów najmu.

Pozostałe wynajmowane lokale użytkowe stanowią część wspólną współwłaścicieli danej nieruchomości budynkowej.

Spółdzielnia posiada również w swoim majątku 2 lokale użytkowe-biurowe, stanowiące jej własność, które są w zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe:

- 1) w budynku przy ul. Romaszewskiego (dawna nazwa Duracza) 6 lokal B6 – w lokalu tym znajduje się siedziba Spółdzielni od 2015 r.
- 2) w budynku przy ul. Przy Agorze 28 lokal U8 – lokal wynajmowany z przeznaczeniem na działalność bankowo-finansową.

Na działce przy budynkach Marymoncka 147 i 149 wydzierżawiona jest część gruntu pod reklamę firmie CITYBOARD MEDIA Sp. z o.o. w Warszawie.

1.4. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych (w tym garaży i boksów)

Zarząd przedstawia informację w sprawie zadłużeń użytkowników lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31 grudnia 2021 r. w porównaniu do 31 grudnia 2020 r.

Zadłużenie na dzień **31.12.2021 r.** **482.688,40 zł** - 473 lokali, w tym:
- Wrzeczono 198.494,24 zł - 233 „
- Bielany 284.194,16 240 „

W kwocie **482.688,40 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe 36.600,00 zł
- koszty sądowe 10.513,50 zł
- odsetki na dzień 31.12.2021 r. 7.544,85 zł

Razem 54.658,35 zł

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **428.030,05 zł**

Natomiast zadłużenie w 2020 roku przedstawiało się następująco:

Zadłużenie na dzień **31.12.2020 r.** **460.606,00 zł** - 440 lokali, w tym:
- Wrzeczono 176.461,80 zł - 208 „
- Bielany 284.144,20 zł - 232 „

W kwocie **460.606,00 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe 33.600,00 zł
- koszty sądowe 7.894,50 zł
- odsetki na dzień 31.12.2020 r. 7.089,79 zł

Razem 48.584,29 zł

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **412.021,71 zł**

W 2021 r. w stosunku do roku 2020 zadłużenie wzrosło o 22.082,40 zł., a z tytułu samych należności wzrosło o 16.008,34 zł.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych (wraz z odsetkami i kosztami sądowymi) w stosunku do naliczenia za okres roczny:

L.p.	Wyszczególnienie	2021 r.	2020 r.	2019 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	12.449.865,29	11.790.808,29	10.506.240,42
2.	Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych na 31 grudnia	482.688,40	460.606,00	371.159,93
3.	Udział zaległości w %	3,88 %	3,91 %	3,53 %
4.	Ilość lokali z zadłużeniem	473	440	394
5.	Ilość spraw w sądzie	16	10	18

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021 roku w porównaniu do 31.12.2020 roku z podziałem na okresy przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia	Kwota zadłużenia 31.12.2021 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2021 r.	Kwota zadłużenia 31.12.2020 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2020 r.
powyżej 12 m-cy	215.360,97	44,6 %	12	176 473,42	38,3 %	10
6 -12 m-cy	49.123,73	10,2 %	11	31 793,25	6,9 %	8
3 - 6 m-cy	65.780,09	13,6 %	29	83 822,48	18,2 %	35
2 - 3 m-ce	38.090,15	7,9 %	30	41 556,78	9,0 %	29
1 - 2 m-ce	68.303,62	14,2 %	95	83 602,30	18,2 %	117
do 1-go m-ca	46.029,84	9,5 %	296	43 357,77	9,4 %	241

W 2021 roku w porównaniu do roku 2020 pogorszył się wynik z okresu powyżej 12 miesięcy - zadłużenie wzrosło o 38.887,55 zł i z okresu od 6-12 m-cy wzrosło o 17.330,48 zł. Wzrosło również zadłużenie z okresu do 1-go miesiąca o kwotę 2.672,07 zł.

Natomiast zadłużenie z okresu od 1-6 miesięcy, które w 2021 r. wyniosło 172.173,86 zł. zmalało o 36.807,70 zł. w porównaniu do roku 2020, które wynosiło 208.981,56 zł.

Nadal trwający stan epidemii ogłoszony w 2020 r. i wprowadzenie obostrzeń, również związanych z zamknięciem działalności gospodarczej w wielu dziedzinach, spowodował brak możliwości zarobkowania i zachwiania płynności finansowej wielu rodzin.

Do zalegających użytkowników lokali wysyłane były na bieżąco upomnienia i wezwania do zapłaty oraz przedsądowe wezwania, w zależności od wysokości zadłużenia.

Spółdzielnia również wysłała do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych potwierdzenia sald na dzień 30.11.2021 roku, które dla 484 (w tym 473 – dot. lokali mieszkalnych i 11 – lokali użytkowych) zadłużonych osób były jednocześnie wezwaniem do zapłaty.

W 2021 roku nie odbyły się żadne spotkania Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej z dłużnikami, z uwagi na wprowadzony stan epidemii i obostrzeń w zakresie gromadzenia się.

W celu zminimalizowania zaległości, prowadzone były działania korespondencyjne i rozmowy telefoniczne. Zarząd umożliwiał również spłaty zadłużeń w ratach oraz pomagał przy składaniu wniosków do Urzędu Dzielnicy o dodatek mieszkaniowy lub do Opieki Społecznej o zasiłek celowy. W 2021 roku na konto Spółdzielni z tytułu pomocy z Urzędu i OPS wpłynęła kwota w wysokości **73.780,26 zł**.

Poniższa tabela przedstawia całkowite zaległości oraz zaległości powyżej 12 m-cy na dzień 31.12.2021 r. w rozbiciu na budynki w porównaniu do 31.12.2020 r.

L P	Adres budynku	Ilość lokali zadłużonych		Zaległości ogółem		Ilość lokali zadłużonych powyżej 12 m-cy		Zaległości powyżej 12 m-cy	
		31.12.2021r.	31.12.2020r.	31.12.2021r.	31.12.2020r.	31.12.2021r.	31.12.2020r.	31.12.2021r.	31.12.2020r.
1	Kasprowicza 80a	18	8	13.797,25	5.502,19				
2	Kasprowicza 86	28	30	21.371,08	29.413,85	1	1	7.874,83	6.986,96
3	Marymoncka 143	37	37	19.129,48	24.137,64	1	1	10.077,45	10.954,87
4	Marymoncka 145	7	4	1.360,25	552,46				
5	Marymoncka 147	43	33	16.720,33	13.257,23				
6	Marymoncka 149	3	2	672,21	214,65				

7	Marymoncka 151	28	27	34.801,49	34.970,01	1	1	14.530,53	15.200,18
8	Szegedyńska 12	20	19	15.103,52	9.318,22				
9	Wrzeciono 39	20	12	55.663,81	41.863,86	2	2	40.765,75	31.229,09
10	Wrzeciono 47	10	12	9.930,47	6.697,20				
11	Wrzeciono 47a	2	4	2.139,40	823,08				
12	Wrzeciono 49	13	15	6.036,28	6.205,86				
13	Wrzeciono 49a	4	5	1.768,67	3.505,55				
	Razem Osiedle Wrzeciono:	233	208	198.494,24	176.461,80	5	5	73.248,56	64.371,10
14	Romaszewskiego 4	34	38	31.236,68	47.927,56	1	1	15.233,41	25.764,57
15	Magiera 19	10	12	6.863,07	7.906,54				
16	Magiera 21	14	13	13.348,24	22.662,70		1		13.260,32
17	Nałkowskiej 5	18	20	35.303,12	31.128,76	1	1	23.790,02	15.864,35
18	Nałkowskiej 7	17	19	26.816,62	14.033,65	1		20.424,81	
19	Nałkowskiej 9	17	21	21.125,24	17.379,00	1		11.392,00	
20	Perzyńskiego 7	8	5	9.095,02	8.084,67				
21	Perzyńskiego 9	5	6	1.355,94	2.662,24				
22	Perzyńskiego 9a	6	6	2.725,52	4.695,37				
23	Perzyńskiego 11	5	4	2.322,15	2.467,45				
24	Perzyńskiego 11a	9	9	2.683,20	3.520,96				
25	Perzyńskiego 18	1	1	166,22	111,22				
26	Płanica 1/15	8	8	5.036,68	4.588,82				
27	Staffa 20	5	6	686,42	5.298,60				
28	Żeromskiego 9	23	20	21.720,11	18.857,49				
29	Żeromskiego 11	12	7	7.391,04	8.402,88	1		10.101,93	
30	Żeromskiego 13a	10	11	17.700,99	11.417,07				
31	Żeromskiego 15	24	12	14.962,33	7.568,81				
32	Żeromskiego 15a	14	14	63.655,57	65.430,41	2	2	61.170,24	57.213,08
	Razem Osiedle Bielany:	240	232	284.194,16	284.144,20	7	5	142.112,41	112.102,32
	Razem Osiedla	473	440	482.688,40	460.606,00	12	10	215.360,97	176.473,42

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych (w tym garaży), boksów, oraz dzierżawa terenu:

Stan zaległości na 31.12.2021 r. - 8.531,78 zł
na 31.12.2020 r. - 10.163,99 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2021	Rok 2020	Rok 2019
1.	Roczny wymiar opłat w zł	341.126,41	326.569,98	344.217,91
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	8.531,78	10.163,99	9.589,43
3.	Udział zaległości w %	2,50 %	3,11 %	2,79 %
4.	Ilość lokali z zadłużeniem	1	8	7

2. GOSPODARKA REMONTOWA

Rzeczowo – finansowy plan remontów na rok 2021 został przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 26/X/2021 w dniu 28 stycznia 2021 roku na łączną kwotę 4.083.427,29 zł, w tym:

OSIEDLE BIELANY:	1.769.530,74 zł
OSIEDLE WRZECIONO:	2.313.896,55 zł

Rada Nadzorcza na wniosek Samorządu Budynku Żeromskiego 11 i Zarządu Spółdzielni przyjęła Uchwałę Nr 35/IX/2021 z dn. 20.05.2021 r. o przyjęciu do planu rzeczowo-finansowego remontów poz. remont chodnika przy budynku Żeromskiego 11, a następnie Uchwałą Nr 36/IX/2021 z dn. 20.05.2021 r. przyjęła wniosek Samorządu Budynku o odstąpienie od przetargu i wybór firmy z wolnej ręki na realizację przedmiotowego zakresu.

W roku 2021 na wniosek Zarządu i mieszkańców decyzją Rady Nadzorczej zostały udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni dla budynków:

1. Staffa 20 w wysokości **200.000** zł na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 31/X/2021 z dn. 25.03.2021 r. z terminem spłaty do 30.05.2025 r. przeznaczonej na naprawę i malowanie elewacji z dociepleniem szczytów budynku oraz remont logii z wymianą barier na nowe;
2. Żeromskiego 11 w wysokości **170.000** zł na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 34/X/2021 z dn. 20.05.2021 r. z terminem spłaty do 31.07.2024 r., przeznaczonej na remont chodnika wzdłuż budynku od strony klatek schodowych;
3. Kasprowicza 86 w wysokości **600.000** zł na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 39/X/2021 z dn. 01.07.2021 r. z realizacją w 2022 r. i terminem spłaty do 31.12.2027 r., przeznaczonej na remont z malowaniem elewacji i przebudowę (powiększenie) balkonów.

Zaplanowany stan środków funduszu remontowego budynków w 2021 r. wyniósł:

bilans otwarcia na dn. 01.01.2021 r.	5.190.195,97 zł
przychód w roku 2021 tj. odpis od lokali mieszkalnych i garaży	2.223.796,89 zł
pożyczki z funduszu interwencyjnego	370.000,00 zł
kredyt z BGK (budowa windy Perzyńskiego 9)	<u>367.200,00 zł</u>
razem:	8.151.192,86 zł

Prace były zlecane zgodnie z *Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w S.M. "DOMHUT"* - Uchwała Rady Nadzorczej nr 30/X/2021 z dnia 25.03.2021 r.

Na podstawie planu remontów na 2021 rok opracowano specyfikacje istotnych warunków zamówienia dla wszystkich robót budowlanych. Jednak z uwagi na obowiązujące od 2020 r. obostrzenia w związku z epidemią związaną z SARS-CoV-2 procedury przetargowe były prowadzone w formie bezpośredniego porozumiewania się na odległość za pomocą dostępnych środków komunikacji zdalnej tj. telefonicznie.

Podpisano 39 umów na roboty objęte planem remontów, natomiast roboty drobne oraz dodatkowe, realizowane były na podstawie odrębnych zleceń.

Dla pozycji:

1. Kasprowicza 86 – remont elewacji z powiększeniem balkonów – z terminem realizacji robót w 2022 r.
2. Marymoncka 147 – remont 4 klatek schodowych – zawarta Umowa nr 34/B/2021 z dnia 5.10.2021 r. z terminem realizacji do dnia 18 marca 2022 r.

W 2021 r. na zaplanowanych 32 pozycje niezrealizowano następujących robót:

1. Żeromskiego 15 i 15A - rozbudowa altany śmietnikowej z przeznaczeniem na gabaryty – Odstąpienie Samorządów z realizacji - do wykonania na przyszły okres z powodu gromadzenia środków finansowych na niezbędne remonty w budynkach.

2. Marymoncka 151 - wykonanie nowej altany do segregacji odpadów - przełożone do czasu ustalenia miejsca zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
3. Marymoncka 143 – kompleksowa wymiana monitoringu budynku. Odstąpienie od realizacji przez Samorząd Budynku na rzecz wykonania remontu 4 komór zsypowych.
4. Wrzeciono 47 – remont klatek schodowych z remontem schodów wejściowych z wymianą barier na nowe. Planowane spotkanie z mieszkańcami, celem wyboru Samorządu i uzgodnienia oczekiwań mieszkańców, co do zakresu robót po zniesieniu obostrzeń w związku z panującą epidemią SARS-CoV-2. Roboty przełożono na rok 2022.
5. Wrzeciono 49A – wykonanie ok. 70 mb ogrodzenia terenu zielonego od strony budynku Marymoncka 147 i Wrzeciono 47. Roboty wstrzymane z uwagi na kolizję z przepisami p.poż.
6. Szegedyńska 12 – remont chodnika. Niezbędne jest podjęcie decyzji na zebraniu z mieszkańcami. Z uwagi na stan epidemii brak możliwości zebrania z mieszkańcami. Wykonanie przełożone do czasu zorganizowania zebrania z mieszkańcami, celem podjęcia decyzji.

Rzeczowa realizacja planu przedstawia się następująco:

<i>Rzeczowa realizacja planu remontów w 2021 r.</i>			
Osiedle	Plan 2021 r.	Wykonanie w 2021r.	[%]
Bielany	17 zadań	16 zadań	99,00 %
Wrzeciono	16 zadań	7 zadań	56,25%
Razem	32 zadania	23 zadania	71,87 %

Środki finansowe wydatkowane i zaplanowane zgodnie z zawartymi umowami na realizację planu remontów w 2021 r. w wysokości **4.445.136,63 zł.** z podziałem na Osiedla:

<i>Finansowa realizacja planu remontów w 2021 r., zobowiązania z 2020 r. i zaplanowane koszty zgodnie z zawartymi umowami</i>			
Osiedle	Plan 2021 r. (zł)	Wykonanie w 2021 r. (zł)	[%]
Bielany	1.921.583,14	1.901.072,31	98,93 %
Wrzeciono	2.313.896,55	2.627.387,44	113,55 %
Razem	4.235.497,69	4.445.136,63	104,95 %

Zobowiązania umowne z 2020 r. na roboty budowlane z tytułu zawartych umów z zakończeniem robót w 2021 r. tj.:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Wrzeciono 39 – wymiana 2 szt. wind – ostatnia rata | 26.190,00 zł |
| 2. Perzyńskiego 9 – nadzór projektanta przy budowie windy | 8. 610,00 zł |
| 3. Perzyńskiego 9 – budowa windy – ostatnia rata | 55.080,00 zł |

Stan środków funduszu remontowego budynków w 2021 r. wyniósł:

- | | |
|---|-----------------|
| 1) bilans otwarcia na dn. 01.01.2021 r. | 5.190.195,97 zł |
| 2) przychód w roku 2021 tj. odpis od lokali mieszkalnych i garaży | 2.223.796,89 zł |
| 3) pożyczki z funduszu interwencyjnego | 370.000,00 zł |
| 4) kredyt z BGK (budowa windy Perzyńskiego 9) | 367.200,00 zł |
| 5) wpływy z przekształceń praw do lokali mieszkalnych | 35.589,49 zł |
| 6) pozostałe przychody (lok. użytk.,boksy,piwnice, reklamy itp.) | 111.865,31 zł |
| razem: | 8.298.647,66 zł |

Stan środków finansowych na funduszu remontowym budynków na dzień 31.12.2021 r.

Łączny przychód na dzień 31.12.2021 r.	8.298.647,66 zł
koszt wykonanych robót	2.785.016,63 zł
splata zobowiązań (pożyczki)	579.633,12 zł
razem:	4.933.997,91 zł

Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne budynki – przychody - odpisy z lokali mieszkalnych i garaży oraz dodatkowe przychody z lokali użytkowych, boksów, itp.) oraz koszty z podziałem zakresu robót przedstawia **TABELA I – w załączeniu do sprawozdania.**

W styczniu 2021 r. zakończyła się budowa szybu i dźwigu osobowego wewnętrznego w budynku przy ul. Perzyńskiego 9 przez firmę OTIS na podstawie wykonanego projektu i otrzymanej decyzji w 2019 r. pozwolenia na budowę wydanej przez Urząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy. Na złożony wniosek Zarządu w październiku 2020 r. do Banku Gospodarstwa Krajowego – Departamentu Programów Europejskich o udzielenie pożyczki z Funduszu Dostępności na pokrycie kosztów przedmiotowej inwestycji, została w dniu 29.06.2021 r. podpisana umowa z BGK na udzielenie pożyczki inwestycyjnej z terminem spłaty do dnia 10.02.2028 r.

Współwłaściciele nieruchomości przy ul. Perzyńskiego 9 na spotkaniu w dn. 5.03.2020 r. wyrazili jednogłośnie zgodę na wystąpienie do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” o podjęcie Uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w formie pożyczki z BGK na realizację przedmiotowej inwestycji.

3. KONSERWACJA

3.1. Konserwacja i przeglądy 32 –ch budynków

W roku 2021 przychody w pozycji „konserwacja i przeglądy” wyniosły **509.832,96 zł**, a koszty wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów wyniosły **491.555,81 zł**, w tym poniesione koszty na poszczególne pozycje: koszty za gotowość i konserwacja instalacji elektrycznej – 362.880,00 zł, prace konserwacyjne – 90.814,81 zł, roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej zgodnie z prawem budowlanym – 37.861,00 zł.

Rozliczenie konserwacji za rok 2021 na poszczególne budynki przedstawia **TABELA II - w załączeniu.**

3.2. Konserwacja 20 dźwigów w 7 budynkach

W roku 2021 przychody w pozycji „konserwacja dźwigów” wyniosły 132.954,46 zł, a koszty wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów Urzędu Dozoru Technicznego wyniosły **136.558,12 zł.**, w tym poniesione koszty na poszczególne pozycje: obowiązkowy przegląd dozoru technicznego – 18.281,23 zł., naprawy bieżące – 5.367,08 zł., stały koszt usług konserwacyjnych – 112.909,81 zł.

Rozliczenie konserwacji dźwigów za rok 2021 na poszczególne budynki przedstawia **TABELA II A- w załączeniu.**

Powyższe pozycje konserwacji rozliczane są w czasie i są zaksięgowane na kontach rozliczeń międzyokresowych.

4. GOSPODARKA FINANSOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” na dzień 31.12.2021 r. osiągnęła wynik finansowy z podziałem na:

- 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) **230.944,93 zł** – nadwyżka kosztów nad przychodami ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów,
- 2) wynik na pozostałej działalności gospodarczej **129.919,00 zł brutto** - po uwzględnieniu 19 % podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **38.049,00 zł**, wynik wykazany w „Rachunku Zysków i Strat” oraz w pasywach Bilansu w poz. A VI jako zysk **netto 91.870 ,00 zł.**

Z uwagi na istniejący stan epidemii ogłoszony w marcu 2020 r. i obowiązujące obostrzenia, oraz brak możliwości zwołania w 2020 i 2021 r. Walnego Zgromadzenia Członków, które

podjmuje stosowne uchwały w przedmiocie nadwyżki bilansowej – Zarząd informuje, że wynik za 2019 r. w kwocie 175.369,00 zł oraz za 2020 r. w kwocie 139.480,04 zł został ujęty w bilansie za rok 2021 w pozycji Pasywa A V zysk z lat ubiegłych w łącznej wysokości 314.849,04 zł

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2021 r. przedstawia poniższa tabela:

WYSZCZEGÓLNIENIE	GZM DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA (zł)	DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA A (zł)	RAZEM (zł)
1. PRZYCHODY			
- ze sprzedaży produktów	12.066.001,13	256.630,80	12.322.631,93
- pozostałe przychody operacyjne	34.394,04	1.140,00	35.534,04
- przychody finansowe	26.984,78	21.029,97	48.014,75
RAZEM PRZYCHODY	12.127.379,95	278.800,77	12.406.180,72
udział przychodów poszczególnych działalności w przychodach ogółem (%)	97,70%	2,30%	100,00%
2.KOSZTY			
-działalności operacyjnej	12.394.977,80	78.542,51	12.473.520,31
-pozostałe koszty operacyjne	33.686,34		33.686,34
-koszty finansowe			
RAZEM KOSZTY	12.428.664,14	78.542,51	12.507.206,65
WYNIK FINANSOWY	-301.284,19	200.258,26	- 101.025,93
podstawa opodatkowania			
podatek dochodowy 19 %		38.049,00	
ZYSK		162.209,26	
Pożytki z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu przeznaczone na budynki	+70.339,26	-70.339,26	
ZYSK NETTO	-230.944,93	91.870,00	-139.074,93

Podstawa opodatkowania wynosi 200.258,26 zł

Podatek dochodowy - 19 % wynosi 38.049,00 zł

Wynik finansowy ujęty w Rachunku Zysków i Strat różni się od wyniku podatkowego i wynosi **129.919,00 zł** - z uwagi na to, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu w kwocie 70.339,26 zł zostały przeznaczone na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości budynkowych zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej Nr 12/VII/2011 z dnia 17.02.2011 r.

4.1. Sprawozdanie z wykonania planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej za 2021 r.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o plan rzeczowo - finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 28/X/2021 r. z dnia 28.01.2021 r. w której przyjęto:

- przychody z eksploatacji podstawowej **1.583.370 zł**
w tym:
 - przychody z lokali mieszkalnych i garaży 1.413.370 zł
 - przychód z działalności gospodarczej i pozostałej 170.000 zł
- koszty eksploatacji podstawowej **1.811.380 zł**
w tym:

-koszty utrzymania nieruchomości	116.650 zł
-koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.662.230 zł
-koszty działalności opodatkowanej	32.500 zł
• wynik	(-) 228.010 zł

WYKONANIE PLANU GZM

Przychody na eksploatacji podstawowej Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiły kwotę **1.618.700 zł**, co stanowi 102,3 % zaplanowanych przychodów:

• przychody z lokali mieszkalnych	1.441.263 zł
• przychody z podstawowej pozostałej działalności gospodarczej (lokale użytkowe, garaże i pozostałe)	177.437 zł

Koszty eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosły **1.775.993 zł** co stanowi 98,6 % zaplanowanych kosztów:

• koszty utrzymania nieruchomości-na budynki	123.408 zł
• koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	1.616 630 zł
• koszty działalności opodatkowanej	35.955 zł
• wynik	(-) 157 293 zł

Nadwyżka kosztów na przychodami na eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosła **157 293 zł**.

W kosztach eksploatacji podstawowej plan został przekroczony w następujących pozycjach:

Koszty utrzymania nieruchomości

- II poz.,,3” usuwanie śniegu, lodu z dachów budynków, usuwanie wiatrołomów- realizacja planu 181 % - z uwagi na aurę pogodową była potrzeba odśnieżenia 14 budynków,
- II poz.,,4” pielęgnacja drzew i nasadzenia- przekroczenie planowanych kosztów o 14 % z uwagi cięcia pielęgnacyjne drzew głównie nad ciągami komunikacyjnymi, spowodowane względami bezpieczeństwa - konieczność usunięcia połamanych po wichurach drzew,

Koszty zarządzania Spółdzielnią:

- III poz.,,18” opłaty pocztowe realizacja 107 % planu z uwagi na zwiększoną ilość wysyłanych powiadomień o zmianach opłat (za odpady),
- III poz.,,20” pozostałe koszty – realizacja planu 147 % - przekroczenia nastąpiło z powodu konieczności wymiany klimatyzatora koszt ok. 3.200 zł.

Pozostała działalność Spółdzielni - przychody finansowe zrealizowane zostały w 34% z uwagi na bardzo niskie oprocentowanie lokat ok.0,25 % w skali roku.

Rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej przedstawia **TABELA III** - w załączeniu.

Rozliczenie przychodów i kosztów zależnych i niezależnych od zarządcy przedstawia **TABELA IV** - w załączeniu.

Przychody i Koszty zależne od zarządcy - wykonanie:

Przychody	3.747.137 zł
Koszty	3.703.347 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **43.790 zł** - do rozliczenia w czasie na poszczególne budynki:

1. poz. „1” utrzymanie czystości i zieleni (w tym środki finansowe z przeznaczeniem na zieleń do dyspozycji Samorządów Budynków) – nadwyżka przychodów nad kosztami	19.845 zł
2. poz. „2” ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych – nadwyżka przychodów nad kosztami	13.802 zł
3. poz. „4” konserwacja i przeglądy – nadwyżka przychodów nad kosztami	19.042 zł
4. poz. „5” konserwacja dźwigów – nadwyżka kosztów nad przychodami	3.604 zł
5. poz. „6” energia elektryczna – nadwyżka przychodów nad kosztami	2.657 zł
6. poz. „7” konserwacja domofonów - nadwyżka przychodów nad kosztami	3.354 zł

Przychody i Koszty niezależne od zarządcy - wykonanie:

Przychody	6.941.654 zł
Koszty	6.966.764 zł

Nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **25.110 zł**, w tym:

1. Podatek od nieruchomości – nadwyżka przychodów nad kosztami 2.910 zł .
2. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów (podwórka) – nadwyżka kosztów nad przychodami dot. podwórek 3.581 zł – rozliczana w czasie.
3. Zimna woda i odprowadzenie ścieków – rozliczenie z użytkownikami w okresach półrocznych zgodnie z Regulaminem; na dzień 31.12.2021 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 199.996,06 zł, rozliczenie na budynki przedstawia **TABELA V w załączeniu.**
4. Rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania wykazało nadwyżkę przychodów w wysokości 41.725,11 zł - do rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie do 30.06.2022 r. zgodnie z Regulaminem, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami ciepłej wody (podgrzanie z.w.) w wysokości 144.445,86 zł została rozliczona na dzień 31.12.2021 r. W sprawozdaniu GZM wykazane przychody są równe kosztom. Szczegółowy wykaz przychodów i kosztów na poszczególne budynki przedstawia **TABELA VI w załączeniu.**
5. Wywóz nieczystości i odpadów - nadwyżka kosztów nad przychodami 24.438,44 zł rozliczana w czasie –przekroczenie wynika z kosztów poniesionych na dodatkowe usługi oczyszczania terenów i odbiór gabarytów. Do 31.03.2021 r. obowiązywała miesięczna stawka opłat miesięcznych w wysokości 65,00 zł od lokalu, od 1 kwietnia 2021 r. nastąpiła zmiana sposobu rozliczania opłaty w zależności od zużytej wody - cena za 1 m³ 12,73 zł.

Zarząd przedstawia informację w sprawie zasadności zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości - budynków i lokali, które zostały wprowadzone w 2021 r:

1. Od 1 stycznia 2021 r. Uchwałą R.N. nr 25/X/2020 z 10.12.2020 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości-budynki – podwyżka nastąpiła w oparciu o wprowadzenie od 1.01.2021 r. nowych stawek podatku przez Radę m.st. Warszawy uchwałą nr XXXIX/1211/2020 z dn. 19.11.2020 r.
2. Od 1 października 2021 r. Uchwałą R.N. nr 27/X/2021 z 28.01.2021 r. dokonano zmiany miesięcznej stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej.
3. Od 1 kwietnia 2021 r. Uchwałą R.N. nr 29/X/2021 z 25.02.2021 r. wprowadzono nową pozycję miesięcznych opłat „konserwacja dźwigu” dla budynku przy ul. Perzyńskiego 9 w związku z wybudowaniem nowego urządzenia-dźwigu osobowego.
4. Od 1 sierpnia 2021 r. Uchwałą R.N. nr 33/X/2021 z 29.04.2021 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Nałkowskiej 9.

5. Od 1 października 2021 r. Uchwałą R.N. nr 37/X/2021 z 10.06.2021 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Nałkowskiej 7.
6. Od 1 października 2021 r. Uchwałą R.N. nr 38/X/2021 z 10.06.2021 r. dokonano zmiany miesięcznej stawki opłat w poz. „utrzymanie czystości i zieleni” dla budynku przy ul. Marymonckiej 145.
7. Od 1 listopada 2021 r. Uchwałą R.N. nr 40/X/2021 z 23.09.2021 r. zmieniono wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla 25-ch budynków – podwyżka nastąpiła w oparciu o wprowadzenie od 1 czerwca 2021 r. nowych taryf dla ciepła Veolia Energia Warszawa S.A.
8. Uchwałą R.N. nr 42/X/2021 z 18.11.2021 r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2022 r. zostały ustalone nowe stawki opłat dla 28 budynków na pokrycie kosztów w poz. „energia elektryczna” części wspólnych nieruchomości.

Stan Funduszu Interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2021 r.

OPIS POZYCJI	KOSZTY	PRZYCHODY
BILANS OTWARCIA 01.01.2021 r.		2.995.257,72
Zwrot pożyczek z funduszu remontowego budynków przy ulicy: 1) Płaniczna 1/15 - 150.000 zł Uchwała Rady Nadzorczej Nr 41/IX/2018 z dnia 22.03.2018 r. 2) Wrzeciono 49 - 150.000 zł Uchwała Rady Nadzorczej Nr 59/IX/2019 z dnia 06.06.2019 r. 3) Żeromskiego 9 - 260.000 zł Uchwała Rady Nadzorczej Nr 28/IX/2018 z dnia 22.02.2018 r.		560.000,00
Udzielone pożyczki na fundusz remontowy budynków przy ulicy: 1) Staffa 20 - 200.000 zł Uchwała Rady Nadzorczej Nr 31/X/2021 z dnia 25.03.2021 r. z terminem spłaty 30.05.2025 r. 2) Żeromskiego 11 - 170.000 zł Uchwała Rady Nadzorczej Nr 34/X/2021 z dnia 25.05.2021 r. z terminem spłaty 31.07.2024 r.	370.000,00	
RAZEM	370.000,00	3.555.257,72
Stan środków funduszu interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2021 roku:		3.185.257,72

Z poprzednich lat pozostała do spłaty 1 pożyczka z funduszu interwencyjnego w wysokości 170.000 zł: Żeromskiego 13A - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 18/X/2020 z terminem spłaty 30.09.2023 r.

Zarząd informuje, że terminowo realizowane były wszystkie zobowiązania wobec dostawców mediów oraz pozostałych kontrahentów, jak również Spółdzielnia posiada pełną zdolność realizacji zobowiązań oraz właściwą płynność finansową i nie istnieje zagrożenie kontynuacji działania.

Na Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 08 czerwca 2019 r. nie zgłoszono żadnych wniosków formalnych do realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Walne Zgromadzenia Członków w latach 2020 i 2021 nie odbyły się z uwagi na ogłoszony stan epidemii SARS-CoV-2 od 20 marca 2020 r. do odwołania.

Zarząd informuje, że na podstawie art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami została zawarta w dniu 27.01.2022 r. Umowa z Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przy ul. Prostej 2/14 na przeprowadzenie od dnia 01.03.2022 r. do dnia 29.04.2022 r. ustawowej

lustracji z pełnej działalności Spółdzielni za okres 3-ich lat tj. od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarządu prowadzona jest pełna lustracja w zakresie badania legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni.

Przedmiotem lustracji są następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni – podstawy prawne (Statut i Regulaminy), zakres działalności organów statutowych, organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.
2. Stan prawny nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.
6. Gospodarka finansowa, ewidencja księgową i sprawozdawczość finansowa.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowanie Członkom Rady Nadzorczej oraz Jej poszczególnym Komisjom, Członkom Rad Osiedli i Samorządom Budynków, Właścicielom lokali oraz wszystkim mieszkańcom za dobrą współpracę i zrozumienie życząc podobnej współpracy w kolejnych latach.

31 marca 2022 r.

Zarząd S.M.,„DOMHUT”