

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ELIZA" we Wrocławiu

ZA 2021 ROK

Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa "ELIZA" we Wrocławiu wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy pod numerem: 0000041636.

W roku sprawozdawczym 2021 Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa "ELIZA" działała w oparciu o postanowienia ustaw i przepisów prawnych: Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami, Prawo spółdzielcze z dnia 18.09.1983r. z późniejszymi zmianami, Prawo budowlane z dnia 07.07.1994r. z późniejszymi zmianami, Statut Spółdzielni, Regulaminy Spółdzielni, a także o Plan finansowo gospodarczy na 2021r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz w 2 osobowym składzie tj.

- 1) Katarzyna Wysokińska - prezes zarządu (od 01.01.2021 do 31.12.2021).
- 2) Aleksandra Lach - członkini zarządu ds. technicznych (od 01.01.2021 do 31.12.2021).

W okresie od stycznia do grudnia 2021 roku Zarząd MSM "ELIZA" odbył 18 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 32 uchwały. Wszystkie protokoły i uchwały są opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni: msmeliza@msmeliza.pl

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31 grudnia 2021r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 60 Członków Spółdzielni.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia składa się z jednego budynku wielorodzinnego usytuowanego pod adresami ul. Wyszyńskiego 110 oraz ul. Orzeszkowej 48-52 i obsługuje 45 lokali mieszkalnych (wszyscy właściciele posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). Powierzchnia mieszkalna nieruchomości razem z piwnicami wynosi ok. 4009,36m² oraz powierzchnia gruntów 1209m².

Zasoby Spółdzielni przeznaczone pod działalność gospodarczą:

Lokale pod wynajem wraz z dodatkowymi pomieszczeniami piwnicznymi stanowią na 31.12.2021r. 606,80m².

Pozostałe pomieszczenia przeznaczone na prowadzenie działalności statutowej Spółdzielni stanowią: 35,66m² na dzień 31.12.2021r.

Ponadto Spółdzielnia dzierżawi grunt: od Urzędu Gminy Wrocław pod parking MSM "ELIZA" zgodnie z Umową nr ZZK/KZ/2/2013.

Obecnie ustalona przez Radę Nadzorczą stawka eksploatacji nie uległa zmianie i wynosi 0,95gr/m²/m-c. Wysokość rzeczywistej stawki eksploatacyjnej za rok 2021 wyniosła: 5,26/m²/m-c.

Niedobór na eksploatacji za 2021

- 158.070,31 zł.

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W 2021r.

Działalność Zarządu w 2021 roku koncentrowała się na poszczególnych zadaniach:

- 1) realizacja obowiązków sprawozdawczych tj. terminowe wypełnianie i zdawanie deklaracji i sprawozdań do Urzędu Skarbowego, Sądu Gospodarczego, Urzędu Miasta i Głównego Urzędu Statystycznego;
- 2) rozliczanie zużytych mediów i przekazywanie rozliczeń właścicielom mieszkań;
- 3) sporządzanie kwartalnych sprawozdań z działalności dla Rady Nadzorczej;
- 4) prowadzenie spraw sądowych o należności, których nie realizuje jeden Członek Spółdzielni p. Ryszard Morawski, sprawy dla Spółdzielni prowadzi Kancelaria Adwokacka adw. Aleksander Politańskiego;
- 5) opracowywanie aktualizacji do regulaminów zgodnie ze zmieniającymi się przepisami obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe;
- 6) zlecenie zgodnie z Uchwałą nr XXVIII/567/16 wydaną przez Radę Miejską Wrocławia, deratyzacji budynku: na wiosnę i jesień 2021 roku;
- 7) zwołanie i przygotowanie Walnych Zgromadzeń Członków MSM "ELIZA" w dniach: 11.05.2021 oraz 18.11.2021. (Ze względu na pandemię i wprowadzone ograniczenia, WZ w dniu 11.05.2021 odbyło się w formie głosowania na piśmie, a komplet dokumentów był dostępny na 21 dni przed WZ na naszej stronie internetowej do zapoznania się dla Członków Spółdzielni) WZ w dniu 18.11.2021 odbyło się w formie tradycyjnej.
- 8) negocjacje obniżki opłat za wynajem lokalu użytkowego w czasie koronawirusa, który był powodem braku wystarczających środków finansowych dla firmy ArsMedis (podpisano aneksy:
 - Aneks nr 2 z dnia 11.01.2021 - w okresie styczeń-luty 2021 obniżono czynsz do 20.000,00zł miesięcznie brutto;
 - Aneks nr 3 z dnia 02.03.2021 - w okresie marzec-kwiecień 2021 obniżono czynsz do 21.000,00zł miesięcznie brutto;
 - Aneks nr 4 z dnia 11.05.2021 - w okresie maj-sierpień 2021 obniżono czynsz do 25.000,00zł brutto miesięcznie;
- 9) wykonanie inwentaryzacji pomieszczeń piwnicznych oraz komórek w tunelach przejściowych, podpisanie umów wynajmu pomieszczeń piwnicznych dodatkowych z Członkami Spółdzielni.
- 10) wykonanie obowiązkowych przeglądów nieruchomości (przeгляд instalacji gazowej, przegląd kominów wentylacyjnych i ich czyszczenie, przegląd techniczny budynku);
- 11) ubezpieczenie mienia Spółdzielni na kolejny rok kalendarzowy;
- 12) zlecono firmie Fortum montaż automatycznego uzupełniania zładu na węźle ciepłowniczym;
- 13) dokonywanie napraw zgłaszanych awarii i usterek tj: wymiany zaworów, naprawy domofonów, usuwanie awarii CO, ZWU i CWU, wymiana spalonej oprawy oświetleniowej przy tunelu przejazdowym itd.
- 14) prowadzenie systematycznej działalności kancelaryjnej biura Spółdzielni (przyjmowanie i odpowiedzi na pisma, wydawanie zaświadczeń, rejestracja pism, prowadzenie teczek lokali, itp.);

- 15) umieszczanie bieżących informacji na naszej stronie internetowej;
- 16) zamieszczanie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych Spółdzielni;
- 17) zlecenie wykonania audytu energetycznego budynku z badaniem termowizyjnym i ustaleniem zgodnie z obowiązującymi przepisami współczynników korygujących dla poszczególnych mieszkań;
- 18) prowadzenie dokumentacji kadrowej Spółdzielni;
- 19) zlecenie i sprawdzanie księgowości, realizacja faktur itp.
- 20) dokonanie rozliczenia strat na wodzie, która wyniosła 319m³ za 2020rok - dokonano kontroli lokali użytkowych czy nie ma w nich nieopomiarowanej odnogi rury doprowadzającej wodę, analiza i sprawdzenie wszystkich pomieszczeń wykazały, iż wszystkie części są prawidłowo opomiarowane.
- 21) zgłaszanie braku sprzątnięcia ogródka od ul. Orzeszkowej oraz braku odbioru odpadów komunalnych do firmy Ekosystem Sp. z o.o.;
- 22) zakup pozostałego wyposażenia do biura Spółdzielni - stół i krzesła;
- 23) dokonywanie bieżących zakupów na rzecz Spółdzielni m.in. piasek i sól drogowa zimą, materiały do sprzątnięcia, materiały biurowe, materiały do prac konserwatorskich;
- 24) zlecono wideo-inspekcję rur kanalizacyjnych biegnących przed i od budynkiem oraz przez tunel przejazdowy od ul. Orzeszkowej 48, wymieniono zapadniętą rurę kanalizacyjną, oczyszczono rury i wyfrezowano zalegające przeszkody, uszczelniono przeciekające złącza.
- 25) prowadzono wszystkie prace niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

REMONTY I GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Gospodarka remontowa była prowadzona zgodnie z Planem finansowo gospodarczym na 2021 rok przyjętym i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 9/2021. Dokonywane również były naprawy nieplanowane, a niezbędne ze względu na pojawiające się awarie.

Fundusz remontowy:

Saldo na dzień 31.12.2020r. wynosi:	331.160,91zł
Podział nadwyżki bilansowej za 2020r (Uchwała WZ nr 2/WZ1/2021 11.05.2021):	30.535,57zł
Naliczenia za 2021r.(0,30zł/m ² /m-c):	10.597,68zł
Wykonanie funduszu remontowego w roku 2021:	121.984,43zł
Saldo na dzień 31.12.2021r.:	412.184,72zł

Remonty i naprawy wykonane w 2021 roku w MSM "ELIZA" we Wrocławiu:

- 1) Roczny przegląd instalacji gazowej: 553,50zł;
- 2) Roczny przegląd kominiarski i czyszczenie kominów: 1.671,60zł;
- 3) Roczny przegląd budowlany budynku: 1.783,50zł;
- 4) Naprawa systemu domofonowego: 542,63zł;
- 5) Prace hydrauliczne (wymiany zaworów, awarie, CO itp.): 121.268,90zł;
(zawory, przyłącza, odpowietrzanie, awarie wod.-kan., udrożnienia pionów)
- 6) Naprawy elektryczne (wymiany i naprawy lamp) 300,00zł;
- 7) Wyposażenie biura (meble): 1.166,00zł;
- 8) Materiały ślusarskie i konserwatorskie (klucze, zamki, kłódki do szafek elektrycznych, elementy do narzędzi, narzędzia do odgarniania śniegu, pojemniki na sól i piasek itp.): 2.634,30zł;
- 9) Środki czystości i materiały do sprzątnięcia terenu: 2.311,29zł;
- 10) Opróżnienie i napełnienie zładu centralnego ogrzewania przy awariach: 651,60zł;

11) Audyt energetyczny budynku:	7.995,00zł;
12) Zakup roślin ozdobnych i ziemi do ogródków Spółdzielni:	436,90zł;
13) Wymiana okien w piwnicach:	6.950,53zł.

ZATRUDNIENIE

MSM "ELIZA" we Wrocławiu zatrudniała na dzień 31.12.2021r.:

- 2 osoby na umowie o pracę w wymiarze pełnego etatu (Prezes Zarządu, Gospodarz Domu);
- 1 osoba akt powołania (Członek Zarządu);
- 2 osoby na umowie zlecenie (Księgowa, Informatyk);
- 3 osoby na podstawie uchwały powołania przez WZ (Członkowie Rady Nadzorczej).

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE ORAZ SPRAWY SĄDOWE

Windykacja wierzytelności prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w oparciu o Regulamin Windykacji Należności w Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA" we Wrocławiu zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2020 z dnia: 08.10.2020r. Na koniec roku 2021, **zaległości dwóch lokali w Spółdzielni wynoszą: -95.056,29zł**

PODSUMOWANIE:

W roku kalendarzowym 2021 Zarząd Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA" we Wrocławiu realizował założenia i prace zaplanowane w planie finansowo - gospodarczym na 2021 rok zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej MSM "ELIZA" we Wrocławiu nr 09/2021. Zrealizowane zostały wszystkie wymagane ustawami przeglądy, dokonano częściowej wymiany stolarki okiennej w piwnicy, prace są kontynuowane w 2022 roku. Wykonano wideo-inspekcję rur kanalizacyjnych znajdujących się przed budynkiem, w przejeździe oraz pod budynkiem od strony ul. Orzeszkowej 48. Wykryto duże uszkodzenia, częściowe zawalenie rur kanalizacyjnych, pręty i druty metalowe i drewniane, cegły i rozszczelnienia złącz powodujących wycieki kanalizacji do piwnicy i w fundamenty budynku MSM "ELIZA" we Wrocławiu. Prace remontowe zostały wykonane na jesieni 2021 roku (wrzesień - październik), na koniec dokonano próby szczelności złącz. Audyt energetyczny budynku wykazał, że samo ocieplenie tuneli przejazdowych jest dla naszego budynku niewystarczające, a niezbędne jest ocieplenie całego budynku od fundamentów, dlatego prace te nie zostały zrealizowane. Remont balkonów budynku, ze względu na niewystarczające środki finansowe, również został odłożony do wykonania w kolejnych latach.

Ze względu na trwającą pandemię sprawozdawcze Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w maju 2021 odbyło się w trybie pisemnego głosowania nad uchwałami (tryb taki został dopuszczony przez rząd na podstawie art. 36 §9-§13 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze w związku z art.15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 roku o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2). Natomiast w listopadzie 2021 WZ odbyło się już w formie tradycyjnej (po odwołaniu restrykcji pandemicznych - zakazu zgromadzeń).

Trwająca pandemia również wpłynęła negatywnie na naszego najemcę lokalu użytkowego na parterze. Po spotkaniach i negocjacjach podpisano aneksy do umowy najmu, zmniejszające miesięczny czynsz za lokal użytkowy w terminach: od stycznia do sierpnia 2021 roku. Od września 2021 roku najemca realizuje pełną opłatę czynszu za lokal użytkowy.

Zarząd MSM "ELIZA" we Wrocławiu dziękuje Członkom Rady Nadzorczej za aktywny udział w pracach na rzecz naszej Spółdzielni, Członkom Spółdzielni za współpracę przy przeglądach (gaz, wentylacja) oraz pracownikom naszej Spółdzielni za bieżącą realizację zadań oraz utrzymywanie zasobów naszej Spółdzielni w dobrej sprawności technicznej.

2021.03.2021

Prezes
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
>ELIZA<
Kat
mgr Katarzyna Wysokińska

CZŁONEK ZARZĄDU
MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ELIZA”
Lach
Aleksandra Lach