

**Sprawozdanie z działalności  
Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Poznaniu  
za rok 2021**

**Marzec 2022**

<b>I. INFORMACJA O WYNIKACH SPÓŁDZIELNI ZA 2021 ROK .....</b>	<b>3</b>
1.1. Wstęp.....	3
1.2. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.....	3
1.3. Stan majątkowy i finansowy, wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	4
1.4. Działalność remontowo – modernizacyjna.....	12
<b>II. GŁÓWNE DZIAŁANIA I PRZEDSIĘWZIĘCIA ZREALIZOWANE W 2021 ROKU.....</b>	<b>14</b>
2.1. Informacja dotycząca stanu prawnego gruntów na nieruchomościach mieszkaniowych na dzień 31.12.2021r.....	14
2.2. Pozostała działalność Spółdzielni .....	15
<b>III. ZAMIERZENIA REMONTOWE SPÓŁDZIELNI NA 2022 ROK.....</b>	<b>16</b>

# I. INFORMACJA O WYNIKACH SPÓŁDZIELNI ZA 2021 ROK

## 1.1. Wstęp

Dębiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa została wpisana do rejestru Sądu Rejonowego w Poznaniu nr RSA 1210 w dniu 15 stycznia 1992r. oraz do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23.04.2002r. pod numerem 0000107627.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd kierował Spółdzielnią i reprezentował ją na zewnątrz w poniższym składzie:

1. Ewa Parzych - Prezes Zarządu,
2. Sebastian Szmagaj - Członek Zarządu.

W 2021r. Zarząd odbył 49 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 180 uchwał. Uchwały były podejmowane przede wszystkim w sprawach członkowsko – mieszkaniowych, z zakresu działalności remontowej (plany i realizacja remontów tj. przetargi, umowy oraz zlecenia), eksploatacyjno – finansowej (proponycje zmian opłat, wysokości stawek, zasad rozliczeń, rozłożeniem na raty należności wobec Spółdzielni), w sprawach pracowniczych i innych określonych w Regulaminie działania Zarządu oraz wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

Zadania gospodarcze realizowane były w 2021r. przy poziomie zatrudnienia, które w skali średniorocznej wyniosło 31,90 etatów w następujących grupach:

- pracownicy administracyjno – techniczni  
konserwatorzy oraz Zarząd Spółdzielni - 20,16 etatów,
- dozorczy i sprzątacze - 11,74 etatów.

Sytuacja wynikająca z zagrożenia epidemicznego ogłoszonego z powodu COVID-19 nie zakłóciła bieżącej pracy Spółdzielni. W celu zminimalizowania możliwości zakażenia pomiędzy pracownikami, stworzenia bezpieczeństwa sanitarnego mieszkańcom jak również zapewnienia ciągłości pracy Spółdzielni, pracownicy, od 29 marca 2021r. do 07.05.2021r. podzieleni na grupy pracowali w trybie rotacyjnym: stacjonarnie oraz zdalnie. Obsługa interesantów odbywała się drogą telefoniczną, mailową lub pocztową, a od 10.05.2021r. również bezpośrednio w reżimie sanitarnym. Dla ułatwienia mieszkańcom przekazywania korespondencji kierowanej do Spółdzielni, przy wejściu do siedziby umieszczono skrzynkę.

## 1.2. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Spółdzielnia zarządzała 46 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 96,3 tys. m<sup>2</sup> oraz budynkami niemieszkalnymi o pow. 8,3 tys. m<sup>2</sup>. W budynkach mieszkalnych znajduje się 2316 mieszkań z czego:

- 1482 mieszkań (64,0%) o statusie własnościowego prawa do lokalu,
- 29 mieszkań (1,3%) o statusie lokatorskiego prawa do lokalu,
- 13 mieszkań (0,5 %) użytkowanych na zasadach umowy najmu,
- 792 mieszkania (34,2%) o statusie odrębnej własności lokalu.

Realizując postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007r., która weszła w życie z dniem 31.07.2007r. w okresie od stycznia 2021r. do grudnia 2021r. Zarząd zrealizował 18 wniosków o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa w prawa odrębnej własności z czego: 16 lokali mieszkalnych

oraz 2 garaże. Zarząd zawarł również 3 umowy najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych. W 2021 roku nastąpił 165 razy obrót (kupno, darowizna, spadek) spółdzielczym własnościowym prawem oraz prawem odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r., która weszła w życie w dniu 09 września 2017r., członkostwo związane ze spółdzielczym prawem do lokalu powstaje jak również ustaje „z mocy prawa” tzn. bez składania deklaracji członkowskiej oraz bez wnoszenia wpisowego i udziałów członkowskich. Na dzień 31.12.2021r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 2455 osób z czego 60,7% stanowiły kobiety a 39,3% mężczyźni. W porównaniu do poprzedniego roku (2495 osoby) nieznacznie spadła. Zgłoszono 44 zgony członków Spółdzielni, które nastąpiły w okresie 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

Wobec 26 osób posiadających zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych Spółdzielnia wystąpiła w 2021r. na drogę sądową wnosząc pozwy o zapłatę. Na dzień 31 grudnia 2021r. spłaty zadłużenia dokonało 9 dłużników. Wobec 8 dłużników Komornik ukończył postępowanie egzekucyjne z tytułu wyegzekwowania całości należności. Spółdzielnia w minionym roku prowadziła egzekucję wierzytelności przeciwko 14 dłużnikom, w tym p-ko 9 dłużnikom wystąpiliśmy z ponowną egzekucją. Spółdzielnia oczekuje realizacji 2-ch wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do lokalu socjalnego. W związku z niedostarczeniem przez Miasto Poznań lokali socjalnych Spółdzielnia wystąpiła do Sądu o zapłatę odszkodowania.

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych, według stanu na dzień 31.10.2021r., Spółdzielnia informowała użytkowników mieszkań i garaży o stanie ich konta WN (628 przypadków) oraz o stanie ich konta MA (1443 przypadki). Poza tym na przestrzeni 2021 roku wystawiono dłużnikom około 183 wezwania do zapłaty. W 2021 roku Zarząd wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w ratach około 25 osobom posiadającym ponad 3-miesięczne zadłużenie w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych. Koszty utrzymania około 21 mieszkań były w części finansowane dodatkami mieszkaniowymi, które otrzymano z Urzędu Miasta na kwotę 39,3 tys. zł. Średnia miesięczna wysokość jednego dodatku mieszkaniowego w 2021 roku wyniosła dla uprawnionych około 156,00 zł na mieszkanie.

### **1.3. Stan majątkowy i finansowy, wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

Pełną informację o wynikach finansowych zawiera sprawozdanie finansowe za 2021 rok obejmujące: bilans, rachunek zysków i strat, wprowadzenie do sprawozdania oraz informację dodatkową i objaśnienia do sprawozdania. Sprawozdanie zostało opracowane zgodnie z Ustawą o Rachunkowości z dnia 29 września 1994r. z późn. zmianami oraz stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości.

Analizę sprawozdania finansowego oraz ocenę wyników finansowo – gospodarczych Spółdzielni przeprowadziła w ramach swoich uprawnień Rada Nadzorcza stwierdzając, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność i płynność płatniczą, zobowiązania były regulowane w terminie, a kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. Działalność gospodarczo – finansowa Spółdzielni w 2021 roku i osiągnięte wyniki zostały ocenione pozytywnie przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 28.02.2022r., która stwierdziła, że sprawozdanie finansowe może być przedłożone do oceny i zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

**BILANS ZA ROK 2021 – w tys. zł**

(z jednym miejscem po przecinku)

gr	AKTYWA	31.12.20 2020	31.12. 2021	gr	PASYWA	31.12. 2020	31.12. 2021
A.	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>62277,4</b>	<b>60983,7</b>	A.	<b>Kapitał - (fundusz) własny</b>	<b>68749</b>	<b>67448,8</b>
I.	Wartości niemajątkowe I prawne	10,2	15,4	B.	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>8743,6</b>	<b>10169,3</b>
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	62267,2	60968,3	I.	Rezerwy na zobowiązania		
III.	Należności długoterminowe			II.	Zobowiązania długoterminowe	761,1	775,6
B.	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>15215,2</b>	<b>16634,4</b>	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	6024,8	6937,9
I.	Zapasy	35,4	25,9	1.	Wobec jednostek powiązanych		
II.	Należności krótkoterminowe	1649,5	1552,1	2.	Wobec jednostek pozostałych	1940,8	1829,1
III.	Inwestycje krótkoterminowe	12518,9	13987,0	3.	Fundusze specjalne	4084	5108,8
1.	Krótkoterminowe aktywa finans.	12518,9	13987,0	a)	fundusze remontowe	4056	5081,8
	a) w jedn. powiązanych			b)	ZFŚS	28	27
	b) w pozostał. Jednostkach			IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1957,7	2455,8
	c) środki pieniężne	12518,9	13987,0				
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1011,4	1069,4				
	<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>77492,6</b>	<b>77618,1</b>		<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>77492,6</b>	<b>77618,1</b>

**A. Wartość księgowa majątku trwałego i obrotowego** Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej według stanu na dzień 31.12.2021r. wyniosła 77.618,1 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2020r. zwiększyła się o 125,5 tys. zł przy czym aktywa trwałe zmniejszyły się o kwotę 1.293,7 tys. zł, natomiast aktywa obrotowe wzrosły się o 1.419,2 tys. zł.

Na zwiększenie aktywów obrotowych wpływ mają następujące zdarzenia:

- zmniejszenie zapasów o kwotę 9,5 tys. zł
- zmniejszenie należności krótkoterminowych w porównaniu do stanu na 31.12.2020r. o kwotę 97,4 tys. zł
- wzrost środków pieniężnych o kwotę 1.468,1 tys. zł
- wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o kwotę 58,0 tys. zł

Wartość majątku finansowana jest:

- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| - zobowiązaniami bieżącymi w kwocie | 10.169,3 tys. zł, tj. 13% |
| - własnymi funduszami w kwocie      | 67.448,8 tys. zł, tj. 87% |

Zasadniczym składnikiem majątku Spółdzielni jest majątek trwały (aktywa trwałe), którego wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021r. wyniosła 60.983,7 tys. zł i zmniejszyła się w porównaniu do stanu z początku roku o 1.293,7 tys. zł.

Na majątek trwały netto składają się:

- |                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| - wartości niematerialne i prawne | 15,4 tys. zł     |
| - rzeczowy majątek trwały         | 60.968,3 tys. zł |

Wartości niematerialne i prawne zwiększyły się o 5,2 tys. zł. Kwota ta stanowi umorzenie wartości niematerialnych i prawnych oraz zakup dwóch programów komputerowych.

Rzeczowy majątek trwały w porównaniu do 31.12.2020r. zmniejszył się o 1.298,9 tys. zł.

Wpływ na to miały następujące zdarzenia:

A. <u>Inwestycje zwiększające wartość środków trwałych na kwotę</u>	<u>51,1 tys. zł</u>
<u>w tym:</u>	
– zakup serwera i dwóch drukarek	46,4 tys. zł
– zakup kosiarki i kosi spalinowej	2,4 tys. zł
– zakup niszczarki	2,3 tys. zł
B. <u>Zmniejszenia ogółem</u>	<u>1.350,0 tys. zł</u>
– wyksięgowanie prawa wieczystego użytkowania gruntu z tytułu przekształcenia we własność	1,7 tys. zł
– wyksięgowanie wartości prawa własności gruntu w związku z ustanowieniem odrębnej własności	329,9 tys. zł
– wyksięgowanie wartości lokali mieszkalnych i garaży w związku z ustanowieniem odrębnej własności	445,1 tys. zł
– umorzenie środków trwałych	573,3 tys. zł
C. <u>Razem (A–B)</u>	<u>1.298,9 tys. zł</u>

Wskaźniki udziału majątku trwałego w majątku ogółem na przestrzeni lat 2019-2021:

2019 – 81,8%

2020 – 80,4%

2021 – 78,6%

Majątek trwały znajduje pełne pokrycie w funduszach własnych (kapitałach), o czym świadczą poniższe wskaźniki pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym.

2019 – 109,9%

2020 – 110,4%

2021 – 110,6%

**B. Fundusze własne brutto (tzw. kapitał własny)** – na dzień 31.12.2021r. wyniosły kwotę 67.448,8 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2020r. zmniejszyły się o 1.300,2 tys. zł przy czym:

- fundusz udziałowy zmniejszył się o 6,9 tys. zł
- fundusz zasobowy zmniejszył się o 261,9 tys. zł

Stan funduszy własnych Spółdzielni na dzień 31.12.2021 roku oraz zmiany w tych funduszach na przestrzeni 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

l.p.	Fundusz	Stan na (zł)		Wzrost (+) Zmniejszenie (-)	
		31.12.2020	31.12.2021		
1.	Udziałowy	243.724,90	236.781,25	(-)	6.943,65
2.	Zasobowy	55.825.351,61	55.563.451,48	(-)	261.900,13
3.	Wkładów mieszkaniowych	940.219,09	844.631,54	(-)	95.587,55
4.	Wkładów budowlanych	41.969.330,36	41.551.970,85	(-)	417.359,51
5.	Wkładów garażowych	314.574,05	314.570,61	(-)	3,44
6.	Fundusz przeceny	(-) 13.657.081,93	(-) 13.655.597,87	(+)	1.484,06
7.	Zmniejszenie f. zasadniczych	(-) 17.456.872,32	(-) 17.939.961,84	(-)	483.089,52
	<b>Razem</b>	<b>68.179.245,76</b>	<b>66.915.846,02</b>	<b>(-)</b>	<b>1.263.399,74</b>

Powyższa tabela nie obejmuje zysku netto za 2021 rok na kwotę 532.939,15 zł, który w porównaniu do stanu z 31.12.2020r. zmniejszył się o kwotę 36.846,49 zł.

**C. Aktywa obrotowe na dzień 31.12.2021r.** wyniosły kwotę 16.634,4 tys. zł i w porównaniu do 2020 roku wzrosły o 1.419,2 tys. zł.

l.p.	Aktywa obrotowe	Stan na (w tys. zł)		Wzrost (+) Zmniejszenie (-)	
		31.12.2020	31.12.2021		
1.	Zapasy	35,4	25,9	(-)	9,5
2.	Należności krótkoterminowe	1.649,5	1.552,1	(-)	97,4
3.	Inwestycje krótkoterminowe	12.518,9	13.987,0	(+)	1.468,1
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.011,4	1.069,4	(+)	58,0
	w tym				
	- fundusz remontowy	932,4	979,1	(+)	46,7
	- rozliczenia międzyokresowe kosztów	79,0	90,3	(+)	11,3
	<b>Razem (poz. 1 – 4)</b>	<b>15.215,20</b>	<b>16.634,4</b>	<b>(+)</b>	<b>1.419,2</b>

**Struktura należności krótkoterminowych na dzień 31.12.2021r.** wynosi 1.552,1 tys. zł i w stosunku do 2020r. zmniejszyły się o 97,4 tys. zł.

Głównymi należnościami są:

I.p.	Należności i roszczenia	stan na 31.12.2020 w tys. zł	stan na 31.12.2021 w tys. zł
1.	Zaległości czynszowe na lokalach mieszkalnych	549,7	718,0
2.	Zaległości j.w. dochodzone na drodze sądowej	176,7	131,9
3.	Zaległości na garażach	1,1	1,0
4.	Zaległości z najmu lokali użytkowych	13,9	25,7
5.	Rozrachunki z tytułu uzupełnienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych (dotyczy przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność)	867,7	412,3
6.	Pozostałe należności	40,4	263,2
	<b>Razem</b>	<b>1.649,5</b>	<b>1.552,1</b>

Struktura zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021r. w porównaniu do stanu z końca 2020r. przedstawia się następująco:

I.p.	Treść	Zaległości czynszowe L. mieszk. na dz. 31.12.	
		2020	2021
		tys. zł	tys. zł
I.	Zadłużenia		
1.	do 1 miesiąca	121,0	230,9
2.	do 2 miesięcy	120,7	163,8
3.	do 3 miesięcy	76,8	100,0
4.	do 6 miesięcy	95,6	105,6
5.	powyżej 9 miesięcy	135,6	117,7
	<b>Razem</b>	<b>549,7</b>	<b>718,0</b>
II.	Wskaźniki		
1.	udz.% zadłuż. do rocznego wymiaru należnych opłat	4,61	5,3
2.	Przeciętna kwota zadłużenia przypada - jąca na mieszkanie w zł.	516,1	503,2
III.	Ilość osób zalegających z płatnościami powyżej 1-go miesiąca na dzień 31.12.	341	402

D. Zobowiązania Spółdzielni - wobec dostawców, kontrahentów, członków i nieczłonków Spółdzielni wyniosły na dzień 31.12.2021r. – 10.169,3 tys. zł.



Zobowiązania dotyczyły:

l.p	Zobowiązania	Stan na 31.12 2020r.	Stan na 31.12 2021r.	Zmiany 2020r. do 2021r. (wzrost +) (zmniejszenie -)
		w tys. zł	w tys. zł	
1.	Dostaw i usług	2.490,0	2.489,9	(-) 0,1
2.	Budżetu (podatki)	173,9	86,5	(-) 87,4
3.	Pozostałych kontrahentów	38,0	28,3	(-) 9,7
4.	Fundusze specjalne (fundusz remontowy + ZFŚS)	4.084,0	5.108,8	(+) 1.024,8
5.	Rozliczeń międzyokresowych	1.957,7	2.455,8	(+) 498,1
	<b>Razem</b>	<b>8.743,6</b>	<b>10.169,3</b>	<b>(+) 1.425,7</b>

dane podano w tys. zł

Struktura salda funduszy specjalnych na dzień 31.12.2021r. jest następująca:

A. Fundusze remontowe zasobów Spółdzielni	4.102,6 tys. zł
w tym:	
1. fundusz remontowy budynków	3.146,3 tys. zł
2. fundusz remontowy garaży	93,8 tys. zł
3. fundusz remontowy mienia Spółdzielni	862,5 tys. zł
B. ZFŚS	27,0tys. zł
<hr/>	
Ogółem (A+B)	4.129,6 tys. zł

**E. Bilans płatniczy** na dzień 31.12.2021r. Spółdzielni przedstawia się następująco:

**Aktywa obrotowe**

- zapasy	25.865,75zł
- należności krótkoterminowe	1.552.160,62zł
- środki pieniężne	13.986.970,00zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.069.408,85zł
Razem aktywa obrotowe	<hr/> 16.634.405,22zł

**Zobowiązania**

- zobowiązania długoterminowe	775.604,84zł
- zobowiązania krótkoterminowe	1.829.084,40zł
- fundusze specjalne (ZFŚS)	5.108.820,72zł
- rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	2.455.777,54zł
Razem zobowiązania	<hr/> 10.169.287,50zł

Saldo bilansu płatniczego na dzień 31.12.2021r. wynosi 6.465.117,72zł.

**F. Rachunek zysków i strat** – Spółdzielnia jest płatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych od tzw. dochodów z pozostałej działalności gospodarczej, w związku z czym rachunek zysków i strat wykazuje wynik na działalności zwolnionej i opodatkowanej (działalność gospodarcza).

Rachunek zysków i strat za 2021r. przedstawia się następująco:

**A. Rachunek zysków i strat na działalności GZM (zwolnionej z podatku)**

1. Przychody	13.369.782,82zł
2. Koszty	13.187.521,97zł
3. Wynik za 2021r. (1-2)	(+) 182.260,85zł
4. Saldo przychodów i kosztów operacyjno	
- finansowych związanych z działalnością	(-) 41.072,60zł
5. Wynik roku 2021 (3+4) (zysk)	(+) 141.188,25zł

Wyniki na GZM przechodzą do rozliczenia w roku następnym, z tym, że w 2022 roku wyniki będą zwiększone o zysk netto z działalności opodatkowanej zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

**B. Rachunek zysków i strat za 2021r. na pozostałej działalności Spółdzielni – opodatkowanej**

1. Przychody	1.626.367,09zł
2. Koszty	961.979,97zł
3. Wynik roku obrotowego (1-2)	664.387,12zł
4. Saldo przychodów i kosztów operacyjno	
- finansowych związanych z dział. gosp.	33.413,71zł
5. Odpis aktualizujący należności	30.109,68zł
6. Zysk brutto (przed opodatkowaniem) (3+4-5)	667.691,15zł
6. Podatek dochodowy	134.752,00zł
7. Zysk netto (5-6)	532.939,15zł

Wynik netto na działalności gospodarczej wyniósł kwotę 532.939,15zł co w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u. członków Spółdzielni wynosi 0,53 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Przedstawiając powyżej krótką ocenę sytuacji majątkowo – finansowej Spółdzielni Zarząd stwierdza, że w 2021 roku Spółdzielnia posiadała pełną zdolność i płynność płatniczą. Zobowiązania były regulowane w terminie, a wyniki wskazują na dobrą kondycję finansową i nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania dalszej działalności Spółdzielni.

Podział wyniku finansowego netto (zysku) Zarząd przedstawi Walnemu Zgromadzeniu w celu jego zatwierdzenia.

Propozycja podziału zysku (nadwyżki bilansowej) netto kwoty 532.939,15 zł:

1. Kwotę 30.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego zgodnie z „Regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
2. Kwotę 60.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni w celu zabezpieczenia środków pieniężnych na utrzymanie mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania ( w tym: drogi, parkingi, tereny zielone, place zabaw i plac fitness) zgodnie z „Regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
3. Kwotę 10.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie ZFŚS (zgodnie z zapisami zawartymi w protokole z lustracji za lata 2013 – 2016 przeprowadzonej przez Wielkopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” z Poznania) zgodnie z „Regulaminem ZFŚS Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu.
4. Kwotę 92.272,54 zł stanowiącą zysk netto z najmu pomieszczeń wspólnych danej nieruchomości, dzierżawy dachów i gruntów oraz reklam obliczonej w oparciu o art. 5 ust. 1 uosm przeznacza się na zwiększenie funduszu remontowego w 5–ciu budynkach mieszkalnych zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

Zysk zostanie przypisany:

1. Bukowa 14	85.285,72zł
2. Łozowa 95–99	1.350,76zł
3. Cedrowa 7–11	2.206,12zł
4. Osinowa 12 abc	627,23zł
5. Cedrowa 2–12	2.802,71zł

5. Kwotę 16.140,80 zł stanowiącą zysk netto z najmu pomieszczeń wspólnych danej nieruchomości, dzierżawy dachów i gruntów oraz reklam obliczonej w oparciu o art. 5 ust. 1 uosm przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją 3–ch budynków:

1. Łozowa 34	4.026,43zł
2. Osinowa 13	2.114,37zł
3. Bukowa 14	10.000,00zł

6. Pozostałą kwotę zysku netto w wysokości 324.525,81zł przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni. Kwota została podzielona proporcjonalnie na powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków Spółdzielni.

#### **1.4. Działalność remontowo – modernizacyjna**

Przychody na funduszu remontowym za 2021 rok wyniosły 2.535.577,69zł, natomiast nakłady poniesione na fundusz remontowy wyniosły 1.556.973,96zł. Wynik ogółem na funduszu remontowym na dzień 31.12.2021r. wyniósł kwotę 978.603,73zł. Fundusz remontowy po uwzględnieniu BO wyniósł kwotę 4.102.672,02zł

Fundusz remontowy ogółem składa się z:

funduszu remontowego budynków mieszkalnych na którym przychody za 2021r. wyniosły 2.456.294,77zł, natomiast nakłady poniesiono na kwotę 1.544.615,99zł. Wynik dodatni na przedmiotowym funduszu na dzień 31.12.2021r. po uwzględnieniu BO wyniósł 3.146.280,30zł

fundusz remontowy garaży – przychody za 2021r. wyniosły 19.282,92zł natomiast nakłady zostały poniesione na kwotę 2.480,16zł. Dodatni wynik na funduszu zwiększył wynik z lat ubiegłych do kwoty 93.833,05zł

fundusz remontowy mienia – przychody za 2021r. wyniosły 60.000,00zł i jest to kwota z podziału zysku za 2020r. Nakłady poniesione w 2021r. na kwotę 9.877,81zł stanowią koszty utrzymania mienia Spółdzielni (płace zabaw, tereny zielone, drogi i chodniki). Wynik na dzień 31.12.2021r. z uwzględnieniem BO wynosi wartość dodatnią na kwotę 862.558,67zł.

#### **REALIZACJA PLANU robót w 2021 roku**

Zakres zadań budowlano-instalacyjnych zaplanowanych do realizacji w roku 2021 wynikał z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą dnia 12.10.2020r. Planu Remontów i Modernizacji.

Zrealizowano następujące prace wynikające z Planu Remontów i Modernizacji na 2021 rok.:

1. Remont kapitalny logii od strony południowej budynku Bukowa 14 z wymianą posadzek, balustrad oraz uzupełnieniem elewacji.
2. Remont kapitalny kominów budynku Bukowa 12AB.
3. Remont kapitalny kominów budynku Jaworowa 32,34.
4. Ukończenie remontu kapitalnego balkonów z wymianą betonowych płyt balustradowych oraz remontem kapitalnym posadzek balkonów elewacji frontowej budynku Czechosłowacka 9,11,13.
5. Modernizacja wyjść na dachy (wymiana wyłazu, obróbki wewnętrzne zewnętrzne, uzupełnienie stopni /ew. drabina):
  - budynku Cedrowa 1,3,5,
  - budynku Orzechowa 15,17,
  - budynku Orzechowa 19,21,
  - budynku Orzechowa 26,28,30.
6. Malowanie klatek schodowych budynku Cedrowa 1,3,5 z wymianą pochwyków na balustradach schodowych.
7. Malowanie pomieszczeń piwnicznych wspólnego użytkowania budynku Cedrowa 1,3,5 z naprawą posadzek.
8. Malowanie obiektów gospodarowania odpadami (śmietników zewnętrznych):
  - budynków Racjonalizatorów 5,7,9 oraz Cedrowa 2,4,
  - budynków Cedrowa 1,3,5 oraz Cedrowa 6,8,

- budynków Cedrowa 7,9,11 oraz Cedrowa 10,12,
  - budynków Laskowa 2,4,6 oraz Bukowa 12AB,
  - budynku Łozowa 83,85,87,
  - budynków Łozowa 95,97,99 oraz Platanowa 2,4,6,8,10,
  - budynków Orzechowa 8,10,12 oraz Orzechowa 11,13,
  - budynków Orzechowa 14,16,18 oraz Orzechowa 15,17,
  - budynków Orzechowa 20,22,24 oraz Orzechowa 19,21.
9. Czyszczenie elewacji budynku Czechosłowacka 23AB.
10. Czyszczenie z malowaniem elewacji północnej oraz szczytów budynku Czechosłowacka 9,11,13.
11. Wykonanie utwardzenia nawierzchni ciągu pieszego wzdłuż budynku Platanowa 2,4,6,8,10 od strony południowej nieruchomości.
12. Montaż stojaków do parkowania rowerów przy budynkach Czechosłowacka 9,11,13 oraz Wiklinowa 10,12,14.
13. Wymiana daszków nad wejściami do klatek schodowych i mieszkań przyziemia budynku Wiklinowa 10,12,14.
14. Wymiana stolarki drzwiowej:
- drzwi zewnętrznych do lokalu usługowego w budynku Cedrowa 2-12,
  - drzwi zewnętrznych do lokalu usługowego w pawilonie Osinowa 14,16,
  - drzwi wewnętrznych zejść do piwnic w budynku Konarowa 12,14.
15. Wymiana okien klatek schodowych budynku Konarowa 12,14.
16. Wykonanie kompleksowej modernizacji instalacji elektrycznej Wewnętrznych Linii Zasilających z wyniesieniem układów pomiarowych do miejsc ogólnodostępnych (klatki schodowe) budynku Cedrowa 1,3,5.
17. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej kompleksowej modernizacji instalacji elektrycznej Wewnętrznych Linii Zasilających z wyniesieniem układów pomiarowych do miejsc ogólnodostępnych (klatki schodowe) budynku Cedrowa 7,9,11.
18. Ukończenie wymiany dźwigu osobowego budynku Łozowa 22.
19. Legalizacyjna wymiana wodomierzy lokalowych w budynkach:
- ul. Łozowa 89,91,93,
  - ul. Łozowa 95,97,99,
  - ul. Orzechowa 20,22,24,
  - ul. Orzechowa 23,25.
20. Coroczna kontrola stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów wentylacyjnych.

Prace wynikające z Planu Remontów i Modernizacji na 2021 rok w trakcie przygotowań do realizacji w 2022:

21. Wykonanie miejsca gospodarowania odpadami dla pawilonu handlowo-usługowego Osinowa 14,16 wraz z utwardzeniem terenu – w roku 2021 przeprowadzono procedurę uzyskania zgody UMP na wykonanie wiaty śmietnikowej oraz podpisano z wykonawcą w lutym 2022r umowę na realizację.

22. Wykonanie utwardzenia terenu od strony północnego szczytu budynku przy ulicy Konarowej 4,6 z wjazdem pochylnią od ul. Konarowej – uzyskano opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, usunięto kolizję z instalacjami tele-technicznymi, opracowano dokumentację usunięcia kolizji nowoprojektowanego utwardzenia wjazdu z podziemną linią energetyczną zasilania budynku oraz podpisano z wykonawcą w lutym 2022r umowę na realizację utwardzenia.
23. Wykonanie kompleksowej modernizacji instalacji elektrycznej Wewnętrznych Linii Zasilających z wyniesieniem układów pomiarowych do miejsc ogólnodostępnych (klatki schodowe) pawilonu handlowo-usługowego Osinowa 14,16 - podpisano z wykonawcą w lutym 2022r umowę na realizację.
24. Modernizacja instalacji domofonowych z wyposażeniem kaset zewnętrznych w czytniki zbliżeniowe oraz wymianą unifonów mieszkaniowych, w budynkach: Bukowa 12AB, Cedrowa 1,3,5, Czechosłowacka 40, Dębowa 45,47,49,51, Dębowa 53,55,57, Jaworowa 32,34, Konarowa 4,6, Orzechowa 11,13, Orzechowa 32,34,36, Osinowa 2ABC, Osinowa 4ABC, Osinowa 13AB, Platanowa 2,4,6,8,10, Racjonalizatorów 5,7,9 – realizacja po pozyskaniu dofinansowania ze środków zewnętrznych.
25. Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania budynków Osinowa 8ABC oraz Wiklinowa 3AB wraz z wykonaniem ze środków funduszy remontowych indywidualnych węzłów cieplnych centralnego ogrzewania budynków Osinowa 8ABC, Wiklinowa 3AB oraz Osinowa 13AB - odstąpiono od realizacji w roku 2021 z uwagi na złożenie przez Veolia Energia Poznań S.A. oferty na wykonanie indywidualnych węzłów cieplnych w ramach środków z Programu ZIT (Zintegrowane Inwestycje Terytorialne) po 2022 roku.

W trybie interwencyjno-awaryjnym realizowano naprawcze prace ogólnobudowlane oraz instalacyjne w częściach wspólnych budynków.

Realizację planu robót w roku 2021 w zakresie rzeczowym wykonano na poziomie 73%, statystyka nie obejmuje modernizacji instalacji domofonowych oraz centralnego ogrzewania z wykonaniem indywidualnych węzłów cieplnych z uwagi na odroczenie realizacji do czasu pozyskania dofinansowania inwestycji ze środków zewnętrznych.

## **II. GŁÓWNE DZIAŁANIA I PRZEDSIĘWZIĘCIA ZREALIZOWANE W 2020 ROKU.**

### **2.1. Informacja dotycząca stanu prawnego gruntów na nieruchomościach mieszkaniowych na dzień 31.12.2021r.**

Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, z dniem 01.01.2019r. wieczyste użytkowanie przekształciło się z mocy prawa w prawo własności gruntów. 45 z 46 nieruchomości w zasobach DSM posiada własność gruntu, jedynie Bukowa 12, 12A, 12B pozostaje w wieczystym użytkowaniu gruntu.

Dębiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa zadeklarowała i dokonała wpłat jednorazowych co dało możliwość skorzystania z bonifikaty 75% przyznanej przez Prezydenta Miasta Poznania na podstawie uchwały Rady Miasta Poznania nr VI/68/VIII/2019 z dnia 05 lutego 2019r.

Powyższe działanie Spółdzielni przełożyło się na niższe koszty przekształcenia dla osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych. Nabyty na własność grunt zwiększa wartości nieruchomości i lokali mieszkalnych co wymaga uzupełnienia wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego stosownie do powierzchni użytkowej lokali. Na podstawie uchwał Rady Nadzorczej podejmowanych dla poszczególnych nieruchomości opłaty związane z uzupełnianiem wymaganego wkładu rozłożone zostały na nieoprocentowane raty i wnoszone będą do wyczerpania kwot przypadających na poszczególne lokale mieszkalne.

Przekształcenie wieczystego użytkowania we własność dla ostatniej nieruchomości Bukowa 12, 12A, 12B będzie możliwe dopiero po zakończeniu wszystkich regulacji prawnych tj. postępowania w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania, związanego z wnioskiem Spółdzielni o oddanie w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej – nr działki 10/21 o pow. 85m<sup>2</sup>, które zostało zawieszono do czasu zakończenia postępowania sprawdzającego dotyczącego prawidłowości nabycia w/w. działki gruntu przez Skarb Państwa. Powyższe postępowanie toczy się na szczeblach: Ministerstwa Rozwoju, Starostwa Powiatowego, Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu oraz Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu.

## **2.2. Pozostała działalność Spółdzielni:**

- a) Zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Dębowej 37–43 oraz ul. Jaworowej 68 – 80.
- b) Kontynuacja prac pielęgnacyjnych zieleni (usuwanie starych, zniszczonych oraz zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców drzew i zastępowanie ich nowymi nasadzeniami), za zgodą Wydziału Ochrony Środowiska – Urzędu Miasta Poznania. W 2021r. na terenie DSM dokonano wycinki 6 oraz cięć pielęgnacyjnych 58 drzew. W celu rekompensacji ubytków w zadrzewieniu, dokonano 20 zastępczych oraz uzupełniających nasadzeń.
- c) Wykonano nasadzenia uzupełniające krzewów berberysu na nieruchomości przy ul. Łozowej 34.
- d) Dokonano uzupełnienia piasku w 10 piaskownicach na placach zabaw na terenie DSM.
- e) Dokonano przeglądu i niezbędnych napraw infrastruktury na placach zabaw.
- f) Bieżące uzupełnianie trutki na szczury w karmnikach zamontowanych w piwnicach budynków mieszkalnych.
- g) Zamalowano graffiti i odnowiono dolną część elewacji na wybranych budynkach zasobów DSM. Dalsze prace będą kontynuowane w bieżącym roku.
- h) Dokonano gruntownej deratyzacji budynków przy ul. Bukowej 12AB oraz Laskowej 2-6.
- i) Odmalowano i uzupełniono brakujące elementy ławek na terenie zasobów DSM.
- j) Uzupełniono korę na rabatach przed budynkami.

- k) Zarząd kontynuował działania prowadzące do zwiększenia dochodów uzyskanych z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów oraz powierzchni reklamowych. W 2021 r. zostało zawartych 6 umów najmu lokali użytkowych, 2 umowy najmu garaży oraz 6 umów najmu miejsc postojowych. Pomimo trudnej sytuacji ekonomicznej na rynku nieruchomości spowodowanej pandemią, na koniec 2021 roku Dębicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w swoich zasobach nie posiadała wolnych lokali użytkowych do wynajęcia. Przychody w 2021 roku wynosiły 1.296.476,25 zł natomiast w roku 2020 roku wynosiły 1.205.846,39 zł, czyli zwiększyły się o 90.629,86 zł. Spółdzielnia prowadzi systematyczne działania windykacyjne wobec najemców i dzierżawców w sprawie zadłużenia.

### III. ZAMIERZENIA REMONTOWE SPÓŁDZIELNI NA 2022 ROK.

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 9 z dnia 25.10.2021r. Spółdzielnia zamierza wykonać następujące prace remontowe:

1. Wykonanie utwardzenia terenu od strony północnego szczytu budynku Konarowa 4,6 z wjazdem z ulicy Konarowej.
2. Wykonanie śmietnika i miejsc postojowych przy pawilonie Osinowa 14,16.
3. Malowanie klatek schodowych budynku Cedrowa 7,9,11.
4. Malowanie parteru (klatka schodowa, korytarz przy windzie, wiatrołap)
  - budynku Łozowa 22,
  - budynku Łozowa 34,
  - budynku Św. Szczepana 5.
5. Czyszczenie i zabezpieczenie elewacji (bez malowania):
  - budynku Cedrowa 1,3,5,
  - budynku Cedrowa 7,9,11,
  - budynku Racjonalizatorów 5,7,9.
6. Malowanie obiektów gospodarowania odpadami (śmietników zewnętrznych):
  - budynku Czechosłowacka 40,
  - budynku Dębowa 45,47,49,51 oraz Dębowa 53,55,57,
  - budynku Jaworowa 32,34,
  - budynku Jaworowa 36,38,
  - budynku Konarowa 12,14,
  - budynku Osinowa 2ABC,
  - budynku Osinowa 4ABC,
  - budynku Osinowa 6ABC,
  - budynku Osinowa 8ABC,
  - budynku Osinowa 10ABC,
  - budynku Osinowa 12ABC,
  - budynku Osinowa 9AB,
  - budynku Osinowa 11AB,
  - budynku Osinowa 13AB,



- budynku Wiklinowa 1AB,
  - budynku Wiklinowa 3AB,
  - budynku Czechosłowacka 23AB oraz Wiklinowa 10,12,14.
7. Modernizacja wyjść na dach z naprawami dekarскими:
    - budynku Cedrowa 2,4,6,8,10,12,
    - budynku Cedrowa 7,9,11,
    - budynku Orzechowa 8,10,12,
    - budynku Orzechowa 11,13,
    - budynku Orzechowa 20,22,24,
    - budynku Orzechowa 27,29,
    - budynku Wiklinowa 3AB.
  8. Wymiana dźwigu osobowego budynku Łozowa 34.
  9. Naprawa ścian oporowych zjazdu kondygnacji podziemnej budynku Orzechowa 26,28,30.
  10. Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej drzwi do klatek schodowych i mieszkań przyziemia Wiklinowa 10,12,14.
  11. Wymiana wewnętrznych drzwi do serwerowni na drzwi p.poż. w siedzibie spółdzielni Racjonalizatorów 3.
  12. Remont krat zabezpieczających wschodnie studzienki okienne w patio pawilonu Racjonalizatorów 3 oraz południowe na zewnątrz pawilonu.
  13. Wykonanie kompleksowej modernizacji instalacji elektrycznej Wewnętrznych Linii Zasilających z wyniesieniem układów pomiarowych do miejsc ogólnodostępnych (klatki schodowe) budynku Cedrowa 7,9,11.
  14. Wykonanie kompleksowej modernizacji instalacji elektrycznej Wewnętrznych Linii Zasilających z wyniesieniem układów pomiarowych do miejsc ogólnodostępnych (klatki schodowe) pawilonu handlowo-usługowego Osinowa 14,16.
  15. Legalizacyjna wymiana wodomierzy lokalowych:
    - budynku Cedrowa 2,4,6,8,10,12,
    - budynku Cedrowa 7,9,11,
    - budynku Czechosłowacka 40,
    - budynku Dębowa 53,55,57,
    - budynku Jaworowa 32,34,
    - budynku Jaworowa 36,38,
    - budynku Konarowa 12,14,
    - budynku Orzechowa 27,29,
    - budynku Osinowa 4ABC,
    - budynku Św. Szczepana 5,
    - budynku Wiklinowa 1AB,
    - budynku Wiklinowa 2,4,6,
    - pawilonu Racjonalizatorów 3,
    - pawilonu Osinowa 14,16.
  16. Coroczna kontrola stanu technicznego instalacji gazowych, przewodów wentylacyjnych, instalacji hydrantowej, odgromowej, oddymiania budynków.

17. Modernizacja instalacji domofonowych z wyposażeniem kaset zewnętrznych w czytniki zbliżeniowe oraz wymianą unifonów mieszkaniowych, w budynkach: Bukowa 12AB, Cedrowa 1,3,5, Czechosłowacka 40, Dębowa 45,47,49,51, Dębowa 53,55,57, Jaworowa 32,34, Konarowa 4,6, Orzechowa 11,13, Orzechowa 32,34,36, Osinowa 2ABC, Osinowa 4ABC, Osinowa 13AB, Platanowa 2,4,6,8,10, Racjonalizatorów 5,7,9.

Prace projektowe:

18. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej parkingu i zewnętrznego śmietnika przy budynku Św. Szczepana 5.
19. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej śmietnika zewnętrznego z drogą dojazdową przy budynku Łozowa 22.
20. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej parkingu z wjazdem z ulicy Jaworowej przy budynku Konarowa 12,14.
21. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej kolorystyki i napraw elewacji oraz remontu kapitalnego płyt logii wraz z wymianą balustrad, niezbędnych prac dekarских budynku Osinowa 4abc, realizacja prac 2022 i kolejne.
22. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej remontu tarasu wejściowego oraz pozostałych wejść do budynku pawilonu handlowo-usługowego Osinowa 14,16.
23. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej likwidacji studzienek okiennych ze zmniejszeniem okien piwnicznych budynku Osinowa 9AB.
24. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej rozbudowy wiaty śmietnikowej budynku Konarowa 4,6.
25. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej kompleksowej modernizacji instalacji elektrycznej Wewnętrznych Linii Zasilających z wyniesieniem układów pomiarowych do miejsc ogólnodostępnych (klatki schodowe) z modernizacją instalacji administracyjnej i dzwonekowej
- budynku Orzechowa 11,13,
  - budynku Orzechowa 15,17,
  - budynku Orzechowa 19,21,
  - budynku Orzechowa 26,28,30.

Członek Zarządu  
*mgr Sebastian Samoj*

PREZES ZARZĄDU  
*mgr Ewa Parzych*