

CZERWIEC 2022

NASZE



Gazeta Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Popowice"

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu

informuje, że ze względu na zapisy wynikające z art. 36 § 9 ustawy Prawo spółdzielcze, wprowadzonym art. 15 ustawy z dnia 16.04.2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozpowszechnianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz. U. z 2022 r. poz. 376), które umożliwiają przeprowadzenie głosowania nad niektórymi uchwałami Walnego Zgromadzenia na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość oraz na podstawie art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2022r. poz. 64, 202), z uwagi na liczebność organu jakim jest Walne Zgromadzenie oraz trwającym stanem zagrożenia epidemicznego zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 13 maja 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1025) zwołał głosowanie nad uchwałami Walnego Zgromadzenia za rok 2021 w czerwcu 2022 r. w formie podjęcia uchwał na piśmie.

W celu przygotowania członków Spółdzielni do głosowania w takiej formie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu przedstawia, w niniejsze gazecie osiedlowej, członkom Spółdzielni Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2021 r., Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2021 r., Sprawozdanie finansowe za 2021 r. oraz projekty uchwał. Zawiadomienia dotyczące przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w sposób inny niż tradycyjny zostały z wyprzedzeniem wywieszane na bramach klatek schodowych oraz umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

Zarząd SMLW „Popowice”

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
„POPOWICE”
ul. Popowicka 28
54-237 Wrocław**

Sekretariat:

tel. 71 355 63 73
tel. 71 350 66 30 wew. 230
e-mail: sekretariat@smpopowice.pl

Administracja jest czynna:

pon., wt., śr.: 7.00 - 15.00
czw.: 7.00 - 17.00
pt.: 7.00 - 13.00

Przyjmowanie interesantów:

przez Członka Zarządu Spółdzielni:
czwartki: 14.00 - 17.00
przez przedstawicieli Rady Nadzorczej:
pierwszy i trzeci
czwartek miesiąca: 16.00 - 17.00
przez przedstawicieli Rad ZN 1 Polana
oraz ZN 2 Park:
drugi i czwarty czwartek miesiąca: 16.00 - 17.00

Zgłaszanie awarii - Dyspozytornia:

tel. 71 350 10 92
tel. 71 355 40 05 wew. 218

Dział Techniczno-Administracyjny

tel. 71 355 40 05 wew. 224, 219
tel. 71 350 10 92 wew. 224, 219

Dział Rozliczeń i Windykacji:

tel. 71 350 66 30 wew. 223 i 225
w poniedziałki - nie przyjmuje interesantów

Sekcja Członkowsko - Mieszkaniowa:

tel. 71 350 66 30 wew. 220
w poniedziałki - nie przyjmuje interesantów

Pogotowie techniczne po godzinach

pracy Spółdzielni:
- awarie C.O. i wodno-kanalizacyjne tel. 532 461 242
- awarie elektryczne tel. 532 461 247
- awarie gazowe tel. 532 461 248

Uwaga! W przypadku usunięcia awarii powstałej z winy lokatora, koszt usługi ponosi lokator.

Pogotowie Dźwigowe „KON-REM”:

tel. 71 351 39 66
tel. 600 850 983
tel. 606 971 768

Oświetlenie ulic:

tel. 71 323 33 11

Dyżurny Komisariatu Policji Wrocław Fabryczna:

tel. 478 714 380

Dzielnicy:

tel. 601 703 427
tel. 601 817 287

**Nasze Popowice**

Wydawca: Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko - Własnościowa „POPOWICE”

Redaktor: Tadeusz Górski

Skład, łamanie, fotoedycja:
MULTIFORMAT Sp. z o.o.
biuro@multiformat.pl

Druk: **DOBDRUKARNIA.com.pl**
tel. 505 299 062

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „POPOWICE” ZA ROK 2021

I. ZATRUDNIENIE I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI.

W okresie sprawozdawczym, tj. od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. zatrudnienie w Spółdzielni wyniosło 59,55 etatu (w porównaniu z 2020 r. nastąpił zmalało średnio o 1,01 etatu).

Strukturę organizacyjną Spółdzielni tworzyły dwie jednostki organizacyjne, w których zatrudnienie średnioroczne w etatach przedstawiało się następująco:

1. Zarząd Spółdzielni – 20,55 etatów na stanowiskach nierobotniczych, w tym:
- 3 Członków Zarządu.
2. Dział Administracyjno-Techniczny:
- 10,00 etatów na stanowiskach nierobotniczych,
- 12,00 etatów Konserwatorów,
- 17,00 etatów Gospodarzy Domów.

Od 2002 r. przy Spółdzielni działa Związek Zawodowy Pracowników SMLW „Popowice” zrzeszający obecnie 12 pracowników.

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Struktura zasobów.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku zasoby mieszkalno-usługowe spółdzielni obejmują teren o powierzchni gruntu 311 180 m² podzielony na:

- Zespół Nieruchomości nr 1
- Zespół Nieruchomości nr 2

Powierzchnię zasobów budynkowych spółdzielni przedstawia tabela nr 1, natomiast gruntów tabela nr 2.

2. Opłaty dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni od 2007 r. kontynuuje ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej z 37 nieruchomości.

Na podstawie Uchwały Nr 41/09/VII/2020 Rady Nadzorczej z dnia 08.09.2020 r., zatwierdzającej opracowany przez Zarząd plan finansowy na 2021 r., ustalone zostały dla każdej nieruchomości zróżnicowane stawki opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o ewidencję ponoszonych kosztów i przychodów na ich pokrycie zgodnie z art. 4-6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wprowadzono z dniem 01.01.2021 r.

Dla lokali mieszkalnych odpłatność na fundusz remontowy została utrzymana na tym samym poziomie tj.:

- Zespół Nieruchomości Nr 1 - 1,22 zł/m² dotyczy lokali mieszkalnych oraz 0,16 zł/m² dotyczy utrzymania mienia wspólnego – łączna opłata 1,38 zł/m²,
- Zespół Nieruchomości Nr 2 - 1,22 zł/m² dotyczy lokali mieszkalnych oraz 0,16 zł/m² dotyczy utrzymania mienia wspólnego – łączna opłata 1,38 zł/m².

Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zużycia energii elektrycznej ogólnego użytku na 2021 r. wyliczone zostały w oparciu o faktyczne zużycie i ich wysokość utrzymano na poprzednim poziomie we wszystkich nieruchomościach.

W budynkach Zespołu Nieruchomości Nr 1, w których zamontowane są gazomierze zbiorcze, opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów gazu utrzymane zostały na poziomie 2018 r.

Zgodnie z Uchwałą Nr 42/09/VII/2020 Rady Nadzorczej z dnia 08.09.2020 r. wprowadzona została zmiana miesięcznej opłaty za eksploatację dźwigów z 13,40 zł/osobę na 13,90 zł/osobę od 01.01.2021 r. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 30.10.2018 r. oraz „Wytocznymi UDT dotyczącymi eksploatacji urządzeń transportu bliskiego” niezbędne było wykonanie resursu dla 125 dźwigów osobowych, co między innymi miało wpływ na zmianę opłaty za eksploatację dźwigów zróżnicowaną dla poszczególnych nieruchomości od 01.05.2021 r. na podstawie Uchwały Nr 71/12/VII/2020 z 17.12.2020 r. i kolejną zmianę opłaty od 01.08.2021 r. na podstawie Uchwały Nr 13/03/VII/2021 Rady Nadzorczej z 31.03.2021 r.

W 2021 r. trzykrotnie wprowadzono zmiany taryfy dla ciepła przez sprzedawcę energii cieplnej Fortum Power and Heat oraz wytwórcę ciepła Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja S.A., lecz nie spowodowały zmiany zaliczkowych opłat w 2021 r. na centralne ogrzewanie Zespole Nieruchomości Nr 1 oraz w Zespole Nieruchomości Nr 2.

Natomiast na podstawie Uchwały Nr 51/2020 Zarządu SMLW „Popowice” z dnia 13.10.2020 r. wprowadzono zróżnicowaną opłatę podgrzewu m3 wody dla każdego budynku, która zaczęła obowiązywać od 01.01.2021 r.

Z dniem 1 lipca 2013 r. obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi przejęła Gmina Wrocław. Zarząd SMLW „Popowice” na podstawie uchwały Rady Miasta Wrocławia zgodnie ze znowelizowaną ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, kontynuuje regulowanie należności za gospodarowanie odpadami, naliczając opłaty za wywóz nieczystości od ilości zamieszkałych osób oraz zajmowanej powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.

W związku ze zmianami organizacyjnymi w lipcu 2017 r. utworzony został Wydział Należności Środowiskowych Urzędu Miejskiego Wrocławia, który przejął od spółki Ekosystem obowiązki w zakresie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Od 1 września 2020 r. zaczęły obowiązywać nowe stawki za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie Uchwały Nr XXV/665/20 Rady Miejskiej Wrocławia z 23 lipca 2020 r.

Tabela nr 1

Zestawienie zasobów budynkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu na dzień 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	jm.	Zespół Nieruchomości Nr 1	Zespół Nieruchomości Nr 2	Razem
Ilość budynków mieszkalnych	szt.	25	27	52
Ilość budynków użytkowych	szt.	7	7	14
Ilość mieszkań	szt.	2 625	2 902	5 527
Ilość dźwigów	szt.	51	74	125
Ilość węzłów ciepłych – bud. mieszk.	szt.	45	49	94
Ilość klatek w bud.mieszk.	szt.	129	131	260
Powierzchnia użytkowa razem z tego:	m²	117 091,90	136 847,18	253 939,08
a/ lokale mieszkalne	m ²	71 247,59	89 373,06	160 620,65
b/ lokale mieszkalne (odrębna własność)	m ²	45 844,31	47 474,12	93 318,43
Powierzchnia lokali użytkowych	m ²	6 553,30	6 782,20	13 335,50

Tabela nr 2

Zestawienie gruntów w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu na dzień 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	Zespół Nieruchomości Nr 1	Zespół Nieruchomości Nr 2	Powierzchnia ogółem
	m ²		
Powierzchnia gruntów razem w tym:	143 602,00	167 578,00	311 180,00
- współwłasność Spółdzielni	53 406,68	65 645,37	119 052,05
- odrębna własność	35 022,32	34 789,63	69 811,95
- użytkowanie wieczyste	55 173,00	67 143,00	122 316,00
w tym tereny w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni wydzielone na podstawie umów dzierżawy	3 663,35	12 752,40	16 415,75

Tabele nr 3, 3 a i 3 b przedstawiają wysokość miesięcznych opłat pobieranych od mieszkańców na pokrycie kosztów utrzymania zasobów oraz opłat za usługi komunalnej energii cieplnej.

Tabela nr 3

Zmiana opłaty	Zespół Nieruchomości Nr 1		Zespół Nieruchomości Nr 2	
	zł/m ²			
	Opłata eksploatacyjna	Fundusz remontowy	Opłata eksploatacyjna	Fundusz remontowy
01.01.2019 r.	zróżnicowana na nieruchomości	dot. mieszkań 1,22 dot. mienia wspólnego 0,16	zróżnicowana na nieruchomości	dot. mieszkań 1,22 dot. mienia wspólnego 0,16
01.01.2021 r.	zróżnicowana na nieruchomości	bez zmian	zróżnicowana na nieruchomości	bez zmian

Tabela nr 3a

Wysokość miesięcznych opłat za usługi komunalne i dźwigi

Wyszczególnienie		Zmiana stawki	Zespół Nieruchomości Nr 1	Zespół Nieruchomości Nr 2
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	zł/pow. zł/osoba	01.07.2013 r.	zgodnie z Uchwałą XXXVIII/866/13 Rady Miejskiej Wrocławia z 14.02.2013 r. 0,85 zł/m², 19 zł/osobę	
	zł/pow. zł/osoba	01.09.2020 r.	zgodnie z Uchwałą XXV/665/20 Rady Miejskiej Wrocławia z 23.07.2020 r. 1,20 zł/m², 25,50 zł/osobę	
	zł/pow. zł/osoba	01.01.2021	bez zmian	
Woda i ścieki (taryfę dla wody i ścieków zatwierdza Rada Miejska Wrocławia)	zł/m ³	19.05.2018 r.	11,11	11,11
		19.05.2019 r.	11,45	11,45
		19.05.2020 r.	11,79	11,79
		od 19.05.2020 r. do końca 2021 r.	11,79	11,79
Eksploatacja dźwigów	zł/osoba	od 01.01.2020 r.	13,40	13,40
		od 01.01.2021 r.	13,90	13,90
		od 01.05.2021 r.	stawka zróżnicowana	stawka zróżnicowana

* podano uśrednione zaliczkowe stawki na centralne ogrzewanie ustalone w oparciu o rzeczywiste koszty dla każdego budynku wynikające z ostatniego okresu rozliczeniowego.

Od 2004 r. stawki zaliczkowe na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania kształtują się w Spółdzielni od 2,00 zł/m² do 2,70 zł/m².

Tabela nr 3b

Wysokość opłat za energię ciepłą

Wyszczególnienie		Zmiana stawki	Zespół Nieruchomości Nr 1	Zespół Nieruchomości Nr 2
centralne ogrzewanie (zaliczka)	zł/m ²	2019 r.	2,47*	2,41*
		2020 r.	bez zmian	bez zmian
		2021 r.	bez zmian	bez zmian
podgrzanie wody (c.w.u.) zaliczka	zł/m ³	01.01.2020 r.	różnicowana stawka dot. budynków od 15,00 zł/m ³ do 22,00 zł/m ³	zróżnicowana stawka dot. budynków od 16,00 zł/m ³ do 20,00 zł/m ³
		01.01.2021 r.	zróżnicowana stawka dot. budynków od 17,00 zł/m ³ do 23,00 zł/m ³	zróżnicowana stawka dot. budynków od 18,00 zł/m ³ do 22,00 zł/m ³

III. DZIAŁALNOŚĆ ADMINISTRACYJNO-TECHNICZNA.

Działalność eksploatacyjna obejmowała wykonanie prac w zakresie:

- utrzymania czystości na terenach zewnętrznych i wewnętrznych poprzez wykonywanie codziennych obowiązków w zakresie sprzątnia, grabienia liści, koszenia trawy, usuwania oblodzenia, posypywania piaskiem i odśnieżania chodników, itp.,
- likwidacji gryzoni, insektów poprzez wykonywanie zabiegów deratyzacji, dezynsekcji i dezynfekcji na częściach wspólnych nieruchomości, roboty te na zlecenie Spółdzielni wykonywała firma „DDD” Mateusz Krzyżowski,
- wykonania przeglądów sprawności technicznej urządzeń zabawowych, urządzeń sanitarnych do gromadzenia odpadów (kosze typu „foka”, kontenery zlokalizowane w komorach zsypanych i śmietnikach wolnostojących),
- utrzymania sprawności technicznej obiektów pod względem przygotowania do okresu zimowego (stan przeszkleń okien piwnicznych, klatek schodowych, uzupełnienie piasku do „akcji zima”),
- usuwania na bieżąco zauważonych usterek przez pracowników Działu Administracyjno - Technicznego lub służby i firmy odpowiedzialne za stan techniczny urządzeń,
- rozpatrywania, wg aktualnych potrzeb wraz z przedstawicielami Rad Zespołów Nieruchomości, wszelkiego rodzaju podań członków Spółdzielni w szczególności dotyczących konfliktów lokatorskich, pomieszczeń ogólnego użytku, jak również poprawienia estetyki otoczenia wokół budynków,
- dokonania rozliczenia zużycia wody na podstawie odczytów wodomierzy mieszkaniowych,
- dokonania rozliczenia zużycie ciepła w mieszkaniach w Zespołach Nieruchomości Nr 1 i Nr 2, w tym sprawdzanie i odpowiadanie na reklamacje z tym związane,
- przycięcia i wycinki drzew oraz krzewów, sporządzanie wniosków do urzędu na wycinki, przegląd osiedla pod kątem pielęgnacji zieleni,
- planowanie i zakładanie urządzeń oraz obiektów służących ochronie środowiska np. ogrody deszczowe,
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych (KOB),
- nadzorowanie prac budowlanych (prace remontowe zlecane na terenie Spółdzielni),
- nadzorowanie akcji zima w dni wolne od pracy (soboty, niedziele),
- przeprowadzanie akcji zbierania ofert i wybór w trybie zapytania o cenę wykonawców drobnych prac budowlanych na terenie SMLW „Popowice”,
- sprawdzanie struktury lokali w procesie udzielania zaświadczeń potwierdzających prawo do lokalu mieszkalnego wraz z wynikającymi z tego konsekwencjami (np. pilotowanie spraw związanych ze zmianą struktury lub legalizacją samowoli budowlanych),
- udział w likwidowaniu szkód zgłaszanych na terenie SMLW „Popowice” około 100 spraw w 2021 roku,
- wizje w lokalach w związku ze zgłaszanymi awariami i usterkami (przemarzania, zawilgocenia, przecieki itp.),
- uczestniczenie w przetargach organizowanych przez Dział DIP,
- zamawianie kontenerów na odpady wielkogabarytowe na potrzeby mieszkańców osiedla oraz orga-

nizowanie wywózki gabarytów z terenu Spółdzielni,

20. interwencje do firmy „Chemeko-System” w sprawie nieprawidłowości dotyczących wywozu odpadów komunalnych.

W ramach obsługi technicznej Zespołów Nieruchomości przyjęto i zrealizowano poniżej wymienione awarie:

Rodzaj zgłoszenia/awarii	ilość w roku 2021
budowlane, ślusarskie	1304
dekarskie	17
domofony	1470
elektryczne	1600
hydrauliczne	2403
inne	107
konserwacja zieleni	147
oczyszcz. osiedla, porządk.	464
prace porządkowe	246
dźwigi	410
oświetlenie ulic TAURON	35
zgłoszenia do MPWiK	2
zgłoszenia do FORTUM	24
OGÓŁEM	8247

Realizacja powyższych zgłoszeń polegała na usuwaniu wszelkiego rodzaju zgłaszanych usterek i awarii, aktów wandalizmu oraz awarii technicznych. Usuwanie ich odbywało się zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni procedurami. Wykonywali je pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni, jak również wyspecjalizowane firmy działające na podstawie obowiązujących umów, takie jak:

1. ADWISER MANAGEMENT Rafał Banasiak - realizował wszelkie zgłoszenia w trybie awaryjnym po godzinach pracy Spółdzielni oraz

w dni wolne od pracy (pogotowie wodno – kanalizacyjne, gazowe i elektryczne),

2. „KON-REM” Sp. z o.o. - utrzymanie w sprawności technicznej dźwigów osobowych oraz całodobowe usługi pogotowia dźwigowego,

3. „ELF” Sp. z o.o. - utrzymanie sprawności instalacji domofonowej i szlabanów parkingowych na osiedlach ZN Nr 1 i ZN Nr 2,

4. „Energosystem” Sp. z o.o. - rozliczenie w Spółdzielni zużycie ciepła w ZN Nr 1,

5. Apator-Powogaz S.A. - rozliczenie w Spółdzielni zużycie ciepła w ZN Nr 2,

6. SCAT Jerzy Jurewicz spółka jawna – naprawy drzwi aluminiowych,

7. FPHU „JOLANTA” – Krzysztof Trzepizur – naprawa uszkodzeń nawierzchni „polbruk”.

8. SEBRI Sebastian Żmuda - wymiana piasku w piaskownicach,

9. MÜLLER Jelcz-Laskowice Sp. z o.o. - wymiana elementów urządzeń zabawowych na placach zabaw,

10. Zakład Budowlano-Drogowy Zdzisław Tarnowski – naprawa uszkodzeń nawierzchni asfaltowych oraz z kostki brukowej,

11. SORTLAND Mateusz Orman – sprzątanie terenów zewnętrznych i klatek schodowych,

12. MAYRO s.c. – koszenie trawników,

13. BKRI Biedroń – przeglądy budowlane budynków w zasobach Spółdzielni.

Ponadto dla rozwiązywania bieżących spraw zgłaszanych przez mieszkańców, Spółdzielnia podejmowała krótkotrwałą, bądź jednorazową współpracę z różnymi firmami takimi jak:

- usługi budowlane w zakresie ślusarki – MIKPOLEC,
- usługi ogólnobudowlane – Kolan - Remoncik Łukasz Kolan,
- usługi usuwania gabarytów – „Panda - Wywózki”,
- usługi związane z zielenią – PRS Szymon Bobrowski oraz ARBOR Garden Rafał Duszyński,
- usługi związane z monitoringiem, telewizją przemysłową - „ABC-Service” Sp. z o.o.,
- drobne naprawy dekarские – KORNIKPOL,
- naprawy osłon śmietnikowych – MATIPOL.

Roboty na terenach zewnętrznych i wywóz nieczystości

Za wywóz odpadów komunalnych i selektywnie zbieranych odpadów (typu szkło, plastik oraz papier) w naszej Spółdzielni odpowiada firma CHEMECO- SYSTEM.

Dodatkowo Dział Administracyjny - Techniczny zamawia indywidualnie dla lokatorów w firmie CHEMECO-SYSTEM kontenery do wywozu gabarytów.

Firma ALBA odpowiada za wywóz kartonów i opakowań zbieranych przez lokale usługowe do dwóch wolnostojących kontenerów usytuowanych przy budynku ulicy Popowickiej 28.

Konserwacje urządzeń zabawowych na placach zabaw wykonują częściowo Konserwatorzy Spółdzielni oraz serwisy firm, które dostarczyły i zamontowały urządzenia.

Za utrzymanie w czystości osiedli, pielęgnację drzew i krzewów, wycinkę drzew, cięcia pielęgnacyjne trawników odpowiadają pracownicy Spółdzielni. W tym zakresie współpracujemy także z firmami: MAYRO s.c., PRS Szymon Bobrowski, ARBOR Garden Rafał Duszyński.

W roku sprawozdawczym wykonano n/w zakres robót:

- dokonano usunięcia uschniętych i połamanych konarów oraz gałęzi,
- dwa razy w tygodniu wywożono z terenu osiedli wystawiane przez mieszkańców tzw. "gabaryty",
- dokonano trzykrotnego cięcia trawy z terenów zielonych oraz dwukrotnego cięcia żywopłotów w skali Spółdzielni.

Przeglądy

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego dokonano przeglądów:

- rocznych wentylacyjno-gazowych (realizowanych przez firmę Altex Service Jakub Kosmacz),
- rocznych budowlanych- budynków mieszkalnych, użytkowych oraz placów zabaw (realizowanych przez firmę „Biedroń” BKRI Andrzej Biedroń)
- rocznego sprawności dźwigów osobowych (zgodnie z ustawą, realizowanych przez firmę „KON-REM” Sp. z o.o. przy udziale Urzędu Dozoru Technicznego)
- rocznych zaworów antyskażeniowych

Powyższe przeglądy wykazały, że nasze zasoby są utrzymywane w należytej sprawności technicznej. Spełnione są wymogi stawiane zarządcy budynków na podstawie przepisów Prawa Budowlanego. Budynki są właściwie utrzymywane i mogą być bezpiecznie użytkowane przez mieszkańców.

Przetargi nieograniczone:

- Usuwanie awarii na zewnętrznych przyłączach.
- Remont ciągu pieszo-jezdnego ul. Rysia - ul. Białowieska.
- Wymiana zaworów podpionowych gazu w budynkach ul. Białowieska 32-42, ul. Popowicka 136-142, ul. Wejherowska 3-9, ul. Wejherowska 19-29, ul. Wejherowska 11-17, ul. Wejherowska 31-41.

- Remont 12 dźwigów osobowych.
- Usługa pogotowia elektrycznego, wodno-kanalizacyjnego, c.o. i gazowego w budynkach SMLW „Popowice” po godzinach pracy spółdzielni.
- Wymiana podzielników kosztów ogrzewania oraz wykonanie rocznych rozliczeń zużycia energii ciepłej na okres 10 lat w budynkach ZN Nr 1 „Polana”.

Przetargi ograniczone i w formule zapytanie o cenę:

- Docieplenie 5 szt. komór zsypowych ul. Bobrza 42, ul. Białowieska 50-54, ul. Popowicka 72.
- Naprawa posadzek w lokalach użytkowych ul. Popowicka 28.
- Obowiązkowa deratyzacja.
- Naprawy cząstkowe nawierzchni asfaltowych i betonowych.
- Nasadzenia drzew.
- Koszenie trawników na terenach ZN Nr 2 „Park”.
- Usunięcie jemioly z drzew na działce nr 9/11, AM-10.
- Rozbudowa osłony śmietnikowej ul. Jelenia 18.
- Wymiana osłon śmietnikowych ul. Białowieska 23, ul. Białowieska 29.
- Wymiana pionów wodociągowych ul. Jelenia 4 - 3 piony, ul. Jelenia 14 - 1 pion.
- Odnowienie oznakowania pionowego miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.
- Kontrola roczna budynków i placów zabaw.
- Przegląd wentylacyjno-gazowy.
- Wymiana pionów kanalizacji deszczowej ul. Popowicka 26.
- Wymiana głównych zaworów gazowych w komorach technicznych ul. Białowieska 4-10, ul. Niedźwiedzia 14-24, ul. Popowicka 144.
- Wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu tzw. górki (kontynuacja).

- Montaż schronów dla nietoperzy.
- Wykonanie instalacji SSP w budynku ul. Niedźwiedzia 14-24.
- Wymiana wodomierzy w lokalach użytkowych.

Termomodernizacja

Definitywnie została uznana ostateczna kwota premii inwestycyjnej w wysokości 13.430.059,61 PLN co stanowi 35% wydatków kwalifikowanych.

Fundusz remontowy Zespołu Nieruchomości Nr 1 i Nr 2

W ramach zatwierdzonego planu kosztów Funduszu Remontowego za 2021 r. prace wykonywali Konserwatorzy Spółdzielni oraz firmy zewnętrzne.

I. Fundusz Remontowy Zespołu Nieruchomości Nr 1.

W ramach Planu Funduszu Remontowego Nieruchomości wykonano zadania:

1. Podzielniki ciepłe w nieruchomościach (firma Energosystem Sp. z o.o.):
 - Nr 101 – ul. Białowieska 5-11
 - Nr 102 – ul. Białowieska 13-23
 - Nr 103 – ul. Białowieska 29-35, 37-43
 - Nr 104 – ul. Jelenia 4-26
 - Nr 105 – ul. Jelenia 28-56
 - Nr 106 – ul. Niedźwiedzia 6-12
 - Nr 107 – ul. Niedźwiedzia 14-24
 - Nr 108 – ul. Niedźwiedzia 21-21b, 23-27, 29-33
 - Nr 109 – ul. Niedźwiedzia 30-36, 38-44
 - Nr 110 – ul. Niedźwiedzia 35-39, 41-45
 - Nr 111 – ul. Niedźwiedzia 47-51, 53-61
 - Nr 112 – ul. Popowicka 10-16, 18-24
 - Nr 113 – ul. Popowicka 30-58

- Nr 114 – ul. Popowicka 49-61
 - Nr 115 – ul. Popowicka 62-68
 - Nr 116 – ul. Żubrza 1-5
 - Nr 117 – ul. Żubrza 7-11
 - Nr 118 – ul. Żubrza 13-17
2. Instalacja przeciwpożarowa w nieruchomościach (firma AT Projekt):
- Nr 112 - ul. Popowicka 10-16, 18-24
3. Wymiana głównych zaworów gazu w nieruchomościach (firma AL-TEX-Service Jakub Kosmacz):
- Nr 107 – ul. Niedźwiedzia 14-24
 - Nr 118 – ul. Żubrza 13-17
4. Docieplenie ścian podłużnych budynków w nieruchomościach (firmy zewnętrzne):
- IZODOM Sp. z o.o. Sp. k.
- Nr 101 – ul. Białowieska 5-11
 - Nr 102 - ul. Białowieska 13-23
- BUDOTERMIKA Sp. z o.o. Sp. k.
- Nr 103 – ul. Białowieska 29-35, 37-43
 - Nr 104 – ul. Jelenia 4-26
 - Nr 105 – ul. Jelenia 28-56
- IZODOM Sp. z o.o. Sp. k.
- Nr 106 – ul. Niedźwiedzia 6-12
 - Nr 107 – ul. Niedźwiedzia 14-24
 - Nr 108 – ul. Niedźwiedzia 21-21b, 23-27, 29-33
- BUDOTERMIKA Sp. z o.o. Sp. k.
- Nr 109 – ul. Niedźwiedzia 30-36, 38-44
- IZODOM Sp. z o.o. Sp. k.
- Nr 110 – ul. Niedźwiedzia 35-39, 41-45
 - Nr 111 – ul. Niedźwiedzia 47-51, 53-61
 - Nr 112 – ul. Popowicka 10-16, 18-24

- BUDOTERMIKA Sp. z o.o. Sp. k.
- Nr 113 – ul. Popowicka 30-58
 - Nr 114 – ul. Popowicka 49-61
 - Nr 115 – ul. Popowicka 62-68
- IZODOM Sp. z o.o. Sp. k.
- Nr 116 – ul. Żubrza 1-5
 - Nr 117 – ul. Żubrza 7-11
 - Nr 118 – ul. Żubrza 13-17

5. Wymiana pionów ciepłej i zimnej wody w nieruchomościach (firma Instaleks):
- Nr 115 - ul. Popowicka 62-68
 - Nr 117 - ul. Żubrza 7-11
6. Zabezpieczenie zieleni – nasadzenia kompensacyjne w nieruchomościach (firma PRS Sz. Borowski):
- Nr 101 - ul. Białowieska 5-11
 - Nr 103 - ul. Białowieska 29-35, 37-43
 - Nr 106 – ul. Niedźwiedzia 6-12
 - Nr 107 – ul. Niedźwiedzia 14-24
 - Nr 108 – ul. Niedźwiedzia 21-21b, 23-27, 29-33
 - Nr 112 – ul. Popowicka 10-16, 18-24
7. Montaż blach osłonowych zamków w drzwiach wejściowych do bram w nieruchomościach (firma SCAT Jerzy Jurewicz):
- Nr 107 – ul. Niedźwiedzia 14-24

II. Prace dodatkowe z rezerwy Funduszu Remontowego w Zespole Nieruchomości Nr 1.

W ramach planu funduszu wykonano zadania:

1. Naprawa awarii kanalizacji sanitarnej – ul. Jelenia 10, 14, 22.
2. Usunięcie wycieku na instalacji wodociągowej - ul. Niedźwiedzia 18.
3. Montaż siatki „stop ptakom” - ul. Niedźwiedzia 30-44.
4. Przycinka drzew - Nieruchomość Nr 113 ul. Popowicka 30-58.

5. Usunięcie nieszczelności głównego zaworu gazu – ul. Popowicka 62-64.
6. Usunięcie awarii instalacji wodociągowej w komorze technicznej – ul. Żubrza 3.

III. Fundusz Remontowy Mienia Wspólnego w Zespole Nieruchomości Nr 1.

W ramach planu funduszu wykonano zadania:

1. Remonty cząstkowe nawierzchni asfaltowych i polbruk (firmy Zakład Budowlano Drogowy Tarnowski Zdzisław) na terenie mienia wspólnego ZN Nr 1 – asfalt: ul. Białowieska 13, 5, ul. Żubrza 17, ul. Niedźwiedzia 22, bruki – ul. Niedźwiedzia 14, 36, ul. Białowieska 13, 33, 43, ul. Popowicka 30, 10.
2. Osłony śmietnikowe 2 sztuki ul. Białowieska 29, ul. Białowieska 23/ul. Niedźwiedzia 24 (firma PHU Matipol).
3. Zagospodarowanie zieleni (firma PRS Sz. Borowski) na terenie mienia wspólnego ZN Nr 1:
 - a. korekta korony drzew – ul. Popowicka/ul. Stragoraniczna (trójkąt) działka nr 8/10, AM-9, ul. Białowieska (wokół kortów) działka nr 6/22, AM-11, ul. Jelenia 28-56 (wokół parkingu) działka nr 8/2, AM-11, ul. Popowicka 28 (parking) działka nr 16/13, AM-11,
 - b. nasadzenia drzew – ul. Niedźwiedzia 6-12 działka nr 11/12, AM-12,
 - c. usuwanie jemioli ze wszystkich drzew na działce nr 9/11, AM-10,
 - d. nasadzenia tui – ul. Żubrza 17 (wzdłuż płotu boiska),
 - e. usuwanie drzew po burzy działka nr 9/11, AM-10.

4. Zagospodarowanie terenu tzw. górkę – koncepcja i projekt PB (firma Pracownia Projektowa Budotechnika).
5. Malowanie miejsc dla niepełnosprawnych – oznakowanie poziome 1 szt. ul. Popowicka 28 (firmy Zenex Bogumiła Skibicka).

IV. Prace dodatkowe z rezerwy Mienia Wspólnego Funduszu Remontowego w Zespole Nieruchomości Nr 1.

W ramach planu funduszu wykonano zadania:

1. Kosze na liście 10 szt.
2. Czyszczenie odwodnień i studni zbiorczych – ul. Popowicka 10-16, 18-24, ul. Jelenia 40-44.

I. Fundusz Remontowy Zespołu Nieruchomości Nr 2

W ramach Planu Funduszu Remontowego wykonano zadania:

1. Wymiana zaworu podpionowego gazu w nieruchomościach (firma ALTEX-Service Jakub Kosmacz):
 - Nr 203 – ul. Białowieska 32-42
 - Nr 213 – ul. Popowicka 136-142
 - Nr 215 – ul. Wejherowska 3-9, 19-29
 - Nr 216 – ul. Wejherowska 11-17, 31-43
2. Wymiana głównego zaworu gazu w nieruchomościach (firma ALTEX-Service Jakub Kosmacz):
 - Nr 201 – ul. Białowieska 4-10, 12-16
 - Nr 214 – ul. Popowicka 144-150, 152-158

3. Docieplenia ścian podłużnych budynków w nieruchomościach:

Konsorcjum firm: Budowlano - Dekarskie Przedsiębiorstwo MIRSKI+DITRICH Sp. z o.o., AKRO DEVELOPMENT Sp. z o.o., Zakład Remontowo – Budowlany Jarosław Marciniak.

- Nr 201 – ul. Białowieska 4-10, 12-16
- Nr 202 – ul. Białowieska 18-22, 24-30
- Nr 203 – ul. Białowieska 32-42
- Nr 204 – ul. Białowieska 44-54
- Nr 205 – ul. Białowieska 68-70, 76-82

Firma Zakład Ogólnobudowlany Janusz Hajdacz.

- Nr 206 – ul. Bobrza 2-26
- Nr 207 – ul. Bobrza 28-44

Konsorcjum firm: Budowlano - Dekarskie Przedsiębiorstwo MIRSKI+DITRICH Sp. z o.o., AKRO DEVELOPMENT Sp. z o.o., Zakład Remontowo – Budowlany Jarosław Marciniak.

- Nr 208 – ul. Popowicka 70-76
- Nr 209 – ul. Popowicka 78-84
- Nr 210 – ul. Popowicka 86-92/ ul. Białowieska 72-74

Firma Zakład Ogólnobudowlany Janusz Hajdacz.

- Nr 211 – ul. Popowicka 96-102
- Nr 212 – ul. Popowicka 104-132
- Nr 213 – ul. Popowicka 136-142
- Nr 214 – ul. Popowicka 144-150, 152-158

Konsorcjum firm: Budowlano - Dekarskie Przedsiębiorstwo MIRSKI+DITRICH Sp. z o.o., AKRO DEVELOPMENT Sp. z o.o., Zakład Remontowo – Budowlany Jarosław Marciniak.

- Nr 215 – ul. Wejherowska 3-9, 19-29
- Nr 216 – ul. Wejherowska 11-17, 31-43

Firma Zakład Ogólnobudowlany Janusz Hajdacz.

- Nr 217 – ul. Wejherowska 55-59
- Nr 218 – ul. Wejherowska 61-65
- Nr 219 – ul. Wejherowska 67-71, 73-77

4. Zabezpieczenia zieleni – nasadzenia kompensacyjne w nieruchomościach (firma PRS Sz. Borowski):
 - Nr 201 – ul. Białowieska 4-10, 12-16
 - Nr 202 – ul. Białowieska 18-22, 24-30
 - Nr 204 – ul. Białowieska 44-54
 - Nr 207 – ul. Bobrza 28-44
 - Nr 208 – ul. Popowicka 70-76
 - Nr 211 – ul. Popowicka 96-102
 - Nr 213 – ul. Popowicka 136-142
 - Nr 216 – ul. Wejherowska 11-17, 31-43

II. Prace dodatkowe z rezerwy Funduszu Remontowego w Zespole Nieruchomości Nr 2.

W ramach Planu Funduszu Remontowego wykonano zadania:

1. Wymiana wodomierzy, przycinka drzew – ul. Białowieska 32-42, ul. Bobrza 28-44, ul. Popowicka 86-92/ul. Białowieska 72-74, ul. Popowicka 144-150, 152-158, ul. Wejherowska 3-9, 19-29.
2. Wymiana wodomierzy, przycinka drzew, podjazd dla niepełnosprawnych - ul. Białowieska 44-54, ul. Bobrza 2-26.
3. Wymiana wodomierzy, przycinka drzew, tablice i znaki drogowe – ul. Popowicka 104-132.
4. Wymiana wodomierzy, wymiana słupka – ul. Popowicka 136-142.
5. Wymiana wodomierzy, ławki – ul. Wejherowska 11-17, 31-43.

III. Fundusz Remontowy Mienia Wspólnego w Zespole Nieruchomości Nr 2.

W ramach Planu Funduszu wykonano zadania:

1. Remonty cząstkowe nawierzchni asfaltowych i polbruków, progi zwalniające (firma Zakład Budowlano Drogowy Tarnowski Zdzisław)

- na terenie mienia wspólnego ZN Nr 2.
2. Zagospodarowanie i zabezpieczenie terenów zielonych (firma PRS Sz. Borowski):
 - a. nasadzenia drzew: buk pospolity – 2 szt. działka nr 2/3, AM-8, 1 szt. działka nr 4/17, AM-10, grab pospolity - 2 szt. działka nr 9/11, AM-10, 1 szt. działka nr 11/35, AM-10,
 - b. usunięcie jemiół z drzew działka nr 9/11, AM-10,
 - c. korekta koron 2 szt. drzew działka nr 9/11, AM-10 między ścianą szczytową ul. Białowieska 68, a budynkiem ul. Białowieska 66-66b,
 - d. korekta korony brzozy działka nr 2/3, AM-8 na wysokości balkonów ul. Popowicka 104,
 - e. odsłonięcie lamp parkowych - działka nr 4/17, AM-10, działka nr 11/27, AM-10,
 - f. korekta 2 szt. drzew od strony balkonów działka nr 4/19, AM-10,
 - g. zakup kwiatów rabatowych do gazonów,
 - h. odcięcie i usunięcie gałęzi drzewa z powodu wichury działka nr 9/11, AM-10 naprzeciw tablicy ogłoszeń,
 - i. usunięcie wywrotu drzewa przy tablicy ogłoszeń działka nr 9/11, AM-10,
 - j. wycięcie uschniętych drzew – działka nr 2/62, AM-8 (ul. Popowicka 124), działka nr 9/10, AM-10, nr 9/11, AM-10 (za klatką ul. Białowieska), działka nr 9/11, AM-10 (plac zabaw), działka nr 4/14, AM-10 (parking ul. Wejherowska 41),
 - k. wycięcie rozwarstwionych na pniu drzew – 2 szt. działka nr 9/11, AM-10,
 - l. wycięcie drzewa działka nr 4/13, AM-10 przy kiosku warzywnym.
 3. Doposażenie placów zabaw (firma MÜLLER) – ul. Popowicka 96.
 4. Słupki, blokady parkingowe „zęby rekina” (firma dla.Przemysłu) – działka nr 4/19, AM-10 (tablica kierująca), działka nr 11/27, AM-10 (2 szt. słupków parkingowych przy szlabanie).
 5. Uzupelnienie oznakowania miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oznakowanie poziome 14 szt., oznakowanie pionowe 4 szt. (firmy Zenex Bogumiła Skibicka) – ul. Wejherowska 3, 9, 25, 37, 67, ul. Białowieska 38, 44, ul. Bobrza 16, ul. Białowieska 66a (przy sklepie Żabka), parking ul. Rysia.
 6. Zagospodarowanie terenu tzw. górki – koncepcja i projekt PB (firma Pracownia Projektowa Budotechnika).
 7. Remont nawierzchni ciągu pieszo – jezdni ul. Białowieska 4-30 (firma Plan Projekt).
- IV. Prace dodatkowe z rezerwy Funduszu Remontowego Mienia Wspólnego w Zespole Nieruchomości Nr 2.**
- W ramach Planu Funduszu wykonano zadania:
1. Kosze na liście 10 szt.
 2. Montaż znaków drogowych – działki nr 4/14, AM-10, nr 4/19, AM-10, nr 5/32, AM-8, nr 2/62, AM-8.
 3. Czyszczenie odwodnia linowego i studni zbiorczych kanalizacji deszczowych – działki nr 4/14, AM-10, nr 4/19, AM-10.
- Fundusz remontowy lokali użytkowych.**
- W ramach funduszu wykonano:
1. Budynek administracyjno – biurowo - usługowy ul. Popowicka 28:
 - a. miejscowe naprawy pokrycia papowego – usunięcie przecieków obszar Sekretariatu,
 - b. naprawa uszkodzonej posadzki oraz inne drobne naprawy I piętro.
 2. Wymiana 4 pionów kanalizacji deszczowej – ul. Popowicka 26.
 3. Wymiana wodomierzy w lokalach użytkowych – ul. Białowieska 42, ul. Bobrza 2, ul. Niedźwiedzia 14, 14a, 23, 41, ul. Wejherowska 19a, 41, 47, ul. Popowicka 28, 76, 104, 114, ul. Starograniczna 28, ul. Żubrza 1, 13a.
 4. Awaryjne naprawy – przyłączy kanalizacji sanitarnej, deszczowej, itp.

IV. INFORMACJA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

Wg stanu na 31.12.2021 r.

1. Członkowie Spółdzielni – 5966 osób.
2. Struktura zasobów mieszkaniowych:

A. Lokale mieszkalne	ZN Nr 1	ZN Nr 2	Razem
Lokale mieszkalne ogółem:	2625	2902	5527
1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	1561	1893	3454
2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	17	7	24
3) lokale stanowiące odrębną nieruchomość	1017	994	2011
4) umowy najmu lokalu mieszkalnego	23	4	27
5) lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego	7	4	11

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZO – FINANSOWA SML-W „POPOWICE” W ROKU 2021

1. BILANS

W oparciu o Ustawę z dnia 29 września o rachunkowości (Dz. U. Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) oraz Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4 poz. 27 z 2001 r. z późn. zm.), Spółdzielnia dokonała zamknięcia ksiąg rachunkowych i sporządziła sprawozdanie finansowe za rok 2021 składające się z Bilansu, Rachunku zysków i strat, Rachunku przepływów pieniężnych, Zestawienia zmian w funduszu własnym oraz informacji dodatkowej.

Umowa o badanie sprawozdania finansowego za rok 2021 została podpisana z ELIKS Audytorska Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, a badanie przeprowadził biegły rewident Pan Henryk Klin. Wnioski z badania sprawozdania finansowego i ocenę sytuacji finansowej Spółdzielni biegły rewident przedstawi w sprawozdaniu z badania. Poniżej prezentujemy fragment projektu sprawozdania biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie:

„Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r., poz. 351), prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i jej statutem.”

Załącznik Nr 1 Bilans za rok 2021

Załącznik Nr 2 Rachunek zysków i strat za rok 2021

2. Ogólne wyniki działalności gospodarki zasobami Spółdzielni za rok 2021 w ujęciu liczbowym kształtują się następująco:

2.1. Wyniki finansowe SMLW „POPOWICE”

Lokale mieszkalne	- 53 208,47 zł
Pożytki z najmu pom. dodatk. w bud. mieszkalnych	384 627,92 zł
Media – lokale mieszkalne	1 674 454,03 zł
Lokale użytkowe + pozost. sprzed.	2 334 086,45 zł
Pozostała działalność operacyjna	580 762,91 zł
Działalność finansowa	63 500,84 zł
Ogółem wynik brutto za okres 01.01 - 31.12.2021 r.	4 984 223,68 zł

Wyniki ujęte w poz. 1 i 2 z mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 5 ust. 1 i art.6 ust.1) zwiększają odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Dane ujęte w pozycji 3. „Media” przedstawiają wyniki (wplaty-koszty) dotyczące użytkowania mediów (zimna woda, ciepła woda, centralne ogrzewanie, energia elektryczna, gaz), które są rozliczane z lokatorami poprzez rozliczanie odczytów

liczników indywidualnych (woda), odczytów podzielników w mieszkaniach (ciepło), bądź poprzez ustalanie wysokości stawki opłat na poszczególnych nieruchomościach w oparciu o liczniki zbiorowe poszczególnych nieruchomości (energia elektryczna, gaz).

Wyniki ogółem oraz w podziale na wydzielone nieruchomości w ramach poszczególnych Zespołów przedstawiają załączniki:

Załącznik Nr 3 – Wyniki ogółem za rok 2021

Załącznik Nr 4 – Wyniki finansowe po rozliczeniu kosztów eksploatacji w podziale na wydzielone nieruchomości w ramach Zespołu Nieruchomości Nr 1 za rok 2021

Załącznik Nr 5 – Wyniki finansowe po rozliczeniu kosztów eksploatacji w podziale na wydzielone nieruchomości w ramach Zespołu Nieruchomości Nr 2 za rok 2021

Załącznik Nr 6 - przedstawia wykonanie planu kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych całościowo w SML-W „Popowice” za rok 2021

Załącznik Nr 7 - przedstawia wykonanie planu kosztów zarządzania zasobami SMLW „Popowice” za rok 2021

3. W okresie sprawozdawczym planowany fundusz płac wraz z kosztami ZUS wynosił 4 445 400,00 zł natomiast realne wykonanie wynosiło 4 105 459,01 zł co daje 92,35 % wykonania planu rocznego.

Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty wynosiło 59,55 etatów.

Fundusz płac wraz z kosztami ZUS w rozbiciu na poszczególne grupy kosztów kształtował się następująco:

koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni	plan	2 220 000,00 zł
	wykonanie	2 045 572,14 zł
koszty zarządzania zasobami Spółdzielni	plan	2 151 600,00 zł
	wykonanie	1 988 880,38 zł
koszty lokali użytkowych	plan	73 800,00 zł
	wykonanie	71 006,49 zł
Koszty diet Rady Nadzorczej		406 607,40 zł
Koszty diet Rad Zespołów Nieruchomości		181 440,00 zł

4. Fundusz remontowy

Ewidencja księgową zadań remontowych była prowadzona w rozbiciu na:

Zespół Nieruchomości Nr1

a. Fundusz remontowy

stan funduszu na dzień 31.12.2020 r.	+ 45 398,15 zł
zwiększenia w ciągu roku	+ 3 375 927,77 zł
zmniejszenia w ciągu roku (wykonane remonty)-	3 461 750,92 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2021 r.	- 40 425,00 zł

b. Fundusz remontowy na utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni

stan funduszu na dzień 31.12.2020 r.	+ 89 734,52 zł
zwiększenia w ciągu roku	+ 364 667,79 zł
zmniejszenia w ciągu roku (wykonane remonty)-	142 323,48 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2021 r.	+ 312 078,83 zł

c. Remont dźwigów

stan funduszu na dzień 31.12.2020 r.	+ 33 373,92 zł
zwiększenia w ciągu roku	+ 83 453,70 zł
zmniejszenia w ciągu roku	- 275 221,04 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2021 r.	-158 393,42 zł

Stan Funduszu Remontowego w podziale na wydzielone Nieruchomości zawiera Załącznik Nr 8

Zespół Nieruchomości Nr 2

a. Fundusz remontowy

stan funduszu na dzień 31.12.2020 r.	- 259 882,47 zł
zwiększenia w ciągu roku	+ 3 853 701,39 zł
zmniejszenia w ciągu roku (wykonane remonty)+	3 638 091,78 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2021 r.	- 44 272,86 zł

b. Fundusz remontowy na utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni

stan funduszu na dzień 31.12.2020 r.	+ 372 910,24 zł
zwiększenia w ciągu roku	+ 430 134,29 zł
zmniejszenia w ciągu roku (wykonane remonty)-	570 696,58 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2021 r.	+ 232 347,95 zł

c. Remont dźwigów	
stan funduszu na dzień 31.12.2020 r.	- 10 916,34 zł
zwiększenia w ciągu roku	+ 188 023,47 zł
zmniejszenia w ciągu roku (wykonane remonty)	- 252 904,67 zł
stan funduszu na dzień 31.12.2021 r.	- 75 797,54 zł

Remonty lokali użytkowych 46 574,96 zł

w tym
- remont I piętro ul. Popowicka 28 12 105,69 zł
- wymiana 4 pionów kanalizacji deszczowej Popowicka 28 18 089,38 zł
- wymiana wodomierzy 5 862,00 zł
- pozostałe prace 10 517,89 zł

Stan Funduszu Remontowego w podziale na wydzielone Nieruchomości zawiera Załącznik Nr 9

5. Stan zadłużenia w opłatach na utrzymanie lokali mieszkalnych oraz najem lokali użytkowych (działalność windykacyjna)

Okres	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Razem
Stan na 31.12.2020 r.	584 774,21 zł	105 068,12zł	689.842,33 zł
Stan na 31.12.2021 r.	679 157,23 zł	258 851,36 zł	938 008,59 zł

W okresie sprawozdawczym wysłano 992 wezwania do zapłaty do lokatorów zalegających z opłatami. Dodatkowo wysłano 175 wezwań przedsądowych z Kancelarii Prawnej dotyczących zaległości. Kancelaria prawna skierowała do sądu 43 sprawy. Działalność windykacyjna w Spółdzielni jest prowadzona w sposób zorganizowany i zapewniający bieżący monitoring dłużników, co przekłada się na niski procentowy wskaźnik zadłużenia w skali roku. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne oraz najem lokali użytkowych za 2021 r. wynosi 2,31%. Dla porównania wskaźnik ten za 2020 r. wynosił 2,21%, za 2019 r. 2,34%. Jak z tego wynika działalność windykacyjna prowadzona w Spółdzielni daje efekty, o czym świadczą niskie wskaźniki zadłużenia.

6. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni

Spółdzielnia oprócz zarządzania spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi prowadzi również działalność gospodarczą, tj. zarządzanie dwiema wspólnotami mieszkaniowymi przy ul. Legnickiej 57 i 59, wynajem lokali użytkowych, dzierżawę gruntów, udostępnienie terenów pod reklamę itp.

W 2021 r. wynik na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wyniósł netto 2 566 107,20 zł (podatek dochodowy za rok 2021 r. wyniósł 412 243,00 zł). Nieznaczny udział w wyniku finansowym Spółdzielni mają środki wypracowane na działalności finansowej. W 2021 r. kwota uzyskanych odsetek wyniosła 63 708,17 zł.

W dniu 06.12.2021 r. Spółdzielnia otrzymała pismo od Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, zgodnie z którym została ustalona ostateczna kwota premii inwestycyjnej w wysokości 13.430.059,61 zł (słow-

nie: trzynaście milionów czterysta trzydzieści tysięcy pięćdziesiąt dziewięć zł 61/100), co odpowiada 35% wydatków kwalifikowanych poniesionych w projekcie docieplenia 52 budynków mieszkalnych. W wyniku przyznania premii inwestycyjnej została umorzona pożyczka zaciągnięta z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w części odpowiadającej wysokości premii. Umorzenie części pożyczki zostało dokonane po podpisaniu w dniu 24.01.2022 r. u notariusza aneksu do umowy o dofinansowanie prac dociepleniowych.

7. Zadania do realizacji w 2022 roku i latach następnych

1. Zakończenie realizacji uchwał Zebrania Przedstawicieli z dnia 10.03.2007 r. dotycząca budowy kompleksu mieszkalno-usługowego poprzez powołaną do tego celu spółkę .
2. Kontynuacja kompleksowego planu związanego z poszukiwaniem możliwości zmniejszenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni.
3. Częściowe spłacanie pożyczki zaciągniętej na sfinansowanie prac dociepleniowych budynków zgodnie z podpisaną z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z siedzibą w Warszawie umową o dofinansowanie nr POIS.01.03.02-00-0009/17-00 Projektu „Wzrost efektywności energetycznej budynków mieszkaniowych znajdujących się pod zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej Popowice” nr POIS.01.03.02-00-0009/17 w ramach poddziałania 1.3.2 Wspieranie efektywności

energetycznej w sektorze mieszkaniowym, oś priorytetowa I Zmniejszenie emisyjności gospodarki, Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014 – 2021.

VI. INFORMACJE DODATKOWE.

1. Spółka celowa.

I. STRUKTURA UDZIAŁOWCÓW, WARTOŚĆ POSIADANYCH UDZIAŁÓW.

Kapitał zakładowy i struktura udziałowców w roku 2021 r. nie uległ zmianom w stosunku do roku 2020 i wynosił 26.170.400,00 zł. Kapitał zakładowy został podzielony na 130 852 udziały po 200,00 zł każdy.

Podział udziałów w kapitale zakładowym pozostał bez zmian w stosunku do roku 2020 i przedstawia się w następujący sposób:

a) Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Popowice” 65 426 udziały po 200,00 zł każdy o łącznej wartości 13.085.200,00 zł,

b) Citi Development Sp. z o.o. 65 426 udziały po 200,00 zł każdy o łącznej wartości 13.085.200,00 zł.

II. ZATRUDNIENIE I ORGANIZACJA SPÓŁKI.

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. średnioroczne zatrudnienie w Spółce wyniosło 3 etaty. Spółka zatrudniała: Asystentkę Zarządu, dwóch Specjalistów ds. sprzedaży. W okresie sprawozdawczym usługi księgowe powierzone są jako outsourcing na zewnątrz na zasadzie umowy cywilnej.

Skład ilościowy i osobowy Zarządu został zachowany jako dwuosobowy i w okresie sprawozdawczym nie uległ zmianie. Skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej pozostał trzy osobowy i nie uległ zmianie.

Zarząd nie pobierał żadnego wynagrodzenia w okresie sprawozdawczym. Trzech członków Rady Nadzorczej w okresie pełnienia funkcji również nie pobierało wynagrodzenia. Wspólnicy podjęli w tych sprawach stosowne uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników w poprzednich okresach.

III. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZO – FINANSOWA SPÓŁKI W ROKU 2021.

W oparciu o Ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994r. z późniejszymi zmianami Spółka dokonała wstępnie zamknięcia ksiąg rachunkowych.

Spółka w okresie sprawozdawczym pomimo obiektywnych trudności spowodowanych istnieniem pandemii Covid-19 przenosiła własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych dla Klientów, którzy mieli podpisane przedwstępne umowy: deweloperskie, lokali niemieszkalnych, w tym lokali usługowych, biurowych, magazynowych i miejsc postojowych. Spółka w okresie 2021 r. przeniosła na własność ponad 90% lokali z umów przedwstępnych. W okresie sprawozdawczym spółka wstępnie przymierza się do podziału lokali między udziałowców biorąc pod uwagę koszty jej funkcjonowania, w tym koszt spłaty kredytu z odsetkami i czasowe istnienie spółki celowej w okresie gwarancji i rękojmi.

IV. DZIAŁANIA SPRZEDAŻOWE, MARKETINGOWE I REKLAMOWE SPÓŁKI.

Spółka w dobie pandemii podjęła decyzję o zintensyfikowaniu swoich działań marketingowych i reklamowych tak, aby zapewnić sobie sprzedaż lokali celem osiągnięcia przychodów potrzebnych do jak najszybszej spłaty kredytu i odsetek w związku z istniejącym ryzykiem sprzedażowym.

V. ISTOTNE ZDARZENIA MAJĄCE WPLYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W ROKU 2021.

1. Trwający stan pandemii i paraliż pracy wszystkich firm i instytucji administracji publicznej oraz decyzyjności zakupowych Klientów dotyczących lokali niemieszkalnych.
2. Ryzyko wzrostu inflacji.
3. Ryzyko podwyżek stawek WIBOR, a tym samym oprocentowania kredytu inwestycyjnego.

VI. CELE I ZADANIA DO REALIZACJI W 2022 ROKU.

1. Kontynuacja sprzedaży lokali pozostałych z I etapu oraz lokali z II etapu inwestycji.
2. Prowadzenie działań marketingowo – reklamowych zgodnie z przyjętą strategią spółki.
3. Zakończenie spłaty kredytu bankowego zaciągniętego pod budowę.
4. Kontynuacja przenoszenia własności lokali aktami notarialnymi.
5. Podział lokali między udziałowców.

VII. REALIZACJA UCHWAŁ I WNIOSKÓW PODJĘTYCH NA WYDZIELONYCH CZĘŚCIACH WALNEGO ZGROMADZENIA W ROKU 2021.

Zarząd SMLW „Popowice” na podstawie art. 36 § 9 i § 10 w związku z art. 36 § 12 i § 13 ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r., poz. 648), wprowadzonym art. 15 ustawy z dnia 16.04.2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozpowstaniem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz. U. z 2021 r. poz. 737, 1192) zwołał w dniach 22.11.2021 r., 23.11.2021 r., 24.11.2021 r., 25.11.2021 r. w formie podjęcia przez Walne Zgromadzenie następujących uchwał na piśmie:

1. Uchwała Nr 1/WZ/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SMLW „Popowice” we Wrocławiu za rok 2020.

Uchwała podjęta.

2. Uchwała Nr 2/WZ/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SMLW „Popowice” we Wrocławiu za rok 2020.

Uchwała podjęta.

3. Uchwała Nr 3/WZ/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SMLW „Popowice” we Wrocławiu za rok 2020.

Uchwała podjęta.

4. Uchwała Nr 4/WZ/2021 w sprawie podziału zysku netto za rok 2020 z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Uchwała podjęta.

Wrocław, 20.04.2022 r.

Mirosław Miciak
Prezes Zarządu

Bogdan Słowik
Członek Zarządu

Michał Żołnierowicz
Członek Zarządu

* Wszystkie załączniki zostały podpisane elektronicznie.

Mirosław Miciak
Elektronicznie podpisany przez Mirosław Miciak
Data: 2022.04.20 13:41:58 +02'00'

Bogdan Jan Słowik
Elektronicznie podpisany przez Bogdan Jan Słowik
Data: 2022.04.21 09:30:16 +02'00'

Michał Żołnierowicz
Elektronicznie podpisany przez Michał Żołnierowicz
Data: 2022.04.20 13:18:09 +02'00'

Bilans (w zł)

Opis	Stan na 2021-12-31	Stan na 2020-12-31
AKTYWA		
Aktywa razem	98 144 781,92	101 355 187,69
A. Aktywa trwałe	74 726 497,93	81 684 536,14
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	28 671 949,49	29 992 950,24
1. Środki trwałe	28 668 703,01	29 989 703,75
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	6 129 508,40	6 356 080,53
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	22 441 355,49	23 523 774,12
c) urządzenia techniczne i maszyny	88 148,46	101 053,81
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	9 690,66	8 795,29
2. Środki trwałe w budowie	3 246,48	3 246,49
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	16 065 879,93	16 292 825,86
1. Nieruchomości	2 980 679,93	3 207 625,86
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	13 085 200,00	13 085 200,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	13 085 200,00	13 085 200,00
- udziały lub akcje	13 085 200,00	13 085 200,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29 988 668,51	35 398 760,04
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	29 988 668,51	35 398 760,04
B. Aktywa obrotowe	23 418 283,99	19 670 651,55

Mirosław Miciak
Prezes Zarządu

Bogdan Słowik
Członek Zarządu

Michał Żołnierowicz
Członek Zarządu

I. Zapasy	132 521,68	135 377,03
1. Materiały	132 521,68	135 377,03
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 596 160,21	1 469 454,48
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	1 596 160,21	1 469 454,48
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 121 353,50	975 379,26
- do 12 miesięcy	1 121 353,50	975 379,26
- od osób uprawnionych	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	4 858,14	113 465,25
c) inne	4 862,66	4 959,43
d) dochodzone na drodze sądowej	465 085,91	375 650,54
III. Inwestycje krótkoterminowe	21 659 095,05	18 036 549,75
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	21 659 095,05	18 036 549,75
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 659 095,05	18 036 549,75
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 852 202,40	5 240 592,15
- inne środki pieniężne	14 806 892,65	12 795 957,60
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 507,05	29 270,29
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	30 507,05	29 270,29
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00

Mirosław Miciak
Prezes Zarządu

Bogdan Słowik
Członek Zarządu

Michał Żołnierowicz
Członek Zarządu

PASywa

Pasywa razem	98 144 781,92	101 355 187,69
A. Kapitał (fundusz) własny	62 152 850,82	65 298 418,87
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	25 858 560,67	26 846 705,18
1. Fundusz udziałowy	1 010 974,18	1 018 906,18
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	24 847 586,49	25 827 799,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	18 604 618,19	18 799 083,11
- Fundusz zasobowy	18 604 618,19	18 799 083,11
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	11 879 863,10	11 879 863,10
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	3 243 701,66	5 148 836,98
VI. Zysk (strata) netto	2 566 107,20	2 623 930,50
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	35 991 931,10	36 056 768,82
I. Rezerwy na zobowiązania	896,00	280,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	896,00	280,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	25 900 827,05	27 684 497,05
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	25 900 827,05	27 684 497,05
a) kredyty i pożyczki	25 900 827,05	27 684 497,05
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 847 186,84	6 739 940,74
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 582 949,03	6 432 412,93
a) kredyty i pożyczki	1 438 936,00	1 079 202,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 613 210,16	3 614 662,74
- do 12 miesięcy	4 613 210,16	3 614 662,74
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00

Mirosław Miciak
Prezes Zarządu

Bogdan Słowik
Członek Zarządu

Michał Żołnierowicz
Członek Zarządu

· g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	590 926,10	547 984,88
· h) z tytułu wynagrodzeń	188 400,70	223 656,63
· i) inne	751 476,07	966 906,68
· 4. Fundusze specjalne	264 237,81	307 527,81
· IV. Rozliczenia międzyokresowe	2 243 021,21	1 632 051,03
· 1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
· - Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 005 873,48	1 413 881,26
· 2. Inne rozliczenia międzyokresowe	237 147,73	218 169,77
· - długoterminowe	73 706,11	54 818,15
· - krótkoterminowe	163 441,62	163 351,62

Mirosław Miciak
Prezes Zarządu

Bogdan Słowik
Członek Zarządu

Michał Żołnierowicz
Członek Zarządu

Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy (w zł)

Opis	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	38 871 812,62	32 694 405,46
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	41 404 032,46	34 245 297,88
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-2 560 422,81	-1 576 719,07
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	28 202,97	25 826,65
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	36 537 726,17	30 705 794,22
I. Amortyzacja	369 393,06	380 130,09
II. Zużycie materiałów i energii	12 940 931,03	12 317 525,02
III. Usługi obce	3 188 419,72	2 894 117,38
IV. Podatki i opłaty, w tym:	6 652 163,89	5 976 259,97
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	4 030 152,13	3 728 332,02
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	826 832,71	822 307,99
- emerytalne	350 285,24	333 764,38
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	8 529 833,63	4 587 121,75
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 334 086,45	1 988 611,24
D. Pozostałe przychody operacyjne	758 917,06	1 130 925,21
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	553 031,85	889 042,07
II. Dotacje	75,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	26 012,73	53 524,66
IV. Inne przychody operacyjne	179 797,48	188 358,48
E. Pozostałe koszty operacyjne	178 154,15	288 088,88
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	24 781,91	40 645,57
III. Inne koszty operacyjne	153 372,24	247 443,31
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	2 914 849,36	2 831 447,57
G. Przychody finansowe	63 708,17	136 648,57
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	63 708,17	136 648,57
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	207,33	172,64
I. Odsetki, w tym:	207,33	172,64
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	2 978 350,20	2 967 923,50
J. Podatek dochodowy	412 243,00	343 993,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	2 566 107,20	2 623 930,50

Mirosław Miciak
Prezes Zarządu

Bogdan Słowik
Członek Zarządu

Michał Żolnierowicz
Członek Zarządu

Wyniki Ogółem SMLW "POPOWICE" za I - XII 2021 ROK (W ZŁ)

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
I	Lokale mieszkalne			
1	Eksploat. + k. zarządzania+F.REM. + Bilans otwarcia + podział zysku	16 878 511,23 zł	16 825 302,76 zł	-53 208,47 zł
II	Pożytki - art.5 Ust.o sp.mieszk.			
1	Pożytki - (wynaj.pom.wspólnych na dz.gosp.+komórki)	0,00 zł	384 627,92 zł	384 627,92 zł
	WYNIK OGÓŁEM -zasoby mieszk.	16 878 511,23 zł	17 209 930,68 zł	331 419,45 zł
III	Media - Lokale mieszkalne			
1	Dźwigi	1 287 097,06 zł	1 287 097,06 zł	0,00 zł
2	Gaz	65 031,16 zł	146 747,11 zł	81 715,95 zł
3	Energia elektryczna og.użytku	270 351,58 zł	556 681,45 zł	286 329,87 zł
4	Energia ciepła C.O.	6 738 611,22 zł	7 864 174,63 zł	1 125 563,41 zł
5	Energia ciepła C.W.	2 962 685,01 zł	2 937 641,18 zł	-25 043,83 zł
6	Zimna woda	4 611 701,18 zł	4 817 589,81 zł	205 888,63 zł
	WYNIK - media	15 935 477,21 zł	17 609 931,24 zł	1 674 454,03 zł
IV	Działalność gospodarcza			
1	Lokale użytkowe	1 609 588,17 zł	3 370 627,77 zł	1 761 039,60 zł
2	Pozostała sprzedaż	48 101,24 zł	621 148,09 zł	573 046,85 zł
3	Działalność finansowa	207,33 zł	63 708,17 zł	63 500,84 zł
4	Pozostała działalność operacyjna	221 086,12 zł	801 849,03 zł	580 762,91 zł
	WYNIK na dział. Gospodarczej	1 878 982,86 zł	4 857 333,06 zł	2 978 350,20 zł
	Wynik ogółem brutto	34 692 971,30 zł	39 677 194,98 zł	4 984 223,68 zł

Miroslaw Miciak
Prezes ZarząduBogdan Slowik
Członek ZarząduMichał Żolnierowicz
Członek Zarządu

FINANSOWE - EKSPLOATACJA W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI ZN NR 1 I - XII 2021 r. (W ZŁ)

Adres nieruchomości	pow.u.lok.m. ogółem	Bilans otwarcia 2021 r. + podział zysku 2019 i 2020	Przychody na eksploatacji I - XII 2021 r.	Koszty na eksploatacji I - XII 2021 r.	Pożytki I - XII 2021 r.	WYNIK OGÓLNEM ROK 2021 (5+7-6)	WYNIK OGÓLNEM ŁĄCZNIE Z BO (4+8)
2	3	4	5	6	7	8	9
Białowieska 5-11 1n	2 596,00	15 051,08	77 326,57	90 973,41	1 069,92	-12 576,92	2 474,16
Białowieska 13-23 1-w	8 396,10	-10 366,91	272 982,89	281 093,41	11 524,16	3 413,64	-6 953,27
Białowieska 29-43 2n	4 452,00	7 634,97	133 953,34	146 684,13	3 886,08	-8 844,71	-1 209,74
Jelenia 4-26 1w	16 797,30	17 097,29	500 361,89	538 221,98	27 758,14	-10 101,95	6 995,34
Jelenia 28-56 1w	21 063,10	15 870,92	658 197,12	675 428,73	27 334,77	10 103,16	25 974,08
Niedźwiedzia 6-12 1n	2 596,00	9 209,07	74 354,41	92 682,91	1 783,68	-16 544,82	-7 335,75
Niedźwiedzia 14-24 1w	8 396,10	4 886,40	274 423,47	286 472,59	37 883,99	25 834,87	30 721,27
Niedźwiedzia 21-33 3n+1.u.107,6	5 168,40	2 804,25	160 200,53	169 699,93	3 412,48	-6 086,92	-3 282,67
Niedźwiedzia 30-44 2n	4 452,00	-3 296,77	154 385,25	157 175,34	8 252,00	5 461,91	2 165,14
Niedźwiedzia 35-45 2n+1.u.109,2	3 624,70	3 347,78	118 428,58	126 187,21	3 245,04	-4 513,59	-1 165,81
Niedźwiedzia 47-61 2n+1.u.95,0	4 922,70	8 337,96	152 143,53	162 269,07	3 171,06	-6 954,48	1 383,48
Popowicka 10-24 2w	11 160,90	-21 823,85	372 186,32	393 426,88	23 641,61	2 401,05	-19 422,80
Popowicka 30-58 1n+1.u.11,9	9 624,90	6 728,39	287 677,45	298 350,67	5 052,21	-5 621,01	1 107,38
Popowicka 49-61 1n	3 836,60	15 947,73	121 788,21	113 920,23	2 138,01	10 005,99	25 953,72
Popowicka 62-68 1w	5 603,70	24 613,40	171 097,03	179 441,18	12 498,01	4 153,86	28 767,26
Żubrza 1-5 1n+1.u.55,0	1 021,50	4 198,41	30 378,25	35 489,78	1 093,20	-4 018,33	180,08
Żubrza 7-11 1n+1.u.52,6	1 021,50	-3 010,76	35 219,94	34 731,04	2 122,56	2 611,46	-399,30
Żubrza 13-17 1n+1.u.40,7	1 166,40	2 460,31	46 833,28	41 756,51	799,20	5 875,97	8 336,28
razem	115 899,90	99 689,67	3 641 938,06	3 824 005,00	176 666,12	-5 400,82	94 288,85

Miroslaw Miciak
Prezes ZarząduBogdan Slowik
Członek ZarząduMichał Żolnierowicz
Członek Zarządu

Załącznik Nr 5

FINANSOWE - EKSPLOATACJA W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI ZN NR 2 I - XII 2021 r. (W ZŁ)

Adres nieruchomości	pow.u.lok.m. ogółem	Bilans otwarcia 2021 r. + podział zysku 2019 i 2020	Przychody na eksploatacji I - XII 2021 r.	Koszty na eksploatacji I - XII 2021 r.	Pożytki I - XII 2021 r.	WYNIK OGÓLNY ROK 2021 (5+7-6)	WYNIK OGÓLNY ŁĄCZNIE Z BO (4+8)
	3	4	5	6	7	8	9
Białowieska 4 -16 2n	4 105,50	13 463,39	127 950,52	136 436,27	2 866,97	-5 618,78	7 844,61
Białowieska 18 -30 2n	4 105,50	1 651,71	136 768,66	145 577,55	5 877,53	-2 931,36	-1 279,65
Białowieska 32 - 42 1w	8 742,50	1 626,01	277 933,63	288 914,84	13 950,04	2 968,83	4 594,84
Białowieska 44-54 1w	8 764,44	8 824,71	274 704,63	276 790,50	10 690,90	8 605,03	17 429,74
Białowieska 68-70;76-82 1w;1n	5 170,60	6 034,87	157 737,01	171 084,19	4 749,11	-8 598,07	-2 563,20
Bobrza 2 - 26 1w+ 1.u.86,8	18 312,18	42 005,95	561 544,19	591 192,61	30 966,76	1 318,34	43 324,29
Bobrza 28 - 44 1w	12 782,02	50 162,35	381 400,46	397 372,30	17 014,30	1 042,46	51 204,81
Popowicka 70 - 76 1w	5 089,14	3 445,54	149 038,94	162 610,71	16 781,51	3 209,74	6 655,28
Popowicka 78 - 84 1w	5 105,24	3 701,96	159 815,06	167 900,59	12 132,14	4 046,61	7 748,57
Białowieska 72 - 74 1w							
Popowicka 86 - 92 1n	5 199,68	7 218,08	173 324,95	183 946,66	5 707,67	-4 914,04	2 304,04
Popowicka 96 - 102 1w	5 122,44	27 646,82	169 365,96	170 788,93	17 414,60	15 991,63	43 638,45
Popowicka 104-132 1n+1.u.54,5	8 403,00	22 461,80	249 747,77	271 989,66	6 765,83	-15 476,06	6 985,74
Popowicka 136 -142 1w	5 687,00	5 138,95	189 944,74	195 427,72	7 155,34	1 672,36	6 811,31
Popowicka 144 - 158 2w	11 372,82	-23 170,75	377 486,87	386 472,18	13 614,22	4 628,91	-18 541,84
Wejherowska 3-9;19-29 1w+1n	10 852,65	4 364,28	337 298,74	347 955,04	12 454,93	1 798,63	6 162,91
Wejherowska 11-17;31-41w+1n	10 839,77	22 539,67	354 325,07	348 863,29	23 887,62	29 349,40	51 889,07
Wejherowska 55 - 59 1n	1 761,00	8 445,28	58 627,47	63 125,77	1 232,86	-3 265,44	5 179,84
Wejherowska 61 - 65 1n	1 761,00	9 677,19	57 082,36	61 401,78	1 592,98	-2 726,44	6 950,75
Wejherowska 67 - 77 2n	3 522,00	-2 930,82	125 500,12	134 884,75	3 106,49	-6 278,14	-9 208,96
razem	136 698,48	212 306,99	4 319 597,15	4 502 735,34	207 961,80	24 823,61	237 130,60

Miroslaw Miciak
Prezes ZarząduBogdan Slowik
Członek ZarząduMichał Żolnierowicz
Członek Zarządu

**WYKONANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ
I FUNDUSZU REMONTOWEGO SMLW POPOWICE
I - XII 2021 ROK (W ZŁ)**

Lp	Wyszczególnienie	Planowane koszty na 2021 r.	Wykonanie kosztów I - XII 2021 r.	% wykon.
1	2	3	4	5
1	Płace + narzuty ZUS (zakład pracy)	2 220 000,00	2 045 572,14	92,14%
2	Materiały i przedmioty nietrwałe	115 000,00	92 087,24	80,08%
3	Usługi	1 858 000,00	1 600 414,34	86,14%
4	Amortyzacja środków trwałych	44 500,00	46 341,36	104,14%
5	Odpis na fund. świadczeń socjalnych	66 500,00	66 371,78	99,81%
6	Koszty Rad Zespołu Nieruchomości	181 500,00	181 440,00	99,97%
7	Fundusz PFRON	57 800,00	55 363,78	95,79%
8	Koszty bieżącej konserwacji	175 000,00	153 124,22	87,50%
9	Pozostałe świadczenia na rzecz pracown.	85 000,00	55 775,33	65,62%
10	Pozostałe koszty (ubezpiecz., podatki itp.)	235 000,00	197 962,20	84,24%
11	Koszty przeglądów okresowych	239 000,00	206 763,25	86,51%
	Razem eksploatacja podstawowa	5 277 300,00	4 701 215,64	89,08%
12	Koszty zarządzania	3 215 900,00	2 851 833,13	88,68%
	Razem koszty	8 493 200,00	7 553 048,77	88,93%
13	Odpis na Fundusz remontowy ZN NR1	3 777 300,00	3 740 595,56	99,03%
14	Odpis na Fundusz remontowy ZN NR2	4 318 000,00	4 283 835,68	99,21%
	Koszty zasobów mieszkaniowych	16 588 500,00	15 577 480,01	93,91%
	Zadania finans. z Fund. Remontowego		0,00	
	Zad. dot. kosztów utrzym. lokali użytkowych		-1 305,83	
	Zad. dot. kosztów zarządzania		0,00	
	Inne		-1 449,22	
	OGÓŁEM KOSZTY	16 588 500,00	15 574 724,96	93,89%

Mirosław Miciak
Prezes Zarządu

Bogdan Słowik
Członek Zarządu

Michał Żołnierowicz
Członek Zarządu

Załącznik Nr 7

**WYKONANIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA SMLW POPOWICE
I-XII 2021 ROK (W ZŁ)**

Lp	Wyszczególnienie	Planowane koszty 2021 r.	Wykonanie kosztów za I - XII 2021	% wykon.
1	2	3	4	5
1	Płace + narzuty ZUS zakład pracy	2 151 600,00	1 988 880,38	92,44%
2	Materiały i przedmioty nietrwałe	105 000,00	71 820,04	68,40%
3	Usługi	406 000,00	318 004,07	78,33%
4	Amortyzacja środków trwałych	50 000,00	49 014,05	98,03%
5	Odpis na fund. świadczeń socjalnych	36 700,00	34 627,69	94,35%
6	Koszty Rady Nadzorczej	416 500,00	406 607,40	97,62%
7	Fundusz PFRON	34 400,00	34 266,94	99,61%
8	Pozostałe świadczenia na rzecz pracow.	27 000,00	14 794,73	54,80%
9	Pozostałe koszty (ubezpieczenia, podatki itp.)	145 000,00	101 218,11	69,81%
10	Koszty lustracji, badanie bilansu	13 000,00	9 619,20	73,99%
	Razem koszty zarządzania	3 385 200,00	3 028 852,61	89,47%
	Koszty nadzoru - Fundusz Remontowy		-26 675,00	
	Koszty nadzoru - Lokale użytkowe		-248,00	
	Koszty nadzoru - Inwestycje		0,00	
	Ogółem koszty zarządzania	3 385 200,00	3 001 929,61	88,68%

Mirosław Miciak
Prezes Zarządu

Bogdan Słowik
Członek Zarządu

Michał Żolnierowicz
Członek Zarządu

Załącznik Nr 8

**ZESPÓŁ
NIERUCHOMOŚCI NR
1**

**FUNDUSZ REMONTOWY W PODZIALE NA WYDZIELONE NIERUCHOMOŚCI W 2021R. (W
ZŁ)**

Nr nieruchomości	Adres nieruchomości	pow.u.lok.m. ogółem m ²	saldo	naliczenia rok	FUND. REMONTOWY NA 2021 R.		Uchwala NR 4/WZ/2021 (podział zysku za rok 2019)	Uchwala NR 4/WZ/2021 (podział zysku za rok 2020)	RAZEM FUNDUSZ NA 2021	WYKONANIE 2021 R.	BILANS ZAMKNIĘCIA 2021 środki do wyk. w 2022r.
					(bilans otwarcia+odpis na 2021 r.)	6					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
101	Białowieska 5-11 1n	2 596,00	8 941,08	38 962,89	47 903,97	12 312,00	18 117,22	78 333,19	75 121,94	3 211,25	
102	Białowieska 13-23 1-w	8 450,20	42 169,70	124 807,48	166 977,18	45 767,81	69 119,14	281 864,13	239 013,38	42 850,75	
103	Białowieska 29-43 2n	4 452,00	85,19	65 994,96	66 080,15	23 532,48	35 714,30	125 326,93	125 157,32	169,61	
104	Jelenia 4-26 1w	16 938,20	7 718,07	252 493,04	260 211,11	87 594,62	131 674,46	479 480,19	544 081,59	-64 601,40	
105	Jelenia 28-56 1w	21 063,10	827,36	312 846,32	414 673,68	110 412,30	165 129,41	690 215,39	579 772,76	110 442,63	
106	Niedźwiedzia 6-12 1n	2 596,00	18 572,16	38 782,11	57 354,27	12 998,59	19 147,10	89 499,96	72 693,16	16 806,80	
107	Niedźwiedzia 14-24 1w	8 450,20	672,51	233 687,57	122 015,06	44 637,70	66 956,54	233 609,30	331 594,57	-97 985,27	
108	Niedźwiedzia 21-33 3n	5 168,40	-86 206,91	76 371,68	-9 835,23	28 751,04	42 579,65	61 495,46	148 501,43	-87 005,97	
109	Niedźwiedzia 30-44 2n	4 452,00	6 979,83	65 985,68	72 965,51	23 703,55	35 555,33	132 224,39	124 703,25	7 521,14	
110	Niedźwiedzia 35-45 2n	3 624,70	7 899,92	53 334,66	61 234,58	19 096,13	29 147,04	109 477,75	100 839,40	8 638,35	
111	Niedźwiedzia 47-61 2n	4 922,70	3 502,77	73 328,63	76 831,40	24 366,53	36 443,52	137 641,45	132 806,50	4 834,95	
112	Popowicka 10-24 2w	11 362,90	6 418,91	168 930,01	175 348,92	61 200,58	90 224,93	326 774,43	316 389,22	10 385,21	
113	Popowicka 30-58 1n	9 624,90	17 219,04	143 483,97	160 703,01	49 517,57	73 074,53	283 295,11	264 507,44	18 787,67	
114	Popowicka 49-61 1n	4 536,00	17 369,13	68 836,95	86 206,08	19 408,90	29 451,17	135 066,15	114 943,15	20 123,00	
115	Popowicka 62-68 1w	5 645,20	14 861,92	83 352,14	98 214,06	30 849,98	46 274,98	175 339,02	175 293,95	45,07	
116	Żubrza 1-5 1n	1 021,50	7 623,64	15 184,04	22 807,68	5 539,97	8 309,95	36 657,60	53 824,82	-17 167,22	
117	Żubrza 7-11 1n	1 021,50	-9 710,74	14 954,76	5 244,02	5 883,84	8 825,76	19 953,62	29 651,97	-9 698,35	
118	Żubrza 13-17 1n	1 166,40	-8 200,41	17 196,10	8 995,69	6 430,46	9 645,70	25 071,85	32 855,07	-7 783,22	
	razem	117 091,90	45 398,15	1 848 532,99	1 893 931,14	612 004,05	915 390,73	3 421 325,92	3 461 750,92	-40 425,00	

Mirosław Miciak
Prezes Zarządu

Bogdan Słowik
Członek Zarządu

Michał Żolnierowicz
Członek Zarządu

ZESPÓŁ NIERUCHOMOŚCI NR 2

Załącznik Nr 9

FUNDUSZ REMONTOWY W PODZIALE NA WYDZIELONE NIERUCHOMOŚCI W 2021R. (W ZŁ)

Nr nieruchomości	Adres nieruchomości	pow. u. lok. m. ogółem	saldo BO 2021	Naliczenie 2021	FUND. REMONTOWY NA 2021 R. (bilans otwarcia+odpis na 2021 r.)	Uchwała NR 4/WZ/2021 (podział zysku za rok 2019)	Uchwała NR 4/WZ/2021 (podział zysku za rok 2020)	RAZEM FUNDUSZ NA 2021		WYKONANIE 2021 R.		BILANS ZAMKNIĘCIA 2021 - środki do wyk. w 2022r.
								5	6	7	8	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
201	Białowska 4 -16 2n	4 105,50	641,78	61 079,02	61 720,80	21 309,12	31 963,68	114 993,60	140 259,45	-25 265,85		
202	Białowska 18 -30 2n	4 105,50	-7 640,91	60 585,59	52 944,68	22 243,97	33 365,95	108 554,60	103 256,94	5 297,66		
203	Białowska 32 - 42 1w	8 742,50	-19 690,36	129 051,30	109 360,94	47 810,30	71 918,50	229 089,74	266 455,90	-37 366,16		
204	Białowska 44-54 1w Białowska 68-70;76-82	8 764,44	-29 776,29	129 338,40	99 562,11	47 571,49	71 560,28	218 693,88	221 390,43	-2 696,55		
205	1w;1n	5 170,60	-14 830,51	76 738,93	61 908,42	26 428,61	40 284,00	128 621,03	124 389,30	4 231,73		
206	Bobrza 2 - 26 1w	18 344,88	-25 202,70	272 213,07	247 010,37	97 044,94	145 773,91	489 829,22	448 958,73	40 870,49		
207	Bobrza 28 - 44 1w	12 856,52	-14 969,97	190 805,08	175 835,11	68 408,18	101 753,45	345 996,74	315 156,48	30 840,26		
208	Popowicka 70 - 76 1w	5 089,14	309,45	75 357,51	75 666,96	26 343,01	40 009,59	142 019,56	124 808,62	17 210,94		
209	Popowicka 78 - 84 1w	5 105,24	-5 809,55	75 460,21	69 650,66	27 877,19	41 320,71	138 848,56	125 837,93	13 010,63		
210	Białowska 72 - 74 1w Popowicka 86 - 92 1n	5 199,68	-17 710,18	76 989,37	59 279,19	28 221,00	42 048,98	129 549,17	128 615,97	933,20		
211	Popowicka 96 - 102 1w	5 122,44	-36 294,46	75 771,32	39 476,86	26 051,62	39 572,50	105 100,98	124 095,96	-18 994,98		
212	Popowicka 104-132 1n	8 403,00	23 481,03	124 109,59	147 590,62	46 160,06	68 772,67	262 523,35	210 342,74	52 180,61		
213	Popowicka 136 -142 1w	5 687,00	-13 616,06	84 316,72	70 700,66	29 996,93	44 995,39	145 692,98	172 380,21	-26 687,23		
214	Popowicka 144 - 158 2w	11 414,32	-20 500,47	168 778,25	148 277,78	62 276,08	91 512,46	302 066,32	280 779,02	21 287,30		
215	Wejherowska 3-9;19-29 1w+1n	10 852,65	-34 328,83	160 363,03	126 034,20	57 874,46	87 094,22	271 002,88	337 389,18	-66 386,30		
216	Wejherowska 11-17;31-41 1w+1n	10 839,77	-12 440,70	160 528,22	148 087,52	58 943,06	87 664,64	294 695,22	342 231,91	-47 536,69		
217	Wejherowska 55 - 59 1n	1 761,00	-4 285,98	25 932,94	21 646,96	9 778,75	14 668,13	46 093,84	43 782,66	2 311,18		
218	Wejherowska 61 - 65 1n	1 761,00	-2 257,57	26 153,93	23 896,36	9 155,52	14 200,70	47 252,58	42 692,00	4 560,58		
219	Wejherowska 67 - 77 2n	3 522,00	-24 960,19	52 542,57	27 582,38	18 463,68	27 148,61	73 194,67	85 268,35	-12 073,68		
	razem	136 847,18	-259 882,47	2 026 115,05	1 766 232,58	731 957,97	1 095 628,37	3 593 818,92	3 638 091,78	-44 272,86		

Miroslaw Miciak
Prezes ZarząduBogdan Słowik
Członek ZarząduMichał Żolnierowicz
Członek Zarządu

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SMLW "POPOWICE" za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.

Rada Nadzorcza w 2021 roku pracowała w niezmiennym składzie wybranym przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w czerwcu 2019 roku.

- Przewodnicząca
Grażyna Przychodzińska
- Z-ca Przewodniczącej
Halina Czapnik
- Sekretarz
Maria Żłobińska-Perlicka

Komisja Rewizyjna

- Przewodnicząca
Agnieszka Grzeczka
- Z-ca Przewodniczącej
Sebastian Rudy
- Członkowie
Marcin Zawora
Grażyna Przychodzińska

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

- Przewodniczący
Ryszard Urbanek
- Z-ca Przewodniczącego
Paulina Nowacka
- Członkowie
Waldemar Liwczycki
Maria Żłobińska-Perlicka

Komisja Samorządowo - Statutowo- Kulturalna

- Przewodniczący
Daniel Kozłowski
- Z-ca Przewodniczącego
Sylwia Świtała
- Członkowie
Krystyna Nowacka
Halina Czapnik

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu naszej Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozda-

nie ze swej działalności. W roku 2021 Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o plany pracy wynikające z aktualnego zakresu działania Rady oraz zajmowała się rozwiązywaniem bieżących problemów będących w kompetencji Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza odbyła 10 protokołowanych posiedzeń plenarnych i 10 posiedzeń prezydium. Frekwencja członków Rady na posiedzeniach Plenarnych oraz posiedzeniach Prezydium była wysoka i wynosiła około 97,22%. W posiedzeniach Plenarnych i Prezydium Rady każdorazowo uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni, przedstawiciele Rad Zespołów Nieruchomości (RZN), a w posiedzeniach Komisji Problemowych, wytypowany członek Zarządu.

W trakcie posiedzeń Rada Nadzorcza rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zgłoszone przez Zarząd, organy samorządowe oraz członków Spółdzielni. Na posiedzeniu w dniu 30 marca 2020 r. Prezydium Rady Nadzorczej podjęło decyzję o zmianie organizacji posiedzeń. Uchwała ta obowiązywała również w 2021 r. W związku z ryzykiem rozprzestrzeniania się koronawirusa, postanowiono aby ustalenia co do formy obradowania i trybu podejmowania decyzji przez Radę Nadzorczą i Komisje zapadały na bieżąco, podczas obrad Prezydium przygotowujących kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej. Prezydium Rady przygotowało pakiet dokumentów ułatwiających wszystkim organom samorządowym Spółdzielni organizację posiedzeń i podejmowanie decyzji w trybie indywidualnego zbierania głosów lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Ponadto, Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym realizowała obowiązki statutowe, do których należą przede wszystkim:

- nadzór nad gospodarką finansową Spółdzielni i utrzymaniem zasobów;
- okresowa ocena realizacji planu rzeczowo-finansowego oraz rozpatrywanie wniosków o jego korekty;
- ocena realizacji zadań gospodarczych i przestrzegania praw członków Spółdzielni;
- kontrola załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawała się z comiesięczną Informacją z bieżącej działalności Zarządu.

W tym okresie działalności Rada Nadzorcza przyjęła 274 pisma, wnioski oraz skargi, w tym 42 pisma od mieszkańców Spółdzielni, 47 od RZN Nr 1 i 51 od RZN Nr 2 oraz 42 od podmiotów i instytucji zewnętrznych.

Rada Nadzorcza SMLW „Popowice” działając na podstawie § 77 ust. 1 pkt 1 i 3 Statutu Spółdzielni, podjęła 66 uchwał dotyczących między innymi:

- zatwierdzenia Planów Funduszu Remontowego Zespołu Nieruchomości Nr 1 i Nr 2 na 2022 r.,
- zatwierdzenia Planów Funduszu Remontowego Mienia Wspólnego Zespołu Nieruchomości Nr 1 i Nr 2 na 2022 r.,
- przyjęcia Planu działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej na 2022 r.,
- korekty Planu Funduszu Remontowego Lokali Użytkowych na 2021 r.,
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej SMLW „Popowice” na 2022 r.,

- zatwierdzenia zmian regulaminów,
- zatwierdzenia i rekomendowania do Walnego Zgromadzenia Sprawozdania finansowego za 2020 r.,
- zatwierdzenia zmiany stawki opłaty za eksploatację dźwigów dla wybranych nieruchomości,
- zatwierdzenia Planu kosztów zarządzania SMLW „Popowice” na 2022 r.,
- zatwierdzenia Planu kosztów eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych SMLW „Popowice” na 2022 r.,
- zatwierdzenia Planu kosztów utrzymania lokali użytkowych SMLW „Popowice” na 2022 r.

Złożone przez mieszkańców Spółdzielni oraz Rady Zespołów Nieruchomości pisma dotyczyły między innymi spraw:

- skarg mieszkańców Spółdzielni w sprawach indywidualnych,
- bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- konfliktów sąsiedzkich,
- kompensacji zieleni oraz nowych nasadzeń,
- remontów klatek schodowych,
- remontów chodników i dróg.

Po wejściu w życie Ustawy z dnia 13 maja 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem

i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw. (Dz.U. z 2020 poz. 568), Prezydium Rady Nadzorczej potwierdziło, że do czasu odwołania stanu epidemii zostaną zawieszony dyżury członków Rady, które odbywały się w siedzibie Spółdzielni i podjęło decyzję, że o formie obradowania Rady i trybie podejmowania uchwał będzie decydować przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej.

Konieczność podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały dotyczącej podziału zysku netto z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2019 r. (należy to do wyłącznych kompetencji Walnego Zgromadzenia) spowodowała, że Zarząd przy akceptacji Rady Nadzorczej podjął decyzję o przeprowadzeniu poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w dniach 2 – 5.03.2021 r. Przyjęcie, szczególnie tej uchwały ma bowiem bezpośredni wpływ na wysokość odliczeń w opłatach na Fundusz remontowy i Fundusz eksploatacyjny obciążający członków Spółdzielni. Udział członków Spółdzielni w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia odbywał się w pełnym reżimie sanitarnym. Zgodnie Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/02/VII/2021 z dnia 25.02.2021 r. w sali konferen-

cyjnej, gdzie odbywało się głosowanie, przebywały osoby z organów samorządowych, które stanowiły Komisję Skrutacyjną, Specjalista ds. Organizacji i Samorządu oraz operator sprzętu rejestrującego przebieg głosowań.

Z powodu nasilenia się trzeciej fali pandemii wystąpiła konieczność odwołania Walnego Zgromadzenia planowanego na czerwiec 2021 r. Planowane Walne Zgromadzenie miało dokonać m. in. podziału zysku netto z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2020 r. Nie można było tego dokonać w marcu, bo nie znane były wyniki finansowe Spółdzielni. Wobec spadku zachorowań, termin poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustalono na listopad 2021 r. Wykorzystane zostały doświadczenia z organizacji zamierzenia przeprowadzonego w marcu ub. roku. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia przeprowadzono w dniach 22 – 25.11.2021 r. Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 41/09/VII/2021 z 30.09.2021 r. członkami Komisji Skrutacyjnej zostali członkowie Rady Nadzorczej i Rad Zespołów Nieruchomości. Wobec nieuzasadnionych zastrzeżeń co do wyników głosowania w IV części Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę, aby procedurę liczenia głosów nadzorowała Kancelaria Notarialna wyznaczając w tym celu swego pracownika.

Grażyna Przychodzińska
Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Halina Czapnik
Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej

SPRAWOZDANIE KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ "POPOWICE"

z działalności za okres 01-01-2021 do 31-12-2021 r.

Komisja Rewizyjna

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

- Agnieszka Grzeczka

Z-ca Przewodniczącej

- Sebastian Rudy

Członkowie:

- Grażyna Przychodzińska

- Marcin Zawora

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna w związku z sytuacją epidemiologiczną COVID odbyła siedem planowanych posiedzeń, podczas których rozpatrywała sprawy wynikające z postanowień ustawy Prawo Spółdzielcze, Statutu Spółdzielni, Regulaminu Rady Nadzorczej, jak również rozpatrywała sprawy i zagadnienia wynikające z potrzeb bieżącej działalności Spółdzielni. Stałymi gośćmi posiedzeń Komisji byli: Prezes Zarządu Spółdzielni Mirosław Miciak oraz Członek Zarządu Główny Księgowy Michał Żołnierowicz.

Członkowie Komisji Rewizyjnej szczególną uwagę poświęcali aktualnej sytuacji finansowej i gospodarczej oraz wykonaniu planów finansowych Spółdzielni na 2021 rok oraz projektowi planów finansowych na rok 2022. Analizowali bieżącą korespondencję, wnioski Zarządu, wnioski i opinie Rad Zespołów Nieruchomości oraz wnioski składane przez członków Spółdzielni. Członkowie Komisji Rewizyjnej brali również udział w przetargach, odbiorach i przeglądach wspólnie z pracownikami Spółdzielni.

Na posiedzeniach planowych analizowano i rozpatrywano m.in.:

- Preliminarz działalności społeczno – kulturalnej na 2021 r. RZN Nr 1

- Wniosek Nr 1/01/2021 RZN Nr 2 w sprawie korekty Planu Funduszu Remontowego Mienia Wspólnego ZN Nr 2 na 2021 r.
- Wniosek Nr 1/III/2021 Zarządu o przyjęcie Planu Funduszu Remontowego Dźwigów na 2021 r.
- Wniosek Nr 2/III/2021 Zarządu o zmianę stawki opłaty za eksploatację dźwigów od dnia 01.08.2021 r.
- Wniosek Szkoły Podstawowej Nr 3 o dofinansowanie imprez organizowanych w 2021 r.
- Wniosek Szkoły Podstawowej Nr 5 o dofinansowanie imprez organizowanych w 2021 r.
- Wniosek ZS Nr 12 SP ZOZ o dofinansowanie imprez organizowanych w 2021 r.
- Wniosek Klubu PZW Certa o dofinansowanie imprez organizowanych w 2021 r.
- Wniosek Zarządu Koła Nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów o dofinansowanie imprez organizowanych w 2021 r.
- Wniosek Nr 1/01/2021 RZN Nr 2 w sprawie korekty Planu Funduszu Remontowego Mienia Wspólnego ZN Nr 2 na 2021 r. w zakresie:
 - naprawa ciągu pieszo – jezdnego ul. Zajęcza (od ul. Bobrzej w kierunku ul. Wejherowskiej),
 - naprawa drogi ul. Wejherowska pomiędzy Nr 29 i Nr 31,
 - parkowanie przy ul. Wejherowskiej 19-41 (znak drogowy, wymalowanie linii na chodniku),
 - wykonanie ciągu pieszo – jezdnego przy ul. Białowieskiej 4-30 w tańszej technologii.
- Pismo Zarządu dotyczące kosztów utrzymania pomieszczeń w zasobach

Spółdzielni udostępnianych na działalność kulturalno – społeczną w 2020 r.

- Wniosek Nr 3/V/2021 Zarządu o korektę Planu kosztów eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych na 2021 r.:
 - poz. 13 „Odpis na Fundusz Remontowy ZN Nr 1” zwiększenie o kwotę 612.000,00 zł,
 - poz. 14 „Odpis na Fundusz Remontowy ZN Nr 2” zwiększenie o kwotę 732.000,00 zł.
- Wniosek Nr 2/V/2021 Zarządu o przyjęcie wstępnego podziału wyniku netto wygoszodarowanego na pozostałej działalności gospodarczej za 2020 r.
- Wniosek Nr 1/V/2021 Zarządu o przyjęcie i rekomendowanie do Walnego Zgromadzenia Sprawozdania finansowego za 2020 r.
- Wniosek Nr 4/V/2021 Zarządu o korektę Planu Funduszu Remontowego Nieruchomości ZN Nr 1 na 2021 r. i lata następne, tj. wprowadzenie nowego zadania pod nazwą „Wymiana pionów ciepłej i zimnej wody” w Nieruchomości Nr 104 ul. Jelenia 4-26 z budżetem 80.000,00 zł na 2021 r., budżet łączny 416.000,00 zł (według cen w 2021 r.).
- Wniosek Nr 5/V/2021 Zarządu o korektę Planu Funduszu Remontowego Nieruchomości ZN Nr 2 na 2021 r., tj. wprowadzenie nowego zadania pod nazwą „Wymiana głównego zaworu gazu” w Nieruchomości Nr 201 ul. Białowieska 4-16 z budżetem 25.000,00 zł.
- Wniosek Nr 7/V/2021 Zarządu z dnia 13.05.2021 r. o korektę Planu

- Funduszu Remontowego Nieruchomości ZN Nr 1 na 2021 r., tj. wprowadzenie nowego zadania pod nazwą „Zabezpieczenie zieleni – nasadzenia kompensacyjne” we wskazanych nieruchomościach z łącznym budżetem 17.800,00 zł.
- Wniosek Nr 8/V/2021 Zarządu o korektę Planu Funduszu Remontowego Nieruchomości ZN Nr 2 na 2021 r., tj. wprowadzenie nowego zadania pod nazwą „Zabezpieczenie zieleni – nasadzenia kompensacyjne” we wskazanych nieruchomościach z łącznym budżetem 15.400,00 zł.
 - Wniosek Nr 6/V/2021 Zarządu o korektę Planu Funduszu Remontowego Nieruchomości ZN Nr 1 na 2021 r., tj. korektę zadania pod nazwą „Dostosowanie budynku do wymogów przeciwpożarowych ul. Niedźwiedzia 14-24” zmniejszenie budżetu o kwotę 65.000,00 zł (z kwoty 140.000,00 zł do kwoty 75.000,00 zł) oraz wprowadzenie nowego zadania pod nazwą „Wymiana głównego zaworu gazu” w Nieruchomości Nr107 ul. Niedźwiedzia 14-24 z budżetem 65.000,00 zł.
 - Wyniki finansowe oraz sprawozdanie z windykacji za okres I-XII 2020 r.
 - Wniosek Nr 5/04/2021 RZN Nr 1 w sprawie nasadzenia nowych drzew wzdłuż placu przy ul. Niedźwiedziej 33 i ul. Żubrzej 17.
 - Pismo RZN Nr 1 w sprawie udzielenia informacji odnośnie przyznanych przez Radę Nadzorczą w VI i VII kadencji dofinansowań na działalność społeczną, oświatową i kulturalną podmiotom zewnętrznym w oparciu o Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w SMLW „Popowice” oraz w sprawie pomieszczeń w zasobach Spółdzielni udostępnionych podmiotom zewnętrznym.
 - Wniosek Zarządu Nr 1/06/2021 o korektę Planu Funduszu Remontowego Mienia Wspólnego ZN Nr 1 na 2021 r., tj. zwiększenie budżetu zadania pod nazwą „Osłony śmietnikowe” o kwotę 17.000,00 zł.
 - Wniosek Przedszkola Nr 104 o dofinansowanie imprez organizowanych w 2021 r.
 - Pismo Zarządu Koła Nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów w sprawie przekazania środków finansowych dofinansowania imprez organizowanych w 2021 r.
 - Pismo Klubu PZW Certa w sprawie przekazania środków finansowych dofinansowania imprez organizowanych w 2021 r.
 - Wyniki finansowe i sprawozdanie z windykacji za okres I-III 2021 r.
 - Wniosek Nr 1/VIII/2021 Zarządu o przyjęcie projektu Planów finansowych oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2022 r.
 - Wniosek Nr 2/VIII/2021 Zarządu o zmianę stawki opłaty eksploatacyjnej za dźwigi osobowe od dnia 01.01.2021 r. dla poszczególnych nieruchomości.
 - Wyniki finansowe oraz sprawozdanie z windykacji za okres I-VI 2021 r.
 - Wniosek Nr 3/VIII/2021 Zarządu o korektę i zatwierdzenie zaktualizowanego Planu Funduszu Remontowego Nieruchomości oraz Planu Funduszu Remontowego Mienia Wspólnego ZN Nr 1 na 2021 r.
 - Wniosek Nr 4/VIII/2021 Zarządu o korektę i zatwierdzenie zaktualizowanego Planu Funduszu Remontowego Nieruchomości oraz Planu Funduszu Remontowego Mienia Wspólnego ZN Nr 2 na 2021 r.
 - Pismo firmy F.P.H.U. „JOLANTA” Krzysztof Trzepizur w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie i odbiór w 2021 r. etapów nr I i nr II prac ciągu pieszego – jezdni przy ul. Białowieskiej 4-30 w związku z planami wprowadzenia przez Rząd ustawy „Polski Nowy Ład”.
 - Propozycja budżetu na 2021 r. dla Klubu Osiedlowego „Tęcza” złożona przez Eleonorę Maras prowadzącą zajęcia w Klubie.
 - Pismo Tomasza Kapłona Redaktora naczelnego Portalu internetowego www.popowicewroclaw.pl w sprawie zapisów w Protokole Nr 4/VII/2021 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 27.05.2021 r.
 - Pismo Leszka Zakosztowicza członka RZN Nr 1 w sprawie rozliczenia zestawów klocków LEGO zakupionych na Mikołajki 2019 r.
 - Opinia Jerzego Najdy Radcy Prawnego Spółdzielni odnośnie petycji z załączonymi listami z podpisami o wstrzymanie wykonania przez Zarząd Uchwały Nr 7/WZ/2021 podjętej na wydzielonych częściach Walnego Zgromadzenia w dniach 02-05.03.2021 r. w sprawie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki o numerze 12/18, AM-12, położonej przy ul. Starogranicznej 32 oraz przeprowadzenie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu procedury głosowania nad jej odwołaniem i poddaniem pod ponowne głosowanie po przeprowadzeniu dyskusji.
 - Wniosek Nr 01/09/2021 RZN Nr 1 o przesunięcie pozostałej kwoty w wysokości 6.000,00 zł z 2021 r. na 2022r. na doposażenie placu zabaw przy ul. Popowickiej/ul. Jeleniej.
 - Pismo RZN Nr 1 w sprawie wniosku Leszka Zakosztowicza członka RZN Nr 1 z dnia 10.08.2021 r. w sprawie rozliczenia zestawów klocków LEGO z imprezy Mikołajkowej w 2019 r.
 - Opinia Nr 28/09/2021 RZN Nr 2 w sprawie wniosku Leszka Zakosztowicza członka RZN Nr 1 z dnia

- 10.08.2021 r. w sprawie rozliczenia zestawów klocków LEGO z imprezy Mikołajkowej w 2019 r.
- Wniosek Nr 1/X/2021 Zarządu o wybór oferty firm na badanie Sprawozdań finansowych za lata 2021 oraz 2022.
 - Wniosek Nr 1/XI/2021 Zarządu o zatwierdzenie stawki miesięcznej zaliczki na pokrycie gazu użytkowego od dnia 01.01.2022 r. w wybranych nieruchomościach.
 - Pismo Szkoły Podstawowej Nr 5 wraz załączonymi kopiami faktur, które stanowią rozliczenie przyznanego dofinansowania na 2021 r. przez Radę Nadzorczą.
 - Wniosek Nr 34/10/2021 RZN Nr 2 w sprawie przedstawienia finansowania II etapu remontu ul. Białowieckiej.
 - Wyniki finansowe oraz sprawozdanie z windykacji za okres I-IX 2021 r.
 - Wniosek Nr 2/XII/2021 Zarządu o wybór ubezpieczycieli do ubezpieczenia majątku Spółdzielni oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej członków władz Spółdzielni na 2022 r.
 - RZN Nr 1 Preliminarz Komisji Samorządowo Kulturalnej na 2022 r.
 - Pismo Przedszkola Nr 104 wraz załączonymi kopiami faktur, które stanowią rozliczenie przyznanego dofinansowania na 2021 r. przez Radę Nadzorczą.
 - Wniosek Nr 1/XII/2021 Zarządu o korektę Planu kosztów eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych na 2021 r.
 - Wniosek Nr 3/XII/2021 Zarządu o zatwierdzenie zmiany od dnia 01.05.2022 r. stawki miesięcznej opłaty za eksploatację dźwigów dla wybranych nieruchomości z uwzględnieniem nowej metody obliczania opłaty, tj. od powierzchni użytkowej lokalu (m²) jednakowo dla wszystkich kondygnacji.
 - Wniosek Nr 4/XII/2021 Zarządu o przyjęcie Planu Funduszu Remontowego Nieruchomości ZN Nr 1 na 2022 r.
 - Wniosek Nr 5/XII/2021 Zarządu o przyjęcie Planu Funduszu Remontowego Mienia Wspólnego ZN Nr 1 na 2022 r.
 - Wniosek Nr 6/XII/2021 Zarządu o przyjęcie Planu Funduszu Remontowego Nieruchomości ZN Nr 2 na 2022 r.
 - Wniosek Nr 7/XII/2021 Zarządu o przyjęcie Planu Funduszu Remontowego Mienia Wspólnego ZN Nr 2 na 2022 r.
 - Wniosek Nr 8/XII/2021 Zarządu o przyjęcie Planu Funduszu Remontowego Lokali Użytkowych na 2022 r.
 - Wniosek Nr 9/XII/2021 Zarządu o przyjęcie Planu Funduszu Remontowego Dźwigów na 2022 r.
 - Pismo Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w sprawie ustalenia kwoty premii inwestycyjnej w wysokości 13.430.059,61 zł odnośnie Umowy POIS.01.03.02-00-0009/17 na realizację projektu Wzrost efektywności energetycznej budynków mieszkaniowych znajdujących się pod zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice”.
 - Odpowiedź Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP na zapytania Pauliny Nowackiej, Krysztyny Nowackiej, Marii Żłobińskiej – Perlickiej członkiń Rady Nadzorczej w sprawie dofinansowań organizacji i podmiotów funkcjonujących na terenie Spółdzielni.
 - Wniosek Nr 1/11/2021 RZN Nr 1 o zwrot środków pieniężnych za zakupione 3 komplety klocków LEGO.
 - Pismo Leszka Zakosztowicza członka RZN Nr 1 w sprawie zdania odrębnego odnośnie Wniosku Nr 1/11/2021 RZN Nr 1.

Komisja Rewizyjna przez cały okres sprawozdawczy swojej kadencji sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółdzielni w istotnych obszarach jej funkcjonowania.

Tematy dotyczące bieżącego funkcjonowania Spółdzielni omawiane były na bieżąco na każdym posiedzeniu Komisji Rewizyjnej. Członkowie Komisji Rewizyjnej aktywnie uczestniczyli zarówno w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Komisji, analizowali uwagi do bieżącej działalności Spółdzielni.

Agnieszka Grzeczka
Przewodnicząca
Komisji Rewizyjnej VII kadencji

**SPRAWOZDANIE KOMISJI GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ "POPOWICE"
z działalności za okres 01-01-2021 do 31-12-2021 r.**

W okresie sprawozdawczym Komisja GZM w związku z sytuacją epidemiologiczną COVID odbyła dziesięć planowanych posiedzeń, podczas których rozpatrywała sprawy wynikające z postanowień ustawy Prawo Spółdzielcze, Statutu Spółdzielni, Regulaminu Rady Nadzorczej, jak również rozpatrywała sprawy i zagadnienia wynikające z potrzeb bieżącej działalności Spółdzielni. Stałymi gośćmi posiedzeń Komisji byli: Prezes Zarządu Spółdzielni Mirosław Miciak oraz Członek Zarządu Bogdan Słowik.

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 6 posiedzeń następującym składzie:

Ryszard Urbanek
- Przewodniczący

Paulina Nowacka
- Z-ca Przewodniczącego

Maria Żłobińska-Perlicka
- członek

Waldemar Liwczycki
- członek

W okresie od września do grudnia 2021 komisja odbyła 4 spotkania pracowała w trzy osobowym składzie.

Do komisji kierowane były przez Prezydium Rady Nadzorczej sprawy dotyczące:

- Planów Funduszu Remontowego Zasobów Mieszkaniowych
- korekt funduszy remontowych lokali mieszkaniowych i użytkowych na rok 2021
- wniosków złożonych przez Rady Zespołów Nieruchomości
- skargi i reklamacje i odwołania składane przez Członków Spółdzielni
- odwołań w sprawach kosztów ogrzewania oraz przyzawania dodatkowych pomieszczeń, łącznie komisja rozpatrywała 42 wnioski 24 pisma i 6 odwołań.

Wiele pism i wniosków z uwagi na stopień złożoności wymagało zasięgnięcia opinii w komórkach merytorycznych spółdzielni. Najtrudniejszy temat jakim komisji przyszło się zmierzyć w całej kadencji to opłaty za eksploatację dźwigów osobowych. W dobie galopującej inflacji, wzrostu cen usług, wzrostu cen materiałów koszty utrzymanie dźwigów w pełnej sprawności technicznej zgodnie z wymogami Urzędu Dozoru Technicznego w poszczególnych latach przedstawiało się następująco: w roku 2019 całkowity koszt eksploatacji w spółdzielni wynosił 821 tys. zł w 2020 r. 966 tys. zł w 2021 już 1,5 mln a w roku 2022 przewidywany koszt utrzymania dźwigów w zasobach spółdzielni wyniesie ponad 2 mln zł.

Rada Nadzorcza mając świadomość jaki wzrost opłat będą musieli ponieść członkowie spółdzielni, powołała komisje do opracowania optymalnego sprawiedliwego podziału obciążenia kosztami eksploatacji dźwigów. W skład komisji nadzwyczajnej wchodził: członkowie Rady Nadzorczej, przedstawiciele obu Rad Zespołu Nieruchomości, oraz Zarząd spółdzielni z głosem doradczym. Problem z jakim boryka się spółdzielnia to stały spadek liczby zgłoszonych osób zamieszkałych w zasobach SM „Popowice” W tej sytuacji wiedząc, że faktyczna liczba mieszkańców znacznie się różni od zgłoszonych, członkowie komisji proponowali wiele rozwiązań takich jak powiązanie opłat z ilością zużywaną wody, kolejne propozycje to zużycie wody, plus ilość powierzchni mieszkalnej oraz ilość zgłoszonych osób. Propozycje te nie znalazły poparcia komisji ponieważ były niesprawiedliwe, trudne do rozliczania i niezgodne z obowiązującym prawem.

W tej sytuacji komisja GZM zarekomendowała Radzie Nadzorczej aby kosztami eksploatacji obciążać członków spółdzielni w zależności od wielkości zajmowanej powierzchni mieszkalnej.

Ryszard Urbanek
Przewodniczący
Komisji GZM

SPRAWOZDANIE Komisji Samorządowo – Statutowo – Kulturalnej przy Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice”

z działalności za okres: 01.01.2021 r.-31.12.2021 r.

Komisja Samorządowo – Statutowo – Kulturalna Rady Nadzorczej SMLW „Popowice” VII kadencji w okresie: 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r. prowadziła swoją statutową działalność w następującym składzie:

Daniel Kozłowski

- Przewodniczący Komisji,

Sylwia Światała

- Z-ca Przewodniczący Komisji,

Halina Czapnik

- Członek Komisji,

Krystyna Nowacka

- Członek Komisji.

Komisja swoją działalność opierała o opracowany i zaakceptowany przez Radę Nadzorczą Plan pracy Komisji na 2021 r.

Komisja w 2021 r. na bieżąco rozpatrywała zagadnienia będące w zakresie kompetencji jej prac, w tym w szczególności zajmowała się wpływającą korespondencją otrzymywaną na posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej oraz posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej.

Charakter i sposób prac Komisji w 2021 r., podobnie jak i całej Rady Nadzorczej, został w znacznym stopniu zdeterminowany obostrzeniami w kraju, związanymi z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem pandemii wirusa COVID-19.

Członkowie Komisji w okresie sprawozdawczym brali udział w 9 posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej (w tym 8 posiedzeń stacjonarnych i 1 nadzwyczajne posiedzenie zdalne), a Przewodniczący Komisji dodatkowo brał udział w 9 posiedzeniach stacjonarnych Prezydium Rady Nadzorczej.

Sama Komisja w okresie sprawozdawczym odbyła 5 posiedzeń stacjonarnych (w tym 4 podstawowe i 1 dedykowane przeglądowi kolejnych Regulaminów Spółdzielni), a szczegółowe informacje je dokumentujące zawierają Protokoły Komisji, zapisy których widnieją z kolei w Protokołach z posiedzeń planarnych Rady Nadzorczej, zamieszczonych na stronie internetowej Spółdzielni i dostępnych dla jej członków po zalogowaniu.

W szczególności Komisja w okresie sprawozdawczym rozpatrzyła 19 pism, wniosków, wiadomości email, itp., które oficjalnie wpłynęły do Rady Nadzorczej, a których tematyka dotyczyła:

- Skargi sąsiedzkie w sprawie zakłócania spokoju: 6
- Wsparcie finansowe i współpraca z podmiotami zewnętrznymi: 3,
- Sprawy dotyczące ogólnie pojętej działalności kulturalno-społecznej: 1,
- Sprawy dotyczące ogólnie pojętej ochrony środowiska na terenie Spółdzielni: 1,
- Opinie wniosków, dotyczących zmian w zapisach Regulaminów Spółdzielni: 1,
- Sprawy wewnętrzne, dotyczące współpracy z członkami Rady Nadzorczej i Rady Zespołów Nieruchomości.

Do istotnych zagadnień jakimi w okresie sprawozdawczym zajmowała się Komisja należy wymienić:

1. Dokonanie przeglądu kolejnych Regulaminów obowiązujących w SMLW „Popowice”, w celu przystosowania ich do bieżącego stanu prawnego, a mianowicie:
 - Regulamin prowadzenia działalności reklamowej związanej

z dzierżawa gruntu lub powierzchni na obiektach budowlanych będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu.

- Regulamin Klubu Osiedlowego „Tęcza” SMLW „Popowice” we Wrocławiu przy ul. Starogranicznej 32.

2. Udział Komisji w pełnym składzie w posiedzeniach Komisji ds. rozpatrzenia wniosku Rady Zespołów Nieruchomości Nr 1 w sprawie zawieszenia w wykonywaniu swojego mandatu jednego z jej członków.
3. Udział Komisji w pełnym składzie w posiedzeniu Komisji ds. konkursu „Popowicki Ogródek Sąsiedzki 2021” - inicjatywy Rady Zespołu Nieruchomości Nr 2, pomoc w doprecyzowaniu zapisów projektu „Regulaminu” konkursu, a także uczestnictwo członka Komisji-Krystyny Nowackiej w komisji konkursowej.

Dodatkowo Przewodniczący Komisji Daniel Kozłowski i członek komisji Halina Czapnik brali udział w wyznaczonych w 2021 r. dalszych spotkaniach konsultacyjnych Zespołu ds. realizacji zadania - Wykonanie koncepcji zagospodarowania tzw. „GÓRKI”.

Niezależnie od posiedzeń Komisji, posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej oraz posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej, członkowie Komisji Halina Czapnik oraz Sylwia Światała w okresie sprawozdawczym brali udział w posiedzeniach komisji przetargowych, odbiorowych i przeglą-

dowych Osiedla, organizowanych przez Dział Inwestycji, Przetargów i Kosztorysowania Spółdzielni, zgodnie z rozliczonymi harmonogramami z tych komisji za rok 2021.

Z uwagi na wprowadzenie w siedzibie Spółdzielni obostrzeń związanych z pandemią wirusa COVID-19, członkowie Komisji w 2021 r. nie brali udziału

w dyżurach Rady Nadzorczej dla mieszkańców Spółdzielni, ze względu na ich zawieszenie do odwołania.

W całość zebrał i opracował:

Przewodniczący Komisji SSK VII Kadencji Daniel Kozłowski

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Zespołu Nieruchomości nr 1 w SMLW „Popowice” za rok 2021.

Rada Zespołu Nieruchomości Nr 1 Polana Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” w składzie jak poniżej została ukonstytuowana w dniu 22.07.20219 r.

I. Prezydium Rady Zespołu Nieruchomości Nr 1:

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| 1. Marta Słowikowska | Przewodnicząca |
| 2. Anna Brzezińska | Z-ca Przewodniczącej |
| 3. Marta Wróblewska | Sekretarz |
| 4. Paweł Kaźmierczak | Przewodniczący Komisji GZM |
| 5. Marianna Jaje | Przewodnicząca Komisji SK |

II. Komisje Problemowe Rady Zespołu Nieruchomości Nr 1:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi - GZM: | |
| a. Paweł Kaźmierczak | Przewodniczący |
| b. Przemysław Tuszyński | V-ce Przewodniczący |
| c. Anna Brzezińska | członek |
| d. Leszek Zakosztowicz | członek |
| 2. Komisja Samorządowo-Kulturalna - SK: | |
| a. Marianna Jaje | Przewodnicząca |
| b. Marianna Palus | V-ce Przewodnicząca |
| c. Marta Słowikowska | członek |
| d. Marta Wróblewska | członek |

Rada Zespołu Nieruchomości Nr 1 rozpoczęła działalność z dniem 02.09.2019 roku. Działała przez cały 2021 rok w pełnym składzie na podstawie Statutu SMLW „Po-

powice”, Regulaminu Zespołu Nieruchomości i Planu Pracy Rady. W okresie sprawozdawczym odbyła 10 posiedzeń Prezydium oraz 9 posiedzeń Plenarnych. Członkowie RZN Nr 1 brali udział w komisjach dokonujących odbiorów, w przetargach na wykonanie prac na rzecz Spółdzielni. Członkowie ZN Nr 1 ze względu na panującą pandemię Covid-19 w 2021r. nie pełnili dyżurów w siedzibie SMLW „Popowice”, ale mieli e-mailowy, telefoniczny kontakt z członkami, bądź poprzez przesyłaną do nas korespondencję. Członkowie brali udział w Walnym Zgromadzeniu w 2021 r., a także uczestniczyli czynnie w spotkaniach z Radą Nadzorczą oraz we wszystkich spotkaniach odbywających się na terenie SMLW „Popowice” oraz spotkaniach organizowanych przez podmioty zewnętrzne.

Wszelkie opinie, wnioski opracowywane przez RZN Nr 1 głosowane są na posiedzeniu Plenarnym Rady.

RZN Nr 1 w październiku 2020 roku przesłała do Rady Nadzorczej wniosek podpisany przez 7 jej członków o zawieszenie Pana Leszka Zakosztowicza w prawach członka RZN Nr 1. Wniosek został przez Radę Nadzorczą negatywnie rozpatrzony w marcu 2021 roku. Ponadto Uchwałą RN Pan Leszek Zakosztowicz uczestniczył w posiedzeniach, komisjach RZN Nr 1 w formie on-line, bez kontaktu osobistego, a także bez kontaktu „na żywo” on-line.

Wobec braku środków technicznych w Spółdzielni taka współpraca pomiędzy członkami jest bardzo utrudniona (posiedzenie w siedzibie Spółdzielni- 7 członków Rady, a 1 osoba on-line, czyli w domu).

RZN Nr 1 na bieżąco dostaje informacje od mieszkańców, że są zaniepokojeni tak wysokimi cenami wind w budynkach wysokich. Członek RZN Nr 1 uczestniczył w pracach komisji dotyczących cen wind, jednak stanowisko komisji nie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą.

Na koniec chciałabym podziękować wszystkim mieszkańcom naszego osiedla za cenne uwagi, które otrzymywali członkowie RZN Nr 1 podczas pracy w organach samorządowych na terenie naszego Osiedla.

Poniżej przedstawiamy Państwu szczegółowe prace poszczególnych komisji działających w ramach Zespołu Nieruchomości Nr 1.

Marta Słowikowska
Przewodnicząca
Rady Zespołu Nieruchomości Nr 1

Sprawozdanie z działalności Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RZN Nr 1 za okres I – XII.2021 r.

Podczas pracy komisji GZM w okresie od 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r. odbyło się w trybie on-line spowodowanej pandemią Koronawirusa 7 posiedzeń. Zespół podczas swojej działalności kierował się przyjętym Planem Pracy na 2021 r. Komisja GZM RZN NR 1 przestrzegała Regulaminu Rady Zespołu Nieruchomości SMLW „Popowice” oraz Regulaminu wynajmowania i użytkowania pomieszczeń na półpiętrach oraz innych dodatkowych pomieszczeń mieszkańcom w budynkach SMLW „Popowice w trakcie swojej kadencji w roku 2021 r.

Komisja podczas swojej działalności opiniowała wnioski:

- 4 wnioski o przydział pomieszczeń na półpiętrze i w piwnicy - 2 wnioski w sprawie doposażenia placu zabaw na ul. Popowickiej 30-58, - 1 wniosek o rozbudowę osłony śmietnikowej o 2 stanowiska ul. Jelenia 18-20
- 1 wniosek w sprawie ławki ul. Jelenia 28-56
- 1 wniosek w sprawie montażu blach osłonowych ul. Niedźwiedzia 14-16 i 20-24
- 1 wniosek o montaż stojaka na rowery ul. Niedźwiedzia 23
- 1 wniosek o udzielenie informacji w sprawie środków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową
- 1 wniosek o wyjaśnienie podwyżki za miesięczną eksploatację dźwigów - 2 wnioski w sprawach regulaminowych i organizacyjnych
- wniosek o opinię prawną w sprawie incydentu na posiedzeniu plenarnym organu samorządowego,
- wniosek o wyposażenie techniczne sali: kontakt w czasie posiedzeń na sali z osobą pracującą on-line.

W 2021 r. dwóch członków komisji RZN Nr 1 dokonało przeglądu wiosennego i jesiennego osiedla wraz z dwoma osobami z Działu Administracyjno - Technicznego SMLW „Popowice”. Podczas przeglądu sprawdzaliśmy stan techniczny infrastruktury osiedla znajdującej się w zasobach RZN Nr 1, zwracając szczególną uwagę na stan terenów

zielonych, stan techniczny urządzeń dla dzieci na placach zabaw, stan chodników, parkingów. Zaproponowaliśmy montaż nowych stojaków na rowery i ławek na ul. Niedźwiedziej, a także doposażenie w kosze typu foka, wymianę starych osłon śmietnikowych na nowe. Ponadto członek Komisji raz w miesiącu dokonuje obchodu osiedla.

Członek komisji GZM brał aktywny udział w pracach Komisji ds. Dźwigów. Komisja wypracowała kompromis: rozdział na koszty remontowe (typu stałego - stawka liczona od m² i 11 kondygnacji) i eksploatacyjne (koszty typu zmiennego) - stawka liczona od ilości osób na 9,5 piętrach. Komisja ds. Dźwigów przegłosowała ten wariant większością głosów. Wariant ten nie spotkał się z akceptacją Rady Nadzorczej, która przegłosowała ostatecznie koszty liczone od m².

Komisja szybko reaguje na zgłoszenia od członków Spółdzielni i wynikające z comiesięcznych przeglądów osiedla np. zakłócanie ciszy nocnej, składowanie i wywóz śmieci, wywóz i składowanie gabarytów, wnioski mieszkańców ul. Niedźwiedziej 53 w sprawie usunięcia (przeniesienia) śmietnika z ul. Jeleniej 18-20. Współpracujemy także ze Strażą Miejską w usuwaniu wraków samochodów.

Prosimy mieszkańców osiedla Polana o zwracanie szczególnej uwagi na działalność tzw. grafficiarzy i mieszkańców wyrzucających śmieci i gabaryty w miejscach nieprzeznaczonych do tego.

Wytypowani członkowie brali czynny udział w 7 posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej SMLW „Popowice” proponując i służąc radą w przedmiotowych sprawach dotyczących spraw spółdzielni i jej mieszkańców.

Członkowie komisji GZM RZN NR 1 uczestniczyli w 4 przetargach zgodnie z harmonogramem Działu Inwestycji i Przetargów. Dotyczyły one między innymi zapytania o cenę kosiarki wraz z osprzętem, nowych osłon śmietnikowych, usuwania wewnętrznych awarii elektrycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych po godzinach pracy Spółdzielni, wymiany zespołów napędowych dźwigów. Członkowie Naszej komisji GZM RZN NR 1 zwracali uwagę na zakres prac, cenę i jakość świadczonych usług.

Komisja otrzymuje kwartalne wyniki finansowe SMLW „Popowice” i szczególną uwagę zwraca na eksploatację w podziale na nieruchomości i eksploatację podstawową, dźwigi w rozbiciu na nieruchomości, fundusz remontowy mienia wspólnego, fundusz remontowy, a także zapoznaje się z informacją o bieżącej działalności Zarządu.

Paweł Kaźmierczak
Przewodniczący Komisji GZM Zespołu Nieruchomości Nr 1

Sprawozdanie z działalności Komisji Samorządowo-Kulturalnej RZN Nr 1
za okres I – XII.2021 r.

Skład Komisji:

Marianna Jaje	Przewodnicząca KSK RZN Nr 1
Marianna Palus	Z-ca Przewodniczącej
Marta Słowikowska	Członek Komisji
Marta Wróblewska	Członek Komisji

Komisja Samorządowo-Kulturalna swoją działalność opierała na Regulaminie Rady Zespołu Nieruchomości SMLW „Popowice” oraz „Regulaminie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej” w SMLW „Popowice.

Komisja w okresie sprawozdawczym odbyła 7 posiedzeń on-line, na których omawiano i rozpatrywano wpływające pisma on-line do naszej Komisji. Na bieżąco załatwiano sprawy nie cierpiące zwłoki, a szczegółowe informacje zawierają Protokoły z posiedzeń Komisji.

Zagadnienia jakimi zajmowała się Komisja SK w okresie sprawozdawczym:

1. Członkowie Komisji SK brali udział w przeglądach i przetargach takich jak:
 - przeglądu rocznego dźwigów,
 - przetarg koszenie na osiedlu
 - przetarg na wymianę głównego zaworu gazu ul. Żubrza 13 i ul. Popowicka 144,
 - przetarg na wykonanie wymiany odczytu podzielników ciepła,
 - przetarg na przeprowadzenie obowiązkowej trzykrotnej deratyzacji rocznej,
 - przetarg na usuwania awarii wodno-kanalizacyjnych,
 - przegląd roczny wymiany wyłączników dźwigowych osobowych w budynkach mieszkalnych,
 - przegląd roczny na wykonanie prac remontowo-budowlanych polegających na wymianie wodomierzy mieszkaniowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
2. W związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców osiedla członkowie Komisji Samorządowo Kulturalnej

udawali się (czasami kilkakrotnie) na wizje lokalne przeprowadzając rozmowy przedstawionych usterek takich jak:

- wymalowanie pomieszczenia piwnicznego przeznaczonego na suszarnię,
 - mediacje w sprawie zakłócania ciszy nocnej przez osoby zamieszkujące przez słuchanie głośnej muzyki i palenie tytoniu (również na balkonach),
 - opinii w sprawie usunięcia ławki znajdującej się od strony balkonu,
 - remont pomieszczenia piwnicznego i przekształcenie go do ogólnego użytku z przeznaczeniem na rowery i wózki,
 - demontażu anteny satelitarnej.
3. Członkowie Komisji brali udział w spotkaniach projektowych i podsumowujących projekt koncepcyjny zaprojektowania i zagospodarowania „Parku Centralnego – Górka”.
 4. Członkowie Komisji uczestniczyli w uroczystym spotkaniu pożegnalnym Pani Zofii Adamiec, która przez 40 lat prowadziła Popowicki Klub Seniora Koło Nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów. Pożegnanie odbyło się 25.06.2021r. w Zespole Trzeciego Wieku przy Placu Solidarności zorganizowane przez Zarząd Okręgowy Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów.
 5. Członkowie Komisji czynnie współpracowali z Osiedlowym Klubem „Tęcza” uczestnicząc w spotkaniach, odczytach, wernisażach oraz biorąc udział w 6 rocznicy działalności Klubu.
 6. Członkowie Komisji wspólnie z członkami RZN Nr 2 i przedstawicielami Spółdzielni brali udział w organizacji Konkursu „Popowicki Ogródek Sąsiedzki 2021”
 7. Członkowie Komisji brali udział w przeglądzie jesienym naszego osiedla.
 8. Zaplanowane w roku 2021 r. imprezy, festyny, spotkania oraz „Bał mikołajkowy dla dzieci” nie odbyły się ze względu na panującą „Pandemię”.

Marianna Jaje
Przewodnicząca Komisji SK
Zespołu Nieruchomości Nr 1

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁANOŚCI RADY ZESPOŁU NIERUCHOMOŚCI Nr 2 „PARK” KADENCJI VII

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. rada pracowała w następującym składzie:

Prezydium:

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| • Przewodniczący RZN Nr2 | Marcin Makowski |
| • Z-ca przewodniczącego | Józef Bidziński |
| • Sekretarz | Iwona Krzemińska-Borecka |
| • Przewodnicząca Komisji GZM | Joanna Szalkiewicz |
| • Przewodnicząca Komisji SK | Anna Sirko |

Członkowie RZN Nr 2:

- Aleksandra Borys – Słoma
- Zdzisław Adamski
- Andrzej Majewski

Rada działa na podstawie statutu SMLW „Popowice”, regulaminu Rady Zespołu Nieruchomości w SMLW „Popowice” oraz planu pracy.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 12 posiedzeń prezydium, 15 posiedzeń komisji GZM, 5 posiedzeń komisji SK, 13 posiedzeń plenarnych Rady RZN Nr 2.

Trudny okres pandemii koronawirusa oraz obostrzenia wprowadzone przez organy rządowe i Radę Nadzorczą Spółdzielni spowodowały kontynuację prac Rady Zespołu Nieruchomości Nr 2 „Park” w dużej mierze w trybie zdalnym.

Niestety obostrzenia pandemiczne przez cały rok spowodowały, że nie było możliwości, aby członkowie Rady pełnili dyżury w budynku Spółdzielni, na których mogliby przyjmować bezpośrednio skargi i wnioski dotyczące działalności organów spółdzielczych oraz uwagi odnośnie zagospodarowania zasobów Spółdzielni.

Spotkania Rady RZN2 były organizowane w sposób zdalny z wykorzystaniem trybu wideokonferencji.

Rada Zespołu Nieruchomości Nr 2 „Park” działa, jako organ kolegialny. Właściwa organizacja pracy spoczywała na Prezydium, które rozdziela korespondencję, decyduje o porządku posiedzeń, zaprasza gości na posiedzenia plenarne.

Bieżąca merytoryczna działalność Rada opiera na pracy dwóch komisji problemowych GZM – Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i SK – Samorządowo-Kulturalnej.

Sprawozdanie z działalności Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RZN nr 2 za rok 2021

Komisja GZM Rady Zespołu Nieruchomości Nr 2 „Park” w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 r. działała w składzie:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| • Joanna Szalkiewicz | przewodnicząca komisji GZM |
| • Józef Bidziński | z-ca przewodniczącej komisji GZM |
| • Marcin Makowski | członek komisji GZM |
| • Zdzisław Adamski | członek komisji GZM |
| • Aleksandra Borys-Słoma | członek komisji GZM |
| • Iwona Krzemińska-Borecka | członek komisji GZM od 27.09.2021 r. |

Komisja GZM - odbyła 15 posiedzeń zakończonych protokołami z wnioskami głosowanymi na posiedzeniu plenarnym rady RZN Nr 2 „Park”.

W okresie sprawozdawczym Komisja przeprowadziła 2 przeglądy osiedla: wiosenny przegląd osiedla w dniu 30.04.2021 r., jesienny przegląd osiedla w dniu 07.10.2021 r.

W wyniku przeprowadzonych przeglądów Komisja GZM ustaliła i przedłożyła Radzie RZN Nr 2, następujące zadania do dalszej realizacji wg priorytetów:

1. Wymiana nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową na całej długości drogi przy ul. Zajęczej ze względu na jej fatalny stan (w zasobach SMLW Popowice).
Uzasadnienie: Nawierzchnia jest w fatalnym stanie technicznym, liczne nierówności i zapadnięcia terenu stwarzają niebezpieczeństwo dla przechodniów, od dawna wymaga naprawy, stojąca woda po opadach deszczu, droga intensywnie uczęszczana przez mieszkańców osiedla i dzieci uczęszczające do szkoły (Priorytet nr 1!) - plan na rok 2022,
2. Wykonanie równoległych miejsc postojowych dla samochodów wzdłuż budynków przy ul. Wejherowskiej 19-29 i 31-41 w celu poszerzenia jezdni. Konieczne do tego będzie przesunięcie chodnika (Priorytet nr 2!) - ujęte w preliminarzu na 2022.
Uzasadnienie: ul. Wejherowska jest drogą osiedlową dwukierunkową, o bardzo dużym natężeniu ruchu kołowego (wjazd i wyjazd z ul. Rysiej oraz wjazd i wyjazd z ul. Wejherowskiej miejskiej). Doraznie zostały zamontowane znaki informacyjne o parkowaniu samochodów na chodniku kołami jednego boku pojazdu (znak-t-30h,

- znak D-18) oraz namalowana linia ciągła zabezpieczająca potrzeby pieszych,
3. Ul. Wejherowska pomiędzy Nr 29 a 31, nr działki 4/17, wymiana nawierzchni na kostkę brukową oraz poszerzenie drogi wewnętrznej „łącznika” od ul. Wejherowskiej 29-31 do Wejherowska 9-11.
Uzasadnienie: droga ciągu pieszo-jezdnego nie posiada chodnika, prowadzi w kierunku Legnicka Street. Droga tą idą dzieci (do i ze szkoły), kobiety z wózkami oraz osoby starsze. Po obu stronach tej drogi znajdują się place zabaw dla dzieci,
 4. Prośba o ujęcie w planie zamontowania szlabanu na drodze dojazdowej pomiędzy ul. Wejherowską 19-29 a posesją „Dach-bud” (droga nr 4/13 i 2/32). Organizacja parkingu ograniczonego szlabanami na działkach 4/13 i 2/32 z zaprojektowaniem wjazdu i wyjazdu oraz możliwość dzierżawy lub wykupu gruntu od miasta działki 2/32. Mieszkańcom brakuje miejsc parkingowych, w przypadku ogólnodostępnych są one zajmowane przez samochody spoza naszej spółdzielni -Prośba o ujęcie w planach 2022-2023,
 5. Uporządkowanie terenu działki 11/38, AR-10 na fragmencie dzierżawionym przez Spółdzielnię umową zawartą z Gminą Wrocław z dnia 31.07.2017 (priorytet!). Materiał z rozbiórki drogi Białowieskiej można wykorzystać do zasypania dziur i wyrównania krajobrazu księżycowego,
 6. Odnowienie ławek na terenie osiedla (wyczyszczenie i odmalowanie),
 7. Uzupelnienie żwirku adekwatnego do otoczenia krasnala, szary wokół krasnala „Popowicjusza” na wiosnę,
 8. Uzupelnienie asfaltem chodnika przed przejściem do budynku przy ul. Bobrzej 12-14,
 9. Ustawienie paczkomatu z oświetleniem i kamerami przy ścianie szczytowej przy ul. Bobrza 2 (do ustalenia z firmami zainteresowanymi ustawieniem paczkomatów),
 10. Ustawienie paczkomatu z oświetleniem i kamerami przy ścianie wzdłuż budynku wynajmowanego przez firmę od rolet przy ul. Zajęczej (na działce nr 36/3, AR-8),
 11. Usunięcie słupków z łańcuchami zastąpić „zębami rekina” na klombie przy ul. Wejherowskiej 65,
 12. Umieścić oznakowanie „droga przeciwpożarowa” przy ul. Wejherowskiej 55-65 i drugą stronę od 67-77,
 13. Wymiana deseczek na ławkach (dwie ławki) przy ul. Wejherowskiej 35 (granica z kościołem),
 14. Dokończenie przycięcia gałęzi drzew wrastających w oplatających latarnie uliczne,
 15. Zamaskowanie śmietnika stojącego na wysokości wejścia do klatki schodowej Wejherowska 67, poprzez nasadzenie szpaleru krzewów. Zadanie zrealizowane - zostały nasadzone krzewy i choinki.
 16. Oznaczenie bramy przejazdowej ul. Bobrza 12 znakami „Droga Pożarowa” i zakazem zatrzymywania się i postoju oraz namalowanie koperty poziomej,
 17. Przycięcie zieleni-krzewów znajdujących się pod oknami bloków przy ul. Wejherowskiej 55-77,
 18. Usunięcie dziko rosnących razem szczepionych krzewów czarnego bzu i dzikiej śliwki na wysokości bramy ul. Popowickiej 106 do 108 od strony balkonów,
 19. Naprawa nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego biegnącego wzdłuż parkingu przy ul. Rysiej od ul. Popowickiej 104 w kierunku ul. Bobrzej 2 - widoczne poprzeczne pęknięcia asfaltu. Przy budowie linii tramwajowej część parkingu zostanie zajęta przez firmy budowlane, drogą tą będą przejeżdżały samochody obsługujące ta budowę. Po zakończeniu budowy Zarząd spółdzielni wystąpi do inwestora o naprawę tej drogi (Priorytet!),
 20. Usunięcie graffiti na budynkach,
 21. Przycięcie górnych gałęzi sosny rosnącej od strony balkonów przy ul. Wejherowskiej 73. W czasie wiatrów bardzo wysokie drzewo przechyliło się na balkony, jest zagrożeniem bezpieczeństwa, w przypadku złamania konaru uszkodzi nowo wykonaną elewację budynku oraz balkon,
 22. Plac zabaw przed budynkiem Bobrza 4 wznwyż: drabinki w kształcie litery A do odnowienia (nie były malowane od kilku lat widać wiele warstw farby), piasek do wymiany, wymiana siedziska na karuzeli i do odmalowania,
 23. Zostały usunięte wraki samochodów z parkingu przy ul. Wejherowska-Bobrza,
 24. Usunięcie wraku naprzeciw bramy Białowieska 36.
 25. Wypełnienie asfaltem zapadnięcia jezdnii naprzeciw bramy Białowieska 32,
 26. Wyrównanie zapadnięcia przyległego do chodnika naprzeciw bramy Wejherowska 67,
 27. Przesunięcie bramek piłkarskich na terenie górki w miejsce w inne miejsce, gdzie jest lepsza murawa,
 28. Wymiana zniszczonych drzwi do kontenerów śmietnikowych (np. Wejherowska 17, Popowicka 104),

29. Naprawa ławki przy ścianie szczytowej
ul. Popowicka 70-76,

Komisja GZM zaopiniowała i wnioskuje zadania w ramach preliminarza rzeczowego zadań finansowanych z funduszu remontowego mienia wspólnego na rok 2022 i 2023. Na podstawie Regulaminu Rady Zespołu Nieruchomości SMLW „POPOWICE” § 2 ustęp 1 i 2 następnie Rada Zespołu Nieruchomości nr 2 zawnioskuje do Rady Nadzorczej o umieszczenie ich w preliminarzu na rok 2022 i 2023:

1. Wymiana nawierzchni na kostkę brukową na całej długości (w zasobach SMLW Popowice) ul. Zajęczy z względu na jej fatalny stan.

Uzasadnienie: nawierzchnia w fatalnym stanie technicznym, od dawna wymaga naprawy, stojąca woda po opadach deszczu, droga dostępna dla mieszkańców i dzieci uczęszczających do szkoły, co stwarza niebezpieczeństwo. (Priorytet nr 1) Plan na rok 2022.

Z informacji Zarządu projekt ten został ujęty w planie na rok 2022;

2. Wykonanie ukośnych miejsc postojowych dla samochodów wzdłuż budynków przy ul. Wejherowskiej 19-29 i 31-41 aby zwiększyć ilość miejsc postojowych. W tym celu może być wymagane przesunięcie chodnika.
- Uzasadnienie:** ul. Wejherowska jest drogą osiedlową dwukierunkową o bardzo dużym natężeniu ruchu kołowego. (wjazd i wyjazd z ul Rysiej oraz wjazd i wyjazd z ul. Wejherowskiej miejskiej) (Priorytet nr 2) - Plan na rok 2022,

3. Wniosek o ujęcie w planie remontowym zamontowania szlabanów na drodze dojazdowej pomiędzy ul. Wejherowską 19-29 a posesją „Dachbud” (droga nr 4/13 i 2/32). Organizacja parkingu ograniczonego szlabanami na działkach (4/13 i 2/32) z zaprojektowaniem wjazdu i wyjazdu oraz możliwości dzierżawy (lub ewentualnie wykupienia) od miasta działki 2/32.
- Uzasadnienie:** Mieszkańcom brakuje miejsc parkingowych. Takie działanie umożliwi zwiększenie ilości miejsc postojowych służącym w całości naszym mieszkańcom.

4. Wniosek o wymianę nawierzchni na kostkę brukową pomiędzy budynkami ul Wejherowska Nr 29 a Nr 31. (działka nr 4/17) wraz z analizą możliwości realizacji poszerzenia drogi wewnętrznej „łącznika” od ul. Wejherowskiej 29-31 do Wejherowska 9-11.

Uzasadnienie: droga ciągu pieszo-jezdnego nie posiada chodnika, droga ta prowadzi w kierunku Legnicka Street, drogą tą idą dzieci (do szkoły i powrotem), kobiety z wózkami dziecięcymi oraz osoby starsze. Po obu stronach tej drogi znajdują się place zabaw dla dzieci.

(Propozycja ujęcia Preliminarzu na rok 2022 lub 2023)

5. Naprawa nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego biegnącego wzdłuż parkingu przy ul. Rysiej od ul. Popowickiej 104 w kierunku ul. Bobrzej 2 - widoczne poprzeczne pęknięcia asfaltu. (Z informacji wewnątrz spółdzielni wynika, że przy budowie linii tramwajowej część parkingu zostanie zajęta przez firmy budowlane na potrzeby przejazdu obsługującego budowę. Po zakończeniu budowy Zarząd spółdzielni wystąpi do inwestora o naprawę tej drogi. (Priorytet!)

Uzasadnienie: droga ciągu pieszo-jezdnego nie posiada chodnika, z tej drogi korzystają mieszkańcy chodząc po zakupy, jak również korzystając z paczkomatu.

Komisja GZM podczas jesiennego przeglądu dokonała przeglądu piwnic w budynkach mieszkalnych.

W budynku X piętrowym przy ul. Wejherowskiej 19 -29, stwierdzono:

- występowanie w piwnicy ogromnego bałaganu i smrodu,
- brak zabezpieczenia a często brak zamknięcia drzwi do komórek lokatorskich,
- gromadzenie w komórkach materiałów łatwopalnych: deski, półki, książki, gazety i inne materiały tekstylne,
- występowanie nagromadzenia bardzo dużej ilości śmieci w niektórych komórkach.

Jedna z komórek wyglądała jak noclegownia osoby bezdomnej. W tej komórce znajdowały się urządzenia elektryczne: radio, kuchenka elektryczna. Stwierdzono, że osoba zamieszkująca tę komórkę podłącza się kablem OW do rozdzielnicy 230V, z której zasilane są instalacje elektryczne opłacane w ramach mienia wspólnego mieszkańców. (Komisja otrzymała informację, że administracja spółdzielni dokonała demontażu tego ‘dzikiego’ podłączenia w dniu 8 października). Niestety podczas kolejnego przeglądu Komisja zauważyła, że dziki lokator w dalszym ciągu powraca i niszczy rozdzielnice pobierając nielegalnie prąd. Wszystkie te uwagi o konieczności zabezpieczenia mienia mieszkańców zostały przekazane do Zarządu i Rady Nadzorczej.

Komisja zainicjowała zapobiegające wnioski odnośnie mogącego powstać zagrożenia pożarowego i łatwego zaprószenie ognia (przepisy ppoż.) oraz zwiększające bezpieczeństwo mieszkańców, które następnie Rada RZN Nr 2 „Park” złożyła do Zarządu SMLW „Popowice”:

1. Podjąć działania administracyjne uniemożliwiające dalsze zamieszkiwanie dokuczliwego lokatora,
2. Rozesłać pisma do mieszkańców, aby opróżnili komórki z przedmiotów łatwopalnych, gdyż zagraża to bezpie-

czeństwu mieszkańców, odwołując się do Rozporządzenia Ministra MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719), gdzie jest zapis w „§ 7.2 Materiałów niebezpiecznych pożarowo nie przechowuje się w pomieszczeniach piwnicznych, na poddaszach i strychach, w obrębie klatek schodowych i korytarzy oraz w innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych, jak również na tarasach, balkonach i loggiach.”

3. Komisja zaproponowała, aby ułatwić lokatorom pozbycie się łatwopalnych nieużywanych rzeczy i śmieci poprzez zamówienie kontenerów na gabaryty. Z informacji dostępnych w administracji, nasza Spółdzielnia takie kontenery na gabaryty mieszkańców otrzymuje od miasta za darmo. Więc nie są ponoszone z tego tytułu żadne dodatkowe koszty. Komisja zaproponowała, aby kontenery były podstawiane sukcesywnie pod klatki wg wcześniej wywieszanej informacji i harmonogramu, tak, aby mieszkańcy sami mogli uporządkować komórki i zminimalizować zagrożenie pożarowe.
4. Komisja zaproponowała, aby dla tych nieopóźnionych, ogólnodostępnych i stanowiących dalsze zagrożenie pożarowe komórek wprowadzić tryb administracyjny, w którym Spółdzielnia zleci opróżnienie firmie zewnętrznej na koszt właściciela.
5. Komisja zaproponowała, dla tych komórek, które nie posiadają drzwi lub nie mają żadnych elementów zamykających, oraz które noszą znamiona porzucenia rzeczy, braku użytkowania, komórki otwarte, administracja Spółdzielni zobowiązała właścicieli do zabezpieczenia ich mienia.

Podczas przeglądu piwnic w innych budynkach Zespołu Nieruchomości Nr 2:

1. Komisja zawnioskowała, aby w nowych drzwiach do pomieszczeń ogólnodostępnych niewynajmowanych (pralnia, suszarnia) przy wymianie drzwi zastosować wkładkę z kluczem „MasterKey” i w przyszłości stosować sukcesywnie przy wymianie kolejnych drzwi. Klucz byłby w posiadaniu administracji i ułatwiał dokonywanie przeglądów tych pomieszczeń przez pracowników spółdzielni. Wniosek ten ma zastosowanie do całego osiedla, a jest podyktowany tym, że brak jest dostępu przez administratorów do kluczy do pomieszczeń ogólnodostępnych.
2. Komisja, na podstawie rozmów z konserwatorami zawnioskowała, aby w ramach przyszłych prac modernizacyjnych fragmentów sieci c.o. uwzględniać możliwość

przełożenia zaworów podpionowych, gdyż często pracownicy spółdzielni nie mają dostępu do niektórych z nich, ze względu na obecne występowanie w pomieszczeniach zamkniętych.

3. Komisja zawnioskowała o rozważenie odpowiedniego zabezpieczenia odwadniaczy pionów gazowych, aby uniemożliwić ich nieuprawnionego odkręcenia, co groziłoby wpływem gazu i wybuchem. Z informacji Zarządu takie odwadniacze wymieniane będą na połączenia spawane.

Komisja GZM dużą uwagę przywiązywała do kwartalnych wyników finansowych przekazywanych przez Zarząd Spółdzielni, w szczególności dotyczących wykonania kosztów eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego, funduszu dźwigów oraz wyników ogółem. To pozwalało na ocenę realizacji planów finansowych przez Zarząd, a nam wnioskować o realizację uprzednio zgłaszanych wniosków – zadań wynikających z przeglądów osiedla.

Członkowie komisji GZM realizowali swoje zadania uczestniczenia w licznych komisjach przetargowych i komisjach odbioru prac wykonywanych na rzecz Spółdzielni oraz przeglądach rocznych. Uczestniczyli we wszystkich, wskazanych przez Zarząd, komisjach przetargowych, odbiorach komisyjnych.

Komisja GZM na swoich posiedzeniach opiniowała liczne wnioski członków Spółdzielni w sprawie najmu dodatkowych pomieszczeń.

Komisja GZM była inicjatorem zorganizowania Konkursu z nagrodami pod nazwą: „Popowicki Ogródek Sąsiedzki 2021” i w tym celu opracowała regulamin i ściśle współpracowała z Komisją SSK Rady Nadzorczej, jak również stworzyła wniosek o przyznanie budżetu. Konkurs został przeprowadzony zgodnie z Regulaminem.

Komisja GZM uczestniczyła we wszystkich spotkaniach ds. „Górki” i była pomysłodawcą trasy spacerowej do uprawiania Nordic Walking. Obydwie trasy zostały zaprojektowane w różnych częściach terenu przynależnego do „Górki” - jedna jest na otwartej przestrzeni, a druga w bardziej zadrzewionej, zacienionej części terenu. Inicjatywa ta spotkała się z akceptacją Rady Nadzorczej i została uwzględniona w projekcie koncepcyjnym „Park Centralny – Popowice” tzw. „Górka”.

Komisja GZM brała udział we wszystkich przetargach dotyczących remontu nawierzchni przy ul. Białowieskiej 4-30.

Członkowie Komisji GZM, Joanna Szalkiewicz i Marcin Makowski, brali aktywny udział w pracach Komisji ds.

Dźwigów. Wypracowany kompromis, przegłosowany większością, który nie spotkał się z akceptacją RN to: rozdział na koszty remontowe (typu stałego - stawka liczona od m² i 11 kondygnacji) i eksploatacyjne (koszty typu zmiennego) - stawka liczona od ilości osób na 9,5 piętrach. Rada Nadzorcza wybrała ostatecznie wariant liczony od m².

Na wniosek Komisji GZM postawiono znak (znak-t-30h), wskazujący postój na chodniku jednego boku pojazdu, co doraźnie poprawiło bezpieczeństwo i płynność ruchu przy ul. Wejherowskiej.

Komisja GZM była inicjatorem wykonania dwóch studni chłonnych w celu odwodnienia chodnika i zapobieganiu powstania kałuż po opadach deszczu. Studnie te powstały w lokalizacjach:

- W rejonie śmietnika naprzeciw bramy ul. Białowieska 30,
- Na terenie tzw. „Łąki kwietnej” przy chodniku dr 36/2 ul. Ojców Oblatów.

Działanie tych studni okazało się bardzo skuteczne.

Komisja GZM ściśle współpracowała z firmą, która wygrała przetarg na nowe nasadzenia drzew. Na terenie RZN Nr 2 w 2021 roku dokonano 21 nasadzeń. Członkowie komisji nadzorowali odpowiednie przygotowanie stanowisk (wielkość dołu, stosowanie odpowiedniej gleby i hydrożeli dla utrzymania wilgoci. Posadzone sadzonki były w dobrym stanie i wszystkie się przyjęły.

Komisja GZM brała czynny udział w mediacji konfliktów sąsiedzkich, odbywała spotkania ze zwaśnionymi mieszkańcami by ustalić występujący problem. Nasze ustalenia były przekazywane do Zarządu i Rady Nadzorczej.

Członkowie Komisji GZM starają się, aby nasze działania wpływały na kontynuowanie poprawy estetyki osiedla i warunków zamieszkiwania oraz bezpieczeństwa mieszkańców.

Joanna Szalkiewicz
Przewodnicząca
Komisji GZM

Sprawozdanie z działalności Komisji Samorządowo-Kulturalnej RZN nr 2 za rok 2021

Sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2021 r
do 31.12.2021 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja SK działała w składzie:

- Anna Sirko przewodniczący
- Joanna Szalkiewicz członek
- Andrzej Majewski z-ca przewodniczącej

- Iwona Krzemińska-Borecka członek do 27.09.2021 r.
- Marcin Makowski członek od 27.09.2021 r.

Komisja Samorządowo-Kulturalna Rady Zespołu Nie ruchomości RZN nr 2 „Park” w okresie sprawozdawczym od stycznia do grudnia 2021 roku odbyła 5 posiedzeń. Posiedzenia odbywały się przeważnie w trybie wideokonferencji.

Przedmiotem posiedzeń komisji SK były przygotowania wydarzeń kulturalnych oraz sprawy związane ze sporami sąsiedzkimi. Członkowie komisji brali czynny udział w sprawdzeniu zasadności sporów międzysąsiedzkich, które były zgłoszone przez mieszkańców. W sprawach skarg mieszkańców zgłoszonych do spółdzielni członkowie komisji SK przeprowadzili 5 wizji lokalnych. Wszystkie wnioski i opinie, jakie powstały po weryfikacji sytuacji spornej, zostały każdorazowo przesłane po posiedzeniu plenarnym RZN Nr 2 „Park” do Rady Nadzorczej i Zarządu.

Członkowie komisji SK oprócz posiedzeń własnych, brali także dodatkowo udział w zagadnieniach, którymi zajmowała się komisja GZM, głównie w sprawach stanów technicznych placów zabaw, przeglądów placów zabaw oraz stanu technicznego piwnic.

Członkowie komisji SK byli również delegatami Rady RZN Nr 2 „Park” i uczestniczyli w przeglądach technicznych osiedla.

Z każdego posiedzenia Komisji sporządzono protokoły, które zostały po odczytaniu przyjęte na posiedzeniu plenarnym RZN Nr 2 „Park”. Protokoły te są dostępne w siedzibie Spółdzielni.

Z ubolewaniem stwierdzamy, iż z uwagi na trwającą pandemię niestety żaden z projektów kulturalnych nie mógł być zrealizowany. Mamy nadzieję, że w nowym roku uda się zrealizować, choć część zaplanowanych wydarzeń kulturalnych.

Anna Sirko
Przewodnicząca
Komisji SK

Z każdego posiedzenia każdej z Komisji sporządzono protokoły, które zostały po odczytaniu przyjęte na posiedzeniu plenarnym. Protokoły z posiedzeń Plenarnych RZN Nr 2 dostępne są w Siedzibie Spółdzielni SMLW „Popowice”.

Członkowie jak i cała Rada RZN Nr 2 Park starają się, aby nasze działania wpływały na kontynuowanie poprawy estetyki osiedla, warunków zamieszkiwania oraz bezpieczeństwa mieszkańców.

W roku 2021 Rada RZN Nr 2 „Park” złożyła ponad 50 wniosków i opinii do Zarządu i Rady Nadzorczej. Jak co roku najwięcej wniosków dotyczy spraw związanych ze sprawami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz przydziału pomieszczeń dodatkowych. W swoich działaniach jesienią skupiliśmy się nad zabezpieczeniem przeciwpożarowym naszego osiedla. Mamy nadzieję, że ten temat szczególnie ważny i bliski wielu mieszkańcom, będzie traktowany priorytetowo zarówno przez Radę Nadzorczą obecnej kadencji jak i przyszłe organy samorządowe.

Członkowie Rady brali aktywny udział w pracach Komisji ds. Dźwigów. Przeanalizowali udostępnione przez Spółdzielnię dane, dotyczące ponad 1700 mieszkań w kilku budynkach. Uzyskano interesujące wyniki, które Rady nowej kadencji mogą wykorzystać do dalszych analiz. Prace komisji trwały 8 miesięcy. Kompromis wypracowany i przegłosowany większością podczas ostatniego posiedzenia komisji ds. dźwigów, nie spotkał się z akceptacją Rady Nadzorczej, która wybrała inny sposób liczenia opłaty za użytkowanie dźwigów.

W naszych najbliższych planach na rok 2022 RZN Nr 2 „Park” przygotowała sprawy, które są kontynuacją naszych działań, ale będą już do wykonania przez Radę nowej kadencji.

Sprawozdanie Opracował:
Przewodniczący RZN Nr 2 „Park” Marcin Makowski wraz z przewodniczącymi komisji: GZM – Joanną Szalkiewicz i SK – Anną Sirko.

Udało się także przygotować z naszej strony plany remontowe w ramach Zespołu Nieruchomości Nr 2 „Park” w ujęciu dwuletnim na rok 2022 i 2023. Uważamy, że takie podejście jest bardzo dobrym krokiem w spojrzeniu długofalowym w planowaniu zadań. Jest to szczególnie ważne na styku zmian, kiedy w połowie roku 2023 są wybierane organy samorządowe nowej kadencji. Takie szersze spojrzenie i przekazanie informacji służy członkom Rad nowej kadencji by nie zaczynali budować swojej wiedzy od nowa, a wykorzystali już poczynione analizy.

Chcemy niniejszym podziękować wszystkim mieszkańcom za pomoc i wsparcie, jak również za uwagi kierowane pod naszym, oraz Spółdzielni adresem.

Podsumowując sprawozdanie, jako Przewodniczący RZN Nr 2 składam wszystkim członkom Rady Zespołu Nieruchomości Nr 2 „Park” gorące podziękowania, doceniając ich zaangażowanie i wkład pracy dla dobra naszej Spółdzielni na naszej lokalnej społeczności.

Marcin Makowski
Przewodniczący
Rady Zespołu Nieruchomości Nr 2

Sprawozdanie RZN Nr 2 „Park” kadencji VII za rok 2021 przyjęte jednogłośnie na posiedzeniu plenarnym Rady RZN Nr 2 „Park” w dniu 20.01.2022 r.

Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia do podjęcia na piśmie.

Uchwała Nr 1/WZ/2022

podjęta w dniach 20.06.2022 r., 21.06.2022 r., 22.06.2022 r., 23.06.2022 r., na wydzielonych częściach Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej SMLW „Popowice” we Wrocławiu za rok 2022 o treści:

§ 1

Na podstawie art. 36 § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 68 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie (wydzielona część) Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu uchwała, co następuje:

1. Zatwierdza sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SMLW „Popowice” za okres 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik nr 2 do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia przez ostatnią część Walnego Zgromadzenia, tj. dnia 23.06.2022 r.

Uchwała Nr 2/WZ/2022

podjęta w dniach 20.06.2022 r., 21.06.2022 r., 22.06.2022 r., 23.06.2022 r., na wydzielonych częściach Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu SMLW „Popowice” we Wrocławiu za rok 2021 o treści:

§ 1

Na podstawie art. 36 § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 68 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie (wydzielona część) Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu uchwała, co następuje:

1. Zatwierdza sprawozdanie z działalności Zarządu SMLW „Popowice” za okres 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik nr 3 do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia przez ostatnią część Walnego Zgromadzenia, tj. dnia 23.06.2022 r.

Uchwała Nr 3/WZ/2022

podjęta w dniach 20.06.2022 r., 21.06.2022 r., 22.06.2022 r., 23.06.2022 r., na wydzielonych częściach Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SMLW „Popowice” we Wrocławiu za rok 2021 o treści:

§ 1

Na podstawie art. 36 § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 68 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie (wydzielona część) Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu, zatwierdza sprawozdanie finansowe, na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2021 roku, zamykający się sumą bilansową w kwocie 98.144.781,92 zł.
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2021 wykazujący zysk netto w wysokości 2.566.107,20 zł.
4. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2021, wskazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3.622.545,30 zł.
5. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2021 wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 3.145.568,05 zł.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia przez ostatnią część Walnego Zgromadzenia, tj. dnia 23.06.2022 r.

Uchwała Nr 4/WZ/2022

podjęta w dniach 20.06.2022 r., 21.06.2022 r., 22.06.2022 r., 23.06.2022 r., na wydzielonych częściach Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku netto za rok 2021 z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, stosownie do art. 5 ust. 2 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami:

§ 1

Działając na podstawie art. 36 § 9, § 10, § 11, § 12, § 13 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 68 pkt 21 Statutu, Walne Zgromadzenie (wydzielona część) Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Popowice” we Wrocławiu, zatwierdza podział zysku netto Spółdzielni za rok 2021 na pozostałej działalności gospodarczej w kwocie 2.566.107,20 zł, w następujący sposób:

1. Kwotę 139.292,48 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (art. 5 ust. 2, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.).
2. Kwotę 2.117.245,76 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów odpisu na fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (art. 5 ust. 2; art. 6 ust. 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.) z przeznaczeniem na dofinansowanie prac związanych z dociepleniem budynków mieszkalnych.
3. Kwotę 306.443,46 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów odpisu na fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (art. 5 ust. 2; art. 6 ust. 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.) z przeznaczeniem na dofinansowanie prac związanych z zagospodarowaniem terenu tzw. „Górki”.
4. Kwotę 3.125,50 zł przeznaczyć na zwiększenie Funduszu Zasobowego.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia przez ostatnią część Walnego Zgromadzenia, tj. dnia 23.06.2022 r.

Podział zysku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2021

Zarząd SMLW Popowice po przeanalizowaniu wyników z eksploatacji w ramach wydzielonych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi proponuje zysk netto za rok 2021, który wynosi 2.566.107,20 zł, podzielić w następujący sposób:

1. Kwotę 139.292,48 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (art. 5 ust. 2, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.).
2. Kwotę 2.117.245,76 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów odpisu na fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (art. 5 ust. 2; art. 6 ust. 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.) z przeznaczeniem na dofinansowanie prac związanych z dociepleniem budynków mieszkalnych.
3. Kwotę 306.443,46 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów odpisu na fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (art. 5 ust. 2; art. 6 ust. 3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.) z przeznaczeniem

na dofinansowanie prac związanych z zagospodarowaniem terenu tzw. „Górki”.

4. Kwotę 3.125,50 zł przeznaczyć na zwiększenie Funduszu Zasobowego.

O ostatecznym podziale wyniku netto za 2021 r. zdecyduje, zgodnie z § 68 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie. Jednocześnie informujemy, że przedstawiony podział zysku netto został pozytywnie zaaprobowany przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 28/05/VII/2022 z dnia 26.05.2022 r.

Zarząd uważa, że należy z jednej strony przeznaczyć część zysku na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Jednak większą część zysku należy przeznaczyć na pokrycie kosztów odpisu na fundusz remontowy, mając na uwadze potrzebę sfinansowania wykonanych prac dociepleniowych 52 budynków mieszkalnych Spółdzielni oraz na dofinansowanie prac związanych z zagospodarowaniem tzw. „Górki”.

Podobnie jak w poprzednim roku informujemy, że kwotę 139.292,48 zł Zarząd proponuje przeznaczyć na dofinansowanie tzw. opłat eksploatacyjnych każdego członka spółdzielni. Kolejną propozycją jest przeznaczenie kwoty

2.117.245,76 zł na fundusz remontowy z przeznaczeniem dofinansowania prac związanych z dociepleniem 52 budynków mieszkalnych, które to prace zgodnie z podjętymi Uchwałami Nr 10/WZ/2017 i nr 11/WZ/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 09.06.2017 r., 10.06.2017 r., 12.06.2017 r., 13.06.2017 r. zostały wykonane i po części sfinansowane z pożyczki z NFOŚ oraz środków własnych przeznaczonych na roboty dociepleniowe, jako wkład własny spółdzielni przystąpieniu do dofinansowania z NFOŚ.

W tym miejscu należy też pochwalić się wszystkim mieszkańcom naszej spółdzielni, że uzyskaliśmy bezzwrotną dotację w wysokości 13.430.059,61 zł, która pomniejszyła kapitał zaciągniętej pożyczki. Jest to niewątpliwie ogromny sukces naszej spółdzielni na rangę ogólnopolską.

Następną propozycją jest przeznaczenia kwoty 306.443,46 zł na dofinansowanie prac związanych z zagospodarowaniem tzw. „Górki” – to propozycja związana z dużym i kilkuletnim projektem zagospodarowania rozległego terenu gruntu leżącego wewnątrz Popowic. Propozycja ta jest kontynuacją podjętej już w poprzednim roku podobnej uchwały i jest gromadzeniem funduszy na ten cel.

Zarząd SMLW „Popowice”

DŹWIGI

Szanowni Państwo, właściciele/lokatorzy mieszkań wysokich budynków korzystających z wind osobowych

W związku z oszczerczymi anonimami przyklejonymi na bramach niektórych budynków spółdzielni oraz z pismami kierowanymi do spółdzielni w kwestii opłat za dźwigi chcielibyśmy w kilku słowach przedstawić Państwu merytoryczne aspekty przedmiotowej sprawy oraz rzeczowo nakreślić Państwu podjęcie uchwały dotyczącej dźwigów osobowych w wysokich budynkach.

Zacznijmy od pytań, które przeważają w korespondencji do spółdzielni :

Dlaczego wszyscy właściciele mieszkań w budynku wyposażonym w dźwigi muszą ponosić koszty ich utrzymania w częściach przypadających na ich lokale? Dlaczego zmieniono sposób naliczenia opłat za dźwigi z osób na stawkę w zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania?

Otóż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2013r poz. 1222)

w art. 4 ust. 1 mówi, że członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Ten sam artykuł w ust. 4 rozszerza te obowiązki także na właścicieli niebędących członkami spółdzielni.

Zatem to wszyscy, którym przysługują prawa do lokali obowiązki te muszą wykonywać przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach.

Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych są niewątpliwie jednym z kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, co potwierdza § 18 ust. 4 pkt. 4 Statutu Spółdzielni. Toteż nie ma znaczenia, czy lokal jest na parterze lub pierwszym piętrze, czy też na innej kondygnacji. W kosztach powstałych na danej nieruchomości partycypują wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości, którym przysługują prawa do lokalu.

Niektórzy mieszkańcy mówią, że we wspólnotach jest inaczej. Otóż przepisy dotyczące pokrywania wszystkich kosztów powstających na określonej nieruchomości obowiązują również we wspólnotach mieszkaniowych. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych zgodnie z ustawą o własności lokali rozliczane są posiadaniem udziałem bez względu na umiejscowienie w bryle budynku lokalu.

Zgłaszany przez mieszkańców postulat, że koszty eksploatacji, napraw i remontów należy liczyć jedynie od osób, bo m² nie jeżdżą jest nietrafiony, z kilku powodów:

- po pierwsze, ponieważ z windy korzystają nie tylko mieszkańcy budynku, ale również osoby, które je odwiedzają np. rodzina lub znajomi itp.
- po drugie, na podstawie ilości zgłoszonych osób do opłat spółdzielnia nie może ustalić - kto więcej korzysta z windy, a kto z niej w ogóle nie korzysta,
- po trzecie – jak ustalić, kto więcej razy korzysta z windy, czy wieloosobowa rodzina, która razem jedzie do szkoły i pracy, a później wraca z pracy i szkoły po południu? Czy osoba samotna wychodząca w ciągu dnia na zakupy i spacer? Czy osoba która ma psa i musi z nim wyjść? Czy może mieszkaniak parteru jadący do sąsiadów na wyższym piętrze?

Zatem wobec nie możliwości ustalenia, kto jak korzysta z windy, przyjęto zasadę, że koszt utrzymania dźwigu osobowego jest obowiązkiem osób posiadających prawo do lokalu w da-

nym budynku zgodnie z art. 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz § 18 ust. 4 pkt 4 Statutu Spółdzielni SMLW „Popowice”.

W tym miejscu warto powiedzieć te, że w budynkach wysokich są elementy, z których mieszkańcy nie korzystają, ale muszą pokrywać koszty ich eksploatacji i remontów np. suche piony lub nawodniona instalacja przeciwpożarowa. Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i remontów spoczywa na wszystkich właścicielach mieszkań w danej nieruchomości, a opłaty są liczone w złotych/m² powierzchni lokalu.

Analogicznie wygląda sytuacja w przypadku wind osobowych. Podobnie wygląda także np. sprawa utrzymania piaskownicy przed budynkiem na terenie nieruchomości. Piaskownica taka stanowi część wspólną nieruchomości i w kosztach jej utrzymania partycypują wszyscy, niezależnie od tego czy posiadają dzieci lub wnuczki, które z tej piaskownicy korzystają.

Inne rozwiązania proponowane przez mieszkańców dotyczące rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów współczynnikami od kondygnacji, na której znajduje się lokal mieszkalny, czy też współczynnikami od ilości zużytej wody oraz zwolnienia z opłat parterów czy też 50% bonifikata dla pierwszego piętra, nie mają podstaw prawnych.

Kolejne pytania zadawane przez mieszkańców:

Dlaczego w innych spółdzielniach mieszkaniowych opłaty za dźwigi są naliczane od osób, a partery nie partycypują w kosztach za dźwigi?

Otóż w przeważającej ilości spółdzielni mieszkaniowych we Wrocławiu od 2000 roku zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rozlicza się koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych kalkulując stawkę opłaty w zł/m², którą płacą wszyscy bez względu na położenie lokalu, w tym parter i pierwsze piętro. Przyczyną takiego podejścia zarówno naszej, jak i innych spółdzielni do liczenia kosztów opłat za dźwigi są rosnące koszty utrzymania wind, które wymagają zebrania określonego budżetu na ich utrzymanie, a kalkulowanie opłat od

osób obarczone jest dużym błędem wynikającym z faktu, że właściciele mieszkań zgłaszają coraz mniejszą ilość zamieszkujących osób, co powoduje niedobory finansowe i konieczność zmian opłat, które są zależne od oświadczeń składanych przez mieszkańców. W naszej spółdzielni rokrocznie wg oświadczeń ubywało nam po kilkadziesiąt osób, co powodowało rokrocznie spadek przychodów na dźwigach o kilkadziesiąt tysięcy złotych. Zatem rokrocznie malejąca ilość osób zamieszkujących lokale mieszkalne podawana w oświadczeniach składanych przez właścicieli w powiązaniu z rokrocznie rosnącymi kosztami utrzymania dźwigów stała się koniecznością wprowadzenia stałego i niezmiennego parametru wg którego można liczyć opłaty za dźwigi.

Tendencja malejącej ilości osób zgłaszanych do opłat wraz z rosnącymi kosztami remontów i eksploatacji dźwigów skłoniły Zarząd i Radę Nadzorczą SMLW „Popowice” do podjęcia Uchwały Nr 62/12/VII/2021 z dnia 21.12.2021 r. wprowadzającej zmianę stawek za eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych w zasobach SMLW „Popowice” oraz Uchwały Nr 65/12/VII/2021 z dnia 21.12.2021 zmieniającej „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, lokalami stanowiącymi mienie innych osób i lokalami użytkowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali SMLW „Popowice” poprzez zmianę zapisów rozdziału IV ust. 7.4 oraz ust. 7.5 określając sposób naliczania opłaty za dźwigi w zł/m², a nie od osób.

Podstawą wyliczenia stawek dla poszczególnych budynków wysokich wyposażonych w dźwigi osobowe była kalkulacja kosztów na utrzymanie dźwigów zgodnie z wytycznymi Urzędu Dozoru Technicznego oraz Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 21 listopada 2018 roku, które nałożyło dodatkowe wymagania dotyczące wykonywania tzw. rewersów dźwigów, aby określić okres eksploatacji, terminy napraw i modernizacji dźwigów.

I tu rodzi się kolejne pytanie - co to jest rewers?

Resurs – parametry graniczne stosowane do oceny i identyfikacji stanu technicznego, określone na podstawie liczby cykli pracy i stanu obciążenia UTB (urządzeń transportu bliskiego) w założonym okresie eksploatacji z uwzględnieniem rzeczywistych warunków pracy.

A tak po ludzku to - na podstawie resursu danego dźwigu określany zostaje czas, po którym należy przeprowadzić sprawdzenie danego elementu lub jego wymianę np. napędu, olinowania, koła ciernego, sterowania, kabiny itp. co ma wpływ na koszty eksploatacji i remontu dźwigu.

W przypadku nie wykonania w terminie konkretnych prac wynikających z rewersu Urząd Dozoru Technicznego nie dopuści dźwig do dalszej eksploatacji i zatrzyma dźwig. Wówczas mieszkańcy będą mieli - poniekąd słuszne uwagi do Zarządu i Rady Nadzorczej, że dźwig nie ma dopuszczenia do ruchu, bo nie zostały wykonane prace remontowe. Te zaś nie zostały wykonane z powodu nie wystarczających środków finansowych na funduszu remontowym dźwigów związaną z ubywającą ilością osób (wg oświadczeń), które uiszczają opłatę za dźwigi, czego nie można było przewidzieć przy szacowaniu kosztów remontu i kalkulowaniu opłaty za dźwigi.

A jak to się ma do konkretnych danych liczbowych w naszej spółdzielni?

Otóż w zasobach SMLW „Popowice” w 21 budynkach wysokich jest 125 dźwigów, w tym: w ZN Nr 1 (Polana) jest 51 dźwigów, a w ZN Nr 2 (Park) jest 74 dźwigów. W latach 2019, 2020 i 2021 wg oświadczeń zgłoszonych było odpowiednio do spółdzielni z dwóch osiedli z budynków wysokich: 7070 osób, 6899 osób i 6789 osób. Zatem przez okres ostatnich trzech lat ilość ta spadła o 281 osób.

Koszty związane z utrzymaniem dźwigów w skali całej spółdzielni w latach 2019, 2020 i 2021 zamknęły się kwotami odpowiednio dla poszczególnych lat: 921.609,00 zł, 1.147.589,00 zł i 1.543.746,00 zł. Zatem ewidentnie widać, że koszty z roku na rok odpowiednio wzrosły o 24,5% (2020/2019) i o 34,5% (2021/2020).

Jakie są rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem dźwigów?

Otóż na koszty te składają się: stała konserwacja, naprawy bieżące, pomiary elektryczne, badania techniczne po naprawie, wykonanie dokumentacji z przeglądu specjalnego, dozór techniczny, roboty finansowane z funduszu remontowego dźwigów.

Na podstawie resursów wykonanych w 2020 roku dla każdego dźwigu, przewidziano koszty utrzymania wszystkich dźwigów w Spółdzielni w 2022 roku na kwotę ok. 2.000.000,00 zł.

Łączna powierzchnia mieszkań w budynkach wysokich wynosi 175 710 m², średni koszt utrzymania jednego dźwigu w przeliczeniu na m² powierzchni mieszkania wynosi 11,38 zł/m²/rok, co daje średnią stawkę opłaty miesięcznej za dźwig 0,95 zł/m².

Ponieważ dźwigi są w różnym stanie technicznym i wymagają napraw wynikających z indywidualnych rewersów, a koszty są księgowane na poszczególne budynki, to stawki opłaty miesięcznej za dźwigi w budynkach SMLW „Popowice” są zróżnicowane i wynoszą od 0,64 zł/m² do 1,16 zł/m².

Od kiedy będą obowiązywać nowe stawki opłat?

Zgodnie ze Statutem o zmianie opłat czynszowych mieszkańcy powinni być powiadomieni z wyprzedzeniem minimum 3 miesięcznym, co też zostało uczynione. Na dodatek stawki z Uchwały Nr 62/12/VII/2021 z dnia 21.12.2021 r. zostały zmniejszone ponieważ w lutym 2022 roku był ogłoszony przetarg na remont dźwigów w 2022 roku i uzyskano niższą ofertę cenową niż zakładano w propozycji planowanych kosztów. Zarząd SMLW „Popowice” wystąpił do Rady Nadzorczej o uchylenie Uchwały Nr 62/12/VII/2021 z dnia 21.12.2021 r. i podjęcie nowej uchwały obniżającej stawki. Biorąc pod uwagę powyższe Rada Nadzorcza na posiedzeniu w marcu 2022 podjęła Uchwałę Nr 23/03/VII/2022 z dnia 31.03.2022 r. o zmianie miesięcznych stawek za utrzymanie dźwigów od 01.08.2022 r. z uwzględnieniem nowej metody obliczania opłaty, tj. od powierzchni użytkowej (m²) lokalu jednakowo dla wszystkich kondygnacji.

Tabela opłat dla poszczególnych nieruchomości wyposażonych w dźwigi.

Nieruchomość	Adres nieruchomości	Opłata za eksploatację dźwigów obowiązująca od dnia 01.08.2022 r. jednakowo dla 11 pięter [zł/m ²]
102	Białowieska 13 - 23 1w	0,81
104	Jelenia 4 - 26 1w	0,69
105	Jelenia 28 - 56 1w	0,84
107	Niedźwiedzia 14 - 24 1w	1,10
112	Popowicka 10 - 24 2w	0,66
115	Popowicka 62 - 68 1w	0,67
203	Białowieska 32 - 42 1w	0,64
204	Białowieska 44 - 54 1w	0,64
205	Białowieska 68 - 70 1w	0,84
206	Bobrza 2 - 26 1w	0,69
207	Bobrza 28 - 44 1w	0,62
208	Popowicka 70 - 76 1w	0,77
209	Popowicka 78 - 84 1w	0,92
210	Białowieska 72 - 74 1w	0,67
211	Popowicka 96 - 102 1w	1,16
213	Popowicka 136 - 142 1w	0,71
214	Popowicka 144 - 158 2w	0,72
215	Wejherowska 19 - 29 1w	0,64
216	Wejherowska 31 - 41 1w	0,82

I na koniec pytanie mieszkańców dotyczące – jak wygląda wysokość kosztów opłat za dźwigi w naszej spółdzielni i innych spółdzielniach?

Zarząd przeprowadził porównanie opłat w naszej spółdzielni i innych spółdzielniach we Wrocławiu, które mają podobne zasoby mieszkaniowe. Na uwagę zasługuje tu fakt, że w naszej Spółdzielni remonty dźwigów wykonywane są tylko i wyłącznie z opłat na dźwigi podczas, gdy w innych spółdzielniach remonty wykonuje się z funduszu remontowego nieruchomości. Zatem, aby porównać wysokość poszczególnych składników należy wziąć pod uwagę fundusz remontowy łącznie z opłatą za dźwigi.

Z porównania opłat wynika, że SMLW „Popowice” ma najniższe opłaty (fundusz remontowy + opłata za dźwigi) od 1,86 zł ÷ 2,14 zł/m² dla 17 nieruchomości, a tylko dwie nieruchomości ul. Popowicka 96-102 i ul. Niedźwiedzia 14-24 ma sumę opłat wyższą tylko od Spółdzielni Południe. Odpowiednio 2,38 zł/m² i 2,32 zł/m².

L.p.	Nazwa spółdzielni	F. remontowy zł/m ²	Opłata za dźwigi zł/m ²	Suma opłat zł/m ²
1	SM Cichy Kącik	3,08	0,12	3,20
2	SM Piast	2,64	0,30	2,94
3	SM Nowy Dwór	2,10	0,35	2,45
4	SM Południe	2,10	0,19	2,29

W poniższej tabeli zestawiono sumę opłat funduszu remontowego i opłaty za dźwigi dla poszczególnych nieruchomości SMLW „Popowice”.

L.p.	Nieruchomość	Fundusz rem. zł/m ²	Dźwigi zł/m ²	Suma opłat zł m ²
102	Białowieska 13-23	1,22	0,81	2,03
104	Jelenia 4-26	1,22	0,69	1,91
105	Jelenia 28-56	1,22	0,84	2,06
107	Niedźwiedzia 14-24	1,22	1,10	2,32
112	Popowicka 10-24	1,22	0,66	1,88
115	Popowicka 62-68	1,22	0,67	1,89
203	Białowieska 32-42	1,22	0,64	1,86
204	Białowieska 44-54	1,22	0,64	1,86
205	Białowieska 68-70	1,22	0,84	2,06
206	Bobrza 2-26	1,22	0,69	1,91
207	Bobrza 28-44	1,22	0,62	1,84
208	Popowicka 70-76	1,22	0,77	1,99
209	Popowicka 78-84	1,22	0,92	2,14
210	Białowieska 72-74	1,22	0,67	1,89
211	Popowicka 96-102	1,22	1,16	2,38
213	Popowicka 136-142	1,22	0,71	1,93
214	Popowicka 144-158	1,22	0,72	1,94
215	Wejherowska 19-29	1,22	0,64	1,86
216	Wejherowska 31-41	1,22	0,82	2,04

Podsumowanie

Wprowadzenie opłat za utrzymanie dźwigów dla wszystkich lokali bez względu na ich położenie w bryle budynku to wymóg ustawy. Rokrocznie zmniejszająca się ilość osób podawana do opłat za dźwigi powodowała drastyczny spadek przychodów, który w powiązaniu z rosnącymi kosztami utrzymania dźwigów mógłby doprowadzić do zatrzymania dźwigów.

Porównując opłaty w SMLW „Popowice” do innych spółdzielni mieszkaniowych należy brać pod uwagę wszystkie składniki opłat i łączny koszt utrzymania lokalu w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej, ponieważ porównywanie jedynie wybranych opłat wyacza obraz kosztów utrzymania lokalu.

Biorąc pod uwagę wszystkie opisane powyżej zdarzenia należy stwierdzić, że Zarząd SMLW „Popowice” wraz z Radą Nadzorczą prowadzi racjonalną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i aktów prawnych.

Zarząd SMLW „Popowice”