

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomiankach za 2021 rok.**

### I. Sprawy organizacyjno-prawne.

Działalność Spółdzielni w 2021 roku prowadzona była na podstawie postanowień zawartych w ustawach oraz przepisach wewnętrznych ujętych w statucie i regulaminach.

Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie :

1. Agnieszka Góralczyk – Członek Zarządu od 17.12.2019 r. do 15.10.2021 r.
3. Waldemar Malczewski – Członek Zarządu od 08.09.2020 r. do 30.06.2021 r.
4. Przemysław Wyrzykowski – Członek Zarządu od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r.
5. Łukasz Kowalski – Członek Zarządu od 15.10.2021 r. do 31.12.2021 r.

W 2021 roku było zatrudnionych na pełny etat 3 pracowników, w tym na stanowisku nierobotniczym 1 osoba.

W grudniu 2021 roku została przeprowadzona kontrola przez Państwową Inspekcję Pracy.

W trakcie kontroli wskazano kilka nieprawidłowości takich jak :

- nieterminowe wydanie świadectwa pracy,
- niewypłacenie zaległego ekwiwalentu za niewykorzystany urlop, wypoczynkowy w dniu rozwiązania umowy,
- brak ważnego okresowego szkolenia z dziedziny bezpieczeństwa i higieny pracy,
- nakazano poddanie 3 pracowników wstępnemu szkoleniu stanowiskowemu.

### II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Obsługa interesantów odbywała się na bieżąco pomimo stanu zagrożenia epidemicznego.

W roku 2021 zrealizowano 3 sprawy o nabycie lokali w drodze kupna. Na dzień 31.12.2021 r. liczba członków wynosiła 356.

W 2021 roku wpłynęły 2 wnioski o wyodrębnienie lokali.

Na dzień 31.12.2021 r. w zasobach Spółdzielni było 282 lokali mieszkalnych, w tym :

- 186 lokali mieszkalnych na prawach odrębnej własności
- 95 lokali mieszkalnych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 1 lokal mieszkalny na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do Lokalu
- 1 pawilon handlowy o powierzchni 1.027,50 m<sup>2</sup>

### III. Działalność eksploatacyjno-remontowa.

Spółdzielnia na bieżąco zajmowała się konserwacją terenów zielonych, utrzymaniem w należytym porządku placów, ciągów pieszko-jezdných oraz placu zabaw, altan śmietnikowych. Na bieżąco były sprzątane klatki schodowe, piwnice.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, zostały dokonane przeglądy budowlane, wentylacyjne, gazowe, jak również wszelkie konserwacje urządzeń w celu dostarczenia do mieszkań ciepła, ciepłej wody, gazu, energii elektrycznej oraz odprowadzania ścieków.

Pracami tymi zajmowali się pracownicy Spółdzielni oraz podmioty zewnętrzne, które świadczą swoje usługi od kilku lat.

W 2021 roku Spółdzielnia nie wykonywała remontów.

Bilans otwarcia na funduszu remontowym całej Spółdzielni wyniósł minus 100.494,06 zł.

Wpływy na fundusz remontowy wyniosły 548.948,40 zł

Spłata kredytów wyniosła 275.381,88 zł

Na dzień 31.12.2021 r. fundusz remontowy w całej Spółdzielni wynosił 173.072,46 zł.

Rozliczenie funduszu remontowego w poszczególnych budynkach stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania.

W 2022 roku w ramach funduszu remontowego Spółdzielnia zamierza wykonać następujące prace :

1. wymiana wodomierzy i ciepłomierzy w całym zasobach
2. remont dachów budynków Baczyńskiego 12, 14, 28
3. remont klatek schodowych w budynku Baczyńskiego 10
4. remont balkonów.

### IV. Działalność Finansowa.

Spółdzielnia nie posiadała zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu gospodarczego na 2021 rok.

W 2021 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 2.758.558,24 zł, a wynik finansowy w wysokości 285.572,37 zł zysk netto.

Zarząd wnosi aby nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 285.572,37 zł przeznaczyć na : 5% - 14.278,61 zł fundusz zasobowy, pozostały zysk w kwocie 271.293,76 zł przeznaczyć na pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni

Spółdzielnia w 2021 roku nie miała problemów finansowych. Dokonywała opłat 8 faktur i należności podatkowych terminowo.

Zadłużenie czynszowe na 31.12.2021 r. wynosi 192.813,90 zł.

W 2021 roku należy stwierdzić brak windykacji, jedynie wystosowano 8 pism do zalegających opłat bez dalszej kontynuacji windykacji.

W 2022 roku zostanie uchwalony regulamin windykacji należności i Spółdzielnia przystąpi do ściągania zaległych opłat wraz z odsetkami.

Przedstawiając niniejszym Sprawozdanie Zarządu z działalności Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomiankach prosi o przychyłność i obiektywną ocenę oraz przyjęcie i zatwierdzenie.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania członkom ustępującej Radzie Nadzorczej oraz członkom Zarządu, którzy pełnili swoje obowiązki, nie pobierając przy tym żadnego wynagrodzenia.

W celu usprawnienia pracy Rady Nadzorczej w nowej kadencji Zarząd przedkłada zmiany w Statucie naszej Spółdzielni.

Wiceprezes Zarządu

Magdalena Trusiak

Prezes Zarządu

Jan Wiszniewski

Członek Zarządu

Kosma Lach

