

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W SIERPCU ZA ROK 2021

I. Sprawy organizacyjne

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu zgodnie z §41 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni, przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni obejmujące okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu funkcjonował w składzie trzech członków Zarządu : Pan Bogusław Rynkowski - Prezes Zarządu, Pan Grzegorz Śramski - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych oraz Pani Ewa Witkowska - Członek Zarządu. Członkowie Zarządu w ramach podziału pracy kierowali pionami organizacyjnymi, wynikającymi ze struktury organizacyjnej, która określa bezpośrednie podporządkowanie poszczególnym członkom Zarządu komórek organizacyjnych.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu były wykonywane w pracy bieżącej. Zarząd prowadził pracę w oparciu o przyjęte kwartalne plany pracy. Zarząd Spółdzielni odbył w roku sprawozdawczym 20 protokołowanych posiedzeń. Zostało podjętych ogółem 64 prawomocnych uchwał, natomiast Prezes Zarządu Spółdzielni wydał 10 zarządzeń wewnętrznych.

Do stałych zadań rozpatrywanych kolegiąlnie przez Zarząd należały :

- bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczych;
- zarządzanie finansami Spółdzielni;
- sprawy członkowsko mieszkaniowe;
- nadzór nad prowadzonymi robotami, remontami i inwestycjami;
- nadzór i kontrola nad pracami działu windyacji Spółdzielni;
- sprawy związane z ogłaszaniem przetargów Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były także zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wyniki wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, spraw organizacyjnych, podań oraz spraw zgłaszanych przez interesantów. Zarząd Spółdzielni ogłosił 6 przetargów, a następnie w drodze dyskusji rozpatrywał ich wyniki. Ogłoszone przetargi dotyczyły m. in. :

- naprawy i malowanie elewacji zewnętrznej budynków przy ul. Jana Pawła II 6, 12, 14 w Sierpcu;
- dobór, wdrożenie i przygotowanie projektu nastaw i regulacji w zasobach Spółdzielni armatury i urządzeń do podpionowej regulacji instalacji c.o., i c.w.u. w celu poprawy pracy instalacji, obniżenia zużycia i kosztów zakupu ciepła oraz wypełnienia wymogów przepisów prawa wynikających z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej – dotyczy budynków mieszkalnych przy ul. Jana Pawła II 24, 25, 26, 27, 28, 29, Konstytucji 3-go Maja 18 w Sierpcu;
- wykonanie okresowej kontroli szczelności instalacji gazu oraz drożności wentylacji grawitacyjnej w sześćdziesięciu pięciu budynkach mieszkalnych (2812 mieszkań);
- wykonanie okresowej kontroli szczelności instalacji gazu i drożności wentylacji grawitacyjnej w budynku o 60-ciu mieszkaniach należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej;
- w trzech budynkach : Jana Pawła II 38, Witosa 1b, Paderewskiego 6A – kontrola obejmuje przegląd stanu technicznego wentylacji mechanicznej;
- wykonanie okresowej kontroli drożności wentylacji w 7 budynkach użytkowych;
- malowanie klatek schodowych wraz z pomieszczeniami gospodarczymi piwnic w budynkach przy ul. Grota Roweckiego 1, Sienkiewicza 8, Paderewskiego 8, Witosa 1, Piłsudskiego 1 – wykonanie tych prac nastąpi w roku 2022;
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni : Konstytucji 3-go Maja 18, Jana Pawła II 24,26,30, Narutowicza 23a, 23b, 23c – wykonanie tych prac nastąpi w roku 2022;

Efektem pracy Zarządu były podejmowane uchwały a także przygotowywane materiały na posiedzenia Rady Nadzorczej, sporządzenie rocznego sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowego, a także w sprawie ustalenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również wspomagali prace Komisji stałych Rady, które na swoich posiedzeniach zgłębiały materiały na posiedzenia Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia współpracowała z dwoma podmiotami gospodarczymi, które wykonywały usługi dla Spółdzielni, a były to Zakład Usługowo-Handlowy Wiesław Szczęśny oraz Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Export-Import Mariusz Brodziński. Zarząd Spółdzielni w roku 2021 współpracował z władzami Miasta oraz Burmistrzem Sierpca, a wynikiem tego były wspólnie realizowane inwestycje.

Spółdzielnia corocznie poddała badaniu przez biegłych rewidentów roczne sprawozdanie finansowe za rok 2020. Działania Spółdzielni w roku sprawozdawczym były oceniane przez zewnętrzne instytucje, które w ramach swoich kompetencji i obowiązków przeprowadziły określone kontrole. Ponadto prowadzone były wewnętrzne kontrole Spółdzielni związane z estetyką i stanem technicznym zasobów wszystkich osiedli.

Na uwagę zasługują wydarzenia mające duże znaczenie dla Spółdzielni w roku 2021, a były to m.in. :

- w styczniu 2021r. Zarząd podjął decyzję o przygotowaniach do rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w nowo budowanym budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Narutowicza w Sierpcu. Przygotowano wszelkie niezbędne dokumenty do przeprowadzenia procedury podpisania umowy zakupu ze Spółdzielnią, a następnie w dniu 21.01.2021 uruchomiono procedurę dokonywania rezerwacji, niezbędnej do zakupu lokalu mieszkalnego. Zainteresowanie nowymi mieszkaniami w nowo budowanym budynku Spółdzielni było bardzo duże, a wszystkie lokale mieszkalne zostały zarezerwowane w dniu ogłoszenia sprzedaży.
- w kwietniu 2021r. Zarząd podjął decyzję o przeprowadzeniu w Spółdzielni Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni zostało podzielone na dwie części i odbyło się w dniach 22 i 23 czerwca 2021 r. W dobie panującej pandemii zostało przeprowadzone w spokojnej atmosferze. Członkom biorącym udział zostały zapewnione bezpieczne warunki do uczestnictwa w każdej części Walnego Zgromadzenia. Zapewniono dezynfekcję rąk oraz przygotowano dla wszystkich uczestników maseczki osłaniające nos i usta. Sala obrad została odpowiednio dostosowana dla zachowania bezpiecznej odległości każdego uczestnika. Łączna liczba osób biorąca udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w roku 2021 wyniosła 30 osób. Stanowiło to 0,9 % z 3374 zarejestrowanych członków Spółdzielni. Podjętych zostało 12 prawomocnych uchwał Walnego Zgromadzenia. W sprawach różnych i wniesionych porządku obrad zostały złożone dwie sprawy do rozpatrzenia przez Zarząd Spółdzielni.
- we wrześniu 2021r. został rozstrzygnięty konkurs organizowany przez Spółdzielnię o nazwie „Balkon – ogródek wypełniony kwiatami”. Do udziału w konkursie zgłosiło się 61 osób. Wszyscy laureaci otrzymali nagrody rzeczowe, bon pieniężny o wartości 100 zł do wykorzystania w sklepie Patio Sierpc, podziękowania za udział w konkursie oraz torbę gadżetów przekazane przez Burmistrza Jarosława Perzyńskiego pełniącego swój patronat nad konkursem. Pan Mariusz Brodziński właściciel firmy świadczącej dla Spółdzielni usługi porządkowe, przyznał wraz z Zarządem Spółdzielni nagrodę specjalną w wysokości 1000 zł

dla Pana Mirosława Ambroziaka za poprawę estetyki terenu przed blokiem przy ulicy Jana Pawła II 30, za własnoręczne wykonanie ozdobnych ławek. Pan Mariusz ufundował również bony podarunkowe dla 6 osób na kwotę 150 zł do wykorzystania w sklepie „Delikatesy Familijne”. Przemysław Burzyński przewodniczący osiedla Nr 7 przyznał 4 wyróżnienia dla mieszkańców w rejonie swojego działania.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu w roku 2021 skupiał swoją uwagę także na działaniach windykacyjnych. Na posiedzeniach Zarządu z Działem windykacji omawiany był szczegółowo stan zadłużonych mieszkańców Spółdzielni. Podejmowano decyzje o działaniach windykacyjnych tj. wysyłanie wezwań do zapłaty, kierowanie spraw do sądu, przekazywanie do egzekucji, wpisy do ksiąg wieczystych.

Rok 2021 był w dalszym ciągu rokiem panującej pandemii. Zarząd Spółdzielni podejmował wszelkie możliwe środki bezpieczeństwa dla zdrowia i życia mieszkańców zasobów Spółdzielni, pracowników biura oraz najbliższego otoczenia. Praca biura była ciągła i przygotowana do przyjmowania interesantów. Praca Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej była prowadzona ściśle z rygiem zachowania bezpiecznej odległości, odpowiedniej liczby osób w pomieszczeniach oraz z użyciem maseczek ochronnych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Sierpcu w roku 2021 posiadała stabilną sytuację finansową, posiadała zgromadzone środki na kontach bankowych, nie korzystała z kredytów. Założone zadania na rok 2021 zostały zrealizowane w pełni. Spółdzielnia rozwija się i dąży do polepszania warunków życia w jej zasobach.

II. Gospodarka finansowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021r zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości i polityką rachunkowości Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zawiera dane za bieżący okres obrotowy oraz porównywalny okres poprzedni. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni sporządzone na dzień 31.12.2021r przedstawia stan majątkowy Spółdzielni, finanse oraz fundusze. Sprawozdanie składa się z :

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 54.574.252,15 zł,
- rachunku zysków i strat wykazującego zysk netto z działalności gospodarczej w wysokości 32.168,05 zł i nadwyżkę kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 106.461,85 zł,

- rachunku przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2.332.359,03 zł,
- zestawienia zmian w kapitale własnym wykazującym zmniejszenie funduszy o kwotę 1.059.233,59 zł,
- dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera informacje porządkowe dotyczące Spółdzielni i opis zasad rachunkowości, w tym metody wyceny oraz sporządzenia sprawozdania finansowego i ustalania wyniku finansowego.

Bilans przedstawia wysokość majątku i funduszy własnych. W bilansie prezentujemy:

- w aktywach – aktywa trwałe czyli środki trwałe, należności długoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, które na dzień 31.12.2021r wynoszą 43.085.687,35 zł oraz aktywa obrotowe czyli należności krótkoterminowe, zapasy, inwestycje krótkoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, które ogółem na dzień 31.12.2021r wynoszą 11.488.564,80 zł,
- w pasywach prezentujemy fundusze własne i wynik finansowy, które ogółem na koniec 2021r wynoszą 40.046.160,33 zł oraz zobowiązania krótkoterminowe wynoszące 13.415.456,46 zł i rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1.112.633,36 zł.

Rachunek zysków i strat sporządzony w wersji porównawczej, przedstawia wysokość uzyskanych przychodów i poniesionych kosztów, które w 2021r wyniosły: przychody ze sprzedaży - 15.134.577,70 zł, koszty uzyskania przychodów – 15.011.972,99 zł. Pozostałe przychody operacyjne za 2021r ukształtowały się w wysokości 28.194,36 zł, a pozostałe koszty operacyjne w kwocie 76.984,34zł. Ogółem Spółdzielnia wypracowała w 2021r zysk netto z działalności gospodarczej w kwocie 32.168,05 zł, a na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wystąpiła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 106.461,85 zł, która została częściowo pokryta nadwyżką przychodów nad kosztami z 2020r , a różnica w kwocie 45.023,12 zł przeszła do rozliczenia w następnych okresach.

Zestawienie zmian w kapitale własnym przedstawia stan funduszy na początek i na koniec okresu sprawozdawczego, zwiększenia oraz zmniejszenia funduszu własnego, funduszu zapasowego i z aktualizacji wyceny środków trwałych. Ogółem fundusze Spółdzielni zmniejszyły się w 2021r o kwotę 1.059.233,59 zł. Stan funduszy na początek roku wynosił 41.105.393,92 zł, a na koniec roku 40.046.160,33 zł.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2021r zawierają informacje dotyczące:

- zmian w stanie środków trwałych i w stanie ich umorzenia w 2021r oraz zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych,
- wykaz wartości gruntów własnych Spółdzielni i gruntów w wieczystym użytkowaniu,
- dane o odpisach aktualizujących należności,
- propozycje podziału zysku za rok obrotowy,
- podziału zobowiązań krótkoterminowych,
- wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,
- informacje do rachunku zysków i strat czyli strukturę przychodów netto ze sprzedaży,
- informacje o kosztach nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów.

Windykacja należności: wg stanu na dzień 31.12.2021r zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosiło 492.049,75 zł i zmniejszyło się w stosunku do 2020r o kwotę 4.307,52 zł. Wskaźnik zaległości za 2021r wyniósł 3,61%. Struktura zaległości na dzień 31.12.2021r przedstawiała się następująco: ogółem zadłużonych było 831 lokali, w tym: do 1 miesiąca – 653 lokale (21,86%), od 2-6 miesięcy – 151 lokale (27,44%), od 6-10 miesięcy – 5 lokali (4,48%), powyżej 10 miesięcy – 22 lokale (46,21%). W 2021r skierowaliśmy do sądu 9 pozwów o zapłatę. Koszty związane z prowadzeniem działań egzekucyjnych (koszty sądowe, komornicze, opłaty administracyjne) w 2021r wyniosły 24.350,75 zł, a odzyskaliśmy kwotę 11.738,35zł oraz odsetki za zwłokę w kwocie 5.722,09zł. Rok 2021 był kolejnym rokiem, w którym uzyskaliśmy bardzo dobre wyniki z windykacji. Choć w ciągu roku wzrastały opłaty, szalała inflacja to udało się utrzymać zadłużenia na poziomie roku 2020, a więc poniżej 500 tysięcy złotych oraz uzyskać niski wskaźnik zaległości. Uzyskanie tych wyników było możliwe dzięki dużej skuteczności działań windykacyjnych, szczególnie naszych wewnętrznych, ale również działań egzekucyjnych: sądowych i komorniczych.

Wpływy i wydatki ze środków funduszu remontowego lokali mieszkalnych w 2021r wynosiły: stan środków na dzień 01.01.2021r wynosił – 1.330.923,87 zł, wpływy w ciągu roku wynosiły 2.090.358,36 zł, wydatki – 1.919.896,99 zł, stan środków na 31.12.2021r – 2.878.809,90 zł. Wydatki z funduszu remontowego dotyczyły m.in. naprawy i malowania elewacji budynku – 552.351,27zł, kosztów pogotowia technicznego – 349.920,00 zł, usuwaniu awarii – 234.060,10 zł, malowania klatek schodowych – 418.376,10 zł, wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych – 108.000,00 zł, remontu balkonów i parapetów – 33.776,98 zł, montażu zaworów podpionowych – 90.000,00 zł, zwrotu kosztów wymiany stolarki okiennej – 31.239,75zł, wymiana instalacji elektrycznej -27.953,35zł, wykonanie obróbek blacharskich – 14.000,00zł, czyszczenie i naprawa rynien -11.746,82zł oraz innych drobnych remontów.

Sprawozdanie finansowe potwierdza, że Spółdzielnia jest w dobrej sytuacji finansowej. Posiadane środki pieniężne zapewniły zachowanie płynności finansowej oraz terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań. Zarząd prowadzi racjonalną i oszczędną gospodarkę pieniężną. Plan finansowy Spółdzielni został wykonany zgodnie z założeniami o czym świadczą wskaźniki procentowe. Spółdzielnia w 2021r nie korzystała z kredytów ani pożyczek. Nie występują żadne okoliczności wskazujące na zagrożenia w kontynuowaniu działalności Spółdzielni.

III. Gospodarka zasobami Mieszkaniowymi

Według stanu na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia posiada w obsłudze eksploatacyjnej 65 budynków mieszkalnych, tj. 2812 lokali mieszkalnych, 7 pawilonów handlowych, 102 boksy garażowe, a w tym :

Powierzchnia lokali mieszkalnych	136486,80 m ² /65 budynków/
Powierzchnia lokali użytkowych	3243.59m ²
Powierzchnia lokali użytkowych własnościowych	385 m ²
Powierzchnia lokali garaży	1668,50 m ² /102 garaże/
Powierzchnia garaży wynajętych	68 m ² /4 garaże/
Powierzchnia piwnic wynajętych	31,20 m ²
Miejsca postojowe parkingowe pod budynkiem	56 szt.

Sprawujemy zarząd nad pięcioma budynkami przy ul. .Witosa 1 , 1a, 1b, Jana Pawła II 38, Paderewskiego 6A i na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej budynek położony przy ul. Grota Roweckiego 3. Wszystkie budynki mieszkalne wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjne i instalacje centralnego ogrzewania.

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest globalnie w skali całej Spółdzielni w oparciu o potrzeby wynikające z przeglądów stanu budynków i otoczenia.

Na podstawie przeglądów i indywidualnych zgłoszeń, sporządzony jest harmonogram robót. Ostatni przegląd techniczny roczny odbył się w miesiącu październiku 2021r.

❖ **Z prac remontowych wykonano w 2021r. następujące prace:**

• **Roboty malarskie :**

- pomalowano klatki schodowe przy ul. : Paderewskiego 6 -3 kl., Jana Pawła II 40 -3 kl., Jana Pawła II 44 -4 kl., Narutowicza 11 -4 kl., Narutowicza 21 – 4 kl., Sucharskiego 8 – 5 kl., Tysiąclecia 2a -2 kl. - **razem 25 klatek schodowych.**
- naprawiono i pomalowano elewacje zewnętrzne budynków przy ul. Jana Pawła II 6, 12, 14, w Sierpcu.
- Naprawiono i pomalowano fragment elewacji zachodniej w budynku przy ul. Jana Pawła II 32.

• **Roboty stolarskie :**

- dokonano wymiany stolarki okiennej i drzwiowej u lokatorów we własnym zakresie 75 szt., Wymieniono okna dachowe w ilości 4 szt. wraz z obróbką blacharską w jednym mieszkaniu przy ul. Paderewskiego 6 – **razem 79 sztuk.**

• **Roboty murarskie i dekarские :**

- naprawiono szlichtę balkonową w budynkach Spółdzielni w ilości 19szt.
- wymieniono wewnętrzne drzwi wejściowe w 8 budynkach Spółdzielni, tj. Jana Pawła II 40, 44, 31, 34, 25, 29a, Sucharskiego 6, 8 – razem 33 kpl.
- wymieniono odcinek rynny i uszczelniono komin w budynku przy ul. Witosa 3.
- wykonano uszczelnienie dachu, poprzez przyklejenie papy termomodernizacyjnej na budynku przy ul. Jana Pawła II 42.
- wykonano remont pralni przy ul. Tysiąclecia 2a.
- uszczelnienie kominów wraz z montażem rur przedłużających na kominach, zamontowano kolce (antyptaki) na kominach w budynku przy ul. Witosa 3.

• **Roboty sanitarne :**

- zamontowano zawory podpionowe w budynkach przy ul. J.P. II 24, 25, 26, 27, 28, 29, Konstytucji 3 – Maja 18 – razem 148 szt. /w tym 70 szt. zaworów zamontowano na pionach łazienkowych centralnego ogrzewania, pozostałe zawory zamontowano w ilości 78 szt. na pionach cyrkulacji ciepłej wody /.
- wymieniono poziom zasilający zimnej wody wraz z zaworami odcinającymi piony w budynku przy ul. Piastowskiej 22.

• **Roboty elektryczne:**

- wykonano badanie oporności instalacji elektrycznej, zerowań i rezystancji instalacji odgromowej: Jana Pawła II 38, Słowackiego 23, Tysiąclecia 2a, Tysiąclecia 4a,

Paderewskiego 8, Paderewskiego 10, Piłsudskiego 1, Pawilon Handlowy ul. Piastowska 42
- **razem 266 mieszkań i 1 lokal usługowy.**

- wykonano remont instalacji elektrycznej polegający na wymianie skrzynek rozdzielni elektrycznych w ilości 6szt., wymiana 20 szt. zabezpieczeń pionowych tablic licznikowych lokali mieszkalnych i zabezpieczenia administracyjnego w budynku mieszkalnym przy ul. Osiedlowej 5.

• **Prace techniczno – administracyjne :**

- na dzień 31.12.2021r. zamieszkiwało w zasobach Spółdzielni wg złożonych deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi - **4967** osób.
- na koniec każdego miesiąca dokonano spisu stanu ciepłomierzy w węzłach ciepłowniczych wszystkich budynków.
- dokonano w ciągu roku trzykrotnego odczytu wodomierzy w mieszkaniach.
- wykonano kontrolę sprawności placów zabaw – **5** razy.
- w dzienniku zgłoszeń zarejestrowano **1908** zgłoszeń w tym elektrycznych **440**, ogólnobudowlanych **264** i hydraulicznych **1204**.
- dokonano kontroli strychów w budynkach mieszkalnych na osiedlu Niepodległości w Sierpcu.
- wykonano dwa nowe place zabaw. Między budynkami przy ul. Narutowicza 23b i Narutowicza 23c oraz drugi plac zabaw między budynkami Sucharskiego 6 i Sucharskiego 8.

❖ **Wykonanie prac dodatkowych związanych z koniecznością wynikającą z przeglądu technicznego :**

- wyczyszczono rynny na Osiedlu Niepodległości.
- wykonano roczny przegląd wentylacji i przegląd instalacji gazowych w budynkach Spółdzielni tj. wykonano okresową kontrolę szczelności instalacji gazu oraz drożności wentylacji grawitacyjnej w sześćdziesięciu pięciu budynkach mieszkalnych / 2812 mieszkań /.
- wykonano okresową kontrolę szczelności instalacji gazu oraz drożności wentylacji w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej / 60 mieszkań /.
- wykonano okresową kontrolę w 3 budynkach Jana Pawła II38 , Witosa 1b , Paderewskiego 6A - kontrola obejmowała przegląd stanu technicznego wentylacji mechanicznej.
- wykonano prace konserwacyjne na placach zabaw w całych zasobach SML-W.

- ustawiono nowe znaki drogowe na osiedlu Niepodległości przy budynku Witosa 3 / 1szt./i przy budynku Konstytucji 3 – go Maja 18 /próg zwalniający w ilości 1 szt. /.
- wyremontowano 26 szt. ławek./wymieniono 86 listew w ławkach /.
- wykonano parking przy budynku Tysiąclecia 4a na 13 miejsc parkingowych o łącznej powierzchni 578 m².
- naprawiono dziury w jezdniach asfaltowych.
- naprawiono tynk na kominach w budynku przy ul. Jana Pawła II 6, 12, 14 w Sierpcu.
- wykonano przegląd gwarancyjny chodników.
- wykonano przegląd gwarancyjny budynków docieplonych
- wykonano przegląd gwarancyjny parkingu przy ul. Jana Pawła II 28.
- wykonano przegląd gwarancyjny nowo wybudowanych budynków przy ul. Jana Pawła II 38, Paderewskiego 6A.
- wykonano podniesienie i regulację opasek przy budynkach przy ul. Jana Pawła II 26, 42.
- wykonano remont chodników na Osiedlach Spółdzielni /Sienkiewicza 8, Sucharskiego 6, 8,10, Tysiąclecia 4a, Jana Pawła II 28, Paderewskiego 6a Witosa 1a, 1b. Konstytucji 3 – go Maja 18 , Narutowicza 23a, 23b, 23c o łącznej powierzchni 535,03m² /.

❖ Z prac porządkowych i konserwacji zieleni wykonano w roku 2021 następujące prace :

- Wykonano wiosenne prześwietlenie drzew i krzewów na wszystkich osiedlach.
- Zagospodarowano tereny zdegradowane zielenią, nasadzono drzewa i krzewy.
- Umyto okna na klatkach schodowych i w piwnicach – 2 razy zgodnie z harmonogramem.
- Wykonano nasadzenia rabat kwiatowych między budynkami przy ul. Jana Pawła II 2 – 16.
- Postawiono kosze na śmieci na osiedlach Spółdzielni.
- Wykonano czterokrotnie koszenie trawy i cięcie żywopłotów.
- Bieżące utrzymanie czystości przy śmietnikach oraz kontenerach – praca ciągła.
- Na bieżąco zamiatano klatki schodowe – zgodnie z harmonogramem.
- Utrzymywano porządek w ogródkach tj. cięcie i grabienie trawy.
- Zagospodarowano opuszczone ogródki.
- Wymieniono piasek we wszystkich piaskownicach na placach zabaw.
- Utrzymywano porządek przy lokalach użytkowych Spółdzielni.
- Wykonano odśnieżanie dróg osiedlowych oraz chodników wraz z posypaniem piaskiem z solą.

IV. Sprawozdanie z Działu członkowsko-mieszkaniowego

W roku sprawozdawczym za rok 2021 Dział członkowsko-mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu prowadził na bieżąco dokumentację osobowe członków Spółdzielni i osób posiadających lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach naszej Spółdzielni.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Sierpcu zarządza 66 budynkami mieszkalnymi. W budynkach mieszkalnych znajduje się 2.855 mieszkań i 2 lokale użytkowe, z czego :

- ▲ 41 mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu;
- ▲ 1846 mieszkań o statusie własnościowego prawa do lokalu;
- ▲ 907 mieszkań o statusie odrębnej własności + 45 w trakcie ustanowienia odrębnej własności;
- ▲ 5 mieszkań użytkowanych bez tytułu prawnego;
- ▲ 10 mieszkań użytkowanych na zasadzie najmu.

2. Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu na dzień 31.12.2021 roku to 3362.

- Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu przyjął w poczet członków Spółdzielni 2 członków w związku z posiadaniem prawa do lokalu mieszkalnego;
- Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu przyjął w poczet członków Spółdzielni 47 członków w związku z zawarciem umowy przedwstępnej na budowę lokalu w nowo budowanym budynku przy ul. Narutowicza.

3. Na wnioski członków i osób zamieszkujących lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu, Zarząd zrealizował 10 wniosków o przekształcenie przysługujących praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność. W tym:

- 5 z lokatorskiego prawa do lokalu + 1 w trakcie ustanowienia odrębnej własności;
- 4 z własnościowego prawa do lokalu.

4. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Sierpcu w 2021 roku ogłosiła nabór na zawarcie umowy „o budowę lokalu mieszkalnego/użytkowego ze środków własnych Członka Spółdzielni oraz zobowiązanie stron do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego/użytkowego i przeniesienia jego własności”.

5. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu zawarł 48 umów:

- ▲ 45 umów „o budowę lokalu mieszkalnego/użytkowego ze środków własnych Członka

Spółdzielni oraz zobowiązanie stron do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego/użytkowego i przeniesienia jego własności”;

▲ 3 umowy najmu (na czas określony).

6. Zarząd w 2021 r. wystawiał zaświadczenia o stanie prawnym lokali dla potrzeb ustanowienia odrębnej własności lokali a także na wniosek mieszkańców do sądu, notariusza, banku i innych instytucji.

7. Dział członkowsko-mieszkaniowy współpracował z działem finansowym i windykacyjnym.

V. Sprawozdanie Działu Kadr

Na koniec grudnia 2021 r. wraz z Zarządem zatrudnionych było 16 pracowników. Roczna przeciętna liczba zatrudnionych wyniosła również 16 osób. W roku sprawozdawczym na podstawie Statutu Spółdzielni została zatwierdzona nowa struktura organizacyjna Spółdzielni przedstawiona w schemacie graficznym, która ujmuje 16 etatów. W roku sprawozdawczym podpisywane były umowy zlecenie. Zostały również wprowadzone zmiany w Regulaminie wynagradzania. Na bieżąco przygotowywane były dokumenty związane z zatrudnieniem, szkoleniami i badaniami lekarskimi. Dokumentacja Akt osobowych i czasu pracy była prowadzona dla każdego pracownika na bieżąco. Zgodnie z powyższą dokumentacją opracowywane były sprawozdania dla Głównego Urzędu Statystycznego.

Dział kadr w okresie sprawozdawczym zapewnił Spółdzielni zapoznanie z przepisami o ochronie danych osobowych. Na bieżąco przygotowywane były dokumenty, rejestrowane upoważnienia i oświadczenia dotyczące ochrony danych osobowych, jak również prowadzenie ewidencji upoważnień dotyczących przetwarzania danych osobowych.

Pozostałe zadania wynikające z obowiązujących przepisów Prawa pracy i ochrony danych osobowych w 2021 r. były przestrzegane.

Sporządzono :

Sierpiec, dn. 04.04.2022 r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
w Sierpcu

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych

mgr inż. Grzegorz Śramko

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Bogusław Rynkowski

CZŁONEK ZARZĄDU

Ewa Witkowska