

# **SPRAWOZDANIE**

## **Z DZIAŁALNOŚCI**

### **ZARZĄDU**

Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Zakopanem

za 2021 rok

Zakopane 30 marca 2022

Zarząd Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem, realizując statutowy obowiązek wynikający z § 63 ust. 2 pkt 6 Statutu przedstawia Członkom Spółdzielni informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za 2021 rok i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2021 roku.

## **1. ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

W okresie sprawozdawczym Zarząd zgodnie z § 63 ust. 1 Statutu kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz. W roku 2021 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd pracując w składzie:

Lp.	Funkcja	Imię i Nazwisko	Czas pełnienia funkcji
1.	Prezes Zarządu	mgr Ronald Szczygieł	20.05.2015r. – nadal
2.	Członek Zarządu	mgr Agnieszka Płoska	27.10.2014r. – nadal
3.	Członek Zarządu	Małgorzata Czaicka	01.03.2019r.- nadal

Zarząd Spółdzielni w swojej działalności podejmował decyzje w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy prawne m.in.: „Prawo spółdzielcze”, „Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych”, „Ustawę o własności lokali”, „Prawo budowlane”, „Kodeks cywilny”, „Ustawę o gospodarce nieruchomościami”. Podjęmowane działania służyły zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej, utrzymaniu nieruchomości w należyłym stanie technicznym oraz podniesieniu ich wartości rynkowej. Zarząd w roku 2021 odbył 25 posiedzeń, na których podjęto 27 uchwał niezbędnych dla realizacji i poprawy gospodarki Spółdzielni: finansowej, remontowo-konserwacyjnej, modernizacyjnej, a tym samym zrealizował zadania rzeczowe określone planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni. W oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd realizował wymóg ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie zawartych aktów notarialnych.

W ramach wykonywania swoich obowiązków Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, która analizowała przedłożone sprawy wydając stosowne opinie.

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono:

- weryfikację sprawozdania finansowego za rok 2020 przez biegłego rewidenta,
- kontrolę analityki kredytów mieszkaniowych przez Bank PKO BP o/Sosnowiec,

Protokoły z przeprowadzonych kontroli znajdują się w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

W roku 2021, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Z uwagi na panujące obostrzenia, w związku z zagrożeniem epidemicznym zebranie odbyło się dopiero dnia 04.09.2021 roku – frekwencja wynosiła 2,79%. Podjęto 9 uchwał.

Podjęte uchwały skierowano do realizacji przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podjęło uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

Z uwagi na panujące obostrzenia oraz znaczny wzrost zakażeń na terenie powiatu tatrzańskiego w roku 2021 nie było możliwe zorganizowanie zebrań samorządu mieszkańców. Mając jednak na uwadze utrzymanie współpracy z mieszkańcami i zachęcenia ich do aktywności w zakresie dbałości o nieruchomości wspólne, Zarząd Spółdzielni pozostawał w stałym kontakcie z mieszkańcami i przedstawicielami samorządu mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Równocześnie pomimo panujących obostrzeń, na nieruchomościach na, których mieszkańcy wyrazili zainteresowanie, Zarząd zorganizował spotkania z właścicielami lokali, na których omawiano sprawy dotyczące poszczególnych nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni w trakcie roku realizował uchwały podjęte przez organy nadzorujące tj. Walne Zgromadzenie Członków i Radę Nadzorczą. W swojej pracy kierował się obowiązującymi przepisami, dobrem członków oraz rachunkiem ekonomicznym. Do swojej pracy włączył i wykorzystywał opinie przedstawicieli samorządu mieszkańców.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/62 z dnia 28.10.2020 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej oraz ilości etatów na rok 2021 stan etatów wynosił 18,50.



Na dzień 31.12.2021 roku stan zatrudnienia wynosił ogółem 19 osób tj. 18,50 etatów w tym:

Pracownicy umysłowi 14 osób – 13,50 etatu

Pracownicy fizyczni 5 osoby – 5,00 etatów

W 2021 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło:

- w ilości osób: 19

- w ilości etatów: 18,50

Na rok 2022 uchwałą 13/4 z dnia 13.10.2021 r. została zatwierdzona struktura organizacyjna, w której uwzględniono 18,50 etatu.

W roku sprawozdawczym Zarząd zajmował się dążeniem do realizacji przyjętych planów rocznych dla działalności Spółdzielni, utrzymaniem stabilnej sytuacji finansowej, a zwłaszcza racjonalizacją wydatków i kosztów w elementach zależnych bezpośrednio lub pośrednio od Spółdzielni. Równocześnie podejmowano radykalne działania dla egzekucji zaległości czynszowych poprzez kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Na bieżąco prowadzone były rozmowy z przedstawicielami Gminy i Zarządem spółki TESKO na temat utrzymania czystości w wiatach śmietnikowych, wywozu odpadów gabarytowych oraz zmiany sposobu rozliczania opłat za wywóz śmieci. Jak już informowaliśmy, obecnie przyjęte rozwiązanie powoduje ciągły wzrost kosztów wywozu śmieci ponoszonych przez mieszkańców, oraz premiuje osoby wynajmujące lokale, które w większości przypadków zadeklarowały jedną osobę do opłat. Dzięki utrzymanej częstotliwości odbioru nieczystości stałych, w większości przypadków udaje się utrzymać porządek w zadaszeniach na odpady oraz jakość segregacji prowadzonej przez mieszkańców.

Ponadto zgodnie z decyzją Zarządu na osiedlach, gdzie dopuszczały warunki techniczne wykonaliśmy oddzielne zadaszenia na odpady dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. W roku 2021 wykonano indywidualne zadaszenie na odpady dla budynku Orkana 5c.

Informujemy, że zgodnie z informacjami przekazanymi na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Członków, w celu poprawy „bilansu wodnego” poszczególnych nieruchomości, Zarząd podjął decyzję o zakupie systemu do zdalnego odczytu wodomierzy. W roku 2021 dokonano wymiany wodomierzy we wszystkich lokalach użytkowych oraz

ciepłomierzy C.C.W.U. Równocześnie rozpoczęto wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych w budynkach gdzie zgromadzone środki na to pozwalają. Z uwagi na panujące zagrożenie epidemiczne nie wszyscy mieszkańcy zdecydowali się na wymianę wodomierzy. Wymiana będzie kontynuowana w roku 2022 i docelowo obejmie wszystkie nieruchomości. Do dnia 31.12.2021 roku dokonano wymiany 1 102 szt. wodomierzy w 28 nieruchomościach budynkowych.

W 2021 roku Zarząd dokonał rozliczenia mediów z mieszkańcami w tym rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów centralnego ogrzewania, zgodnie z obowiązującymi regulaminami Spółdzielni.

Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni za 2021 rok wyniósł:

- zysk netto w wysokości 113 844,15 zł wynikający z rozliczenia pozostałej działalności gospodarczej,
- nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 9 764,15 zł powstała na działalności GZM.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra o czym świadczą wyniki przedstawione w sprawozdaniu finansowym oraz wskaźniki ekonomiczno-finansowe.

## **2. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE**

W dniu 09.09.2017 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r. wpływająca między innymi na zasady uzyskiwania członkostwa w Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami z rejestru członków Spółdzielni wykreślono 46 osób, natomiast w poczet członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przyjęte 32 osoby.

Według stanu na dzień 31.12.2021 r. liczba członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła 1 418 członków.

W stosunku do 2020 roku (1 432) liczba członków wzrosła o 14 osób.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

- 1 406 lokali mieszkalnych,
- 56 lokali użytkowych i 81 garaży.

W roku 2021 zostało spisane 7 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.

Spółdzielnia od 2012 roku na podstawie zawartych umów zarządza lub administruje wspólnotami mieszkaniowymi. Na dzień 31.12.2021 roku było to dwanaście Wspólnot.

- administrowała nieruchomościami: Gimnazjalna 14, Łukaszówki 8, Kamieniec 10e, Kasprusie 3, Szkolna 14f, Makuszyńskiego 16a, Chotarz-Bór 1, Bukowina Tatrzańska Wierch Głodowski 91, Bukowina Tatrzańska ul. Leśna 10, Kościelisko - Rysulówka 7, Szymanowskiego 6 – (cztery ostatnie Wspólnoty spoza zasobów Spółdzielni, przyjęte do administrowania),
- zarządzała nieruchomościami: Kamieniec 10i.

Na koniec 2021 roku w budynkach Spółdzielni na 1 406 lokali mieszkalnych:

- 1 033 stanowią wyodrębnione nieruchomości lokalowe,
- 366 stanowią spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 7 stanowią spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

### **3. WYKONANE REMONTY I KONSERWACJE**

W roku 2021 wykonano prace remontowe przewidziane w przyjętym planie w kwocie 939 654,53 zł. Roboty remontowe były wykonywane przez firmy zewnętrzne w oparciu o zapisy „Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargów”, natomiast zespół konserwatorów Spółdzielni zajmował się usuwaniem bieżących awarii oraz wykonywaniem drobnych prac konserwacyjnych. Najważniejsze prace wykonane w roku 2021: remont instalacji elektrycznych, remonty balkonów i zadaszeń nad wejściami, kominów, dróg, chodników, malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej na kłatkach



schodowych i piwniczkach. Remontowano również orywnowanie, bramy i ogrodzenia oraz schody wejściowe. Wykonano oświetlenie sterowane czujnikiem ruchu, oraz nową wiatę śmietnikową. Na bieżąco wymieniane są wodomierze oraz uszkodzone piony kanalizacji sanitarnej, instalacji wody użytkowej oraz instalacje domofonowe.

W okresie jesiennym dokonano obowiązkowego przeglądu stanu technicznego wszystkich budynków, wykonano również okresowe badanie instalacji elektrycznych i odgromowych. Wpisy do ksiąg obiektów budowlanych są dokonywane na bieżąco. Plan remontów na rok 2022 zakłada wydatki w wysokości 814 939,09 zł.

Szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego za 2021 rok przedstawiamy poniżej.

## FUNDUSZ REMONTOWY

2021 rok

### I. FUNDUSZ REMONTOWY - OGÓLEM

• Stan na 01.01.2021 r.	-	2.877.751,60 zł
• Zwiększenia 2021 r.	-	994.378,74 zł
• Zmniejszenia 2021 r.	-	944.069,81 zł
• Stan na 31.12.2021 r.	-	2.928.060,53 zł

Z tego :

### A. Fundusz Remontowy - NIERUCHOMOŚCI

• Stan na 01.01.2021 r.		2.458.137,84 zł
• Zwiększenia :	-	994.378,74 zł
1. Odpis w koszty zgodnie z uchwałą R. Nadz. (452- 44)	-	989.963,46 zł
2. Przeksięgowanie z f. ogólnego zgodnie z uchwałą NR 6/2008 Walnego Zgromadz. Członków Z 21.06.2008 r.	-	4.415,28 zł
3. Wpływy z pozostałych tytułów	-	0,00 zł
• Zmniejszenia :	-	939.654,53 zł
4. Remonty	-	939.654,53 zł

Z tego:

**Zakres rzeczowy robót**

• naprawy kominów	-	800,00 zł
• remont dróg i chodników	-	157 510,00 zł
• malowanie klatek schodowych		24 900,00 zł
• remont barier balkonów	-	148 463,00 zł
• ogrodzenia i bramy	-	15 126,00 zł
• prace ogrodnicze	-	41 600,00 zł
• naprawa instalacji elektrycznej	-	15 826,00 zł
• naprawa schodów wejściowych	-	7 958,00 zł
• badanie instal. elektr. i odgrom.	-	11 016,00 zł
• naprawa dachu, daszki	-	8 900,00 zł
• pojemniki na odpady	-	5 007,00 zł
• wymiana rynien	-	40 316,00 zł
• mycie, malowanie elewacji	-	4 186,00 zł
• domofony	-	54 260,00 zł
• izolacje i obróbki balkonów	-	41 700,00 zł
• wymiana stolarki okiennej	-	6 795,00 zł
• roboty na instal. wod-kan i c.o.	-	157 850,00 zł
• prace dociepleniowe	-	1 000,00 zł
• wiaty śmietnikowe	-	51 090,00 zł
• naprawa muru oporowego	-	145,00 zł
• wymiana wodomierzy	-	142 525,00 zł
• pozostałe	-	2 681,53 zł
<b>Stan na 31.12.2021 r.</b>	-	<b>2.512.862,05 zł</b>

B. Fundusz Remontowy

OGÓLNY PRZEKSZTAŁCENIA  
( Uchwała NR 6/2008 W.Z.Cz.  
Z 21 czerwca 2008 r. )

• Stan na 01.01.2021 r.	-	419.613,76 zł
-------------------------	---	---------------



• <b>Zwiększenia.</b>	-	x
• <b>Zmniejszenia</b> – przeksięgowania na nieruchom	-	4.415,28
<b>Stan na 31.12.2021 r.</b>	-	<b>415.198,48 zł</b>

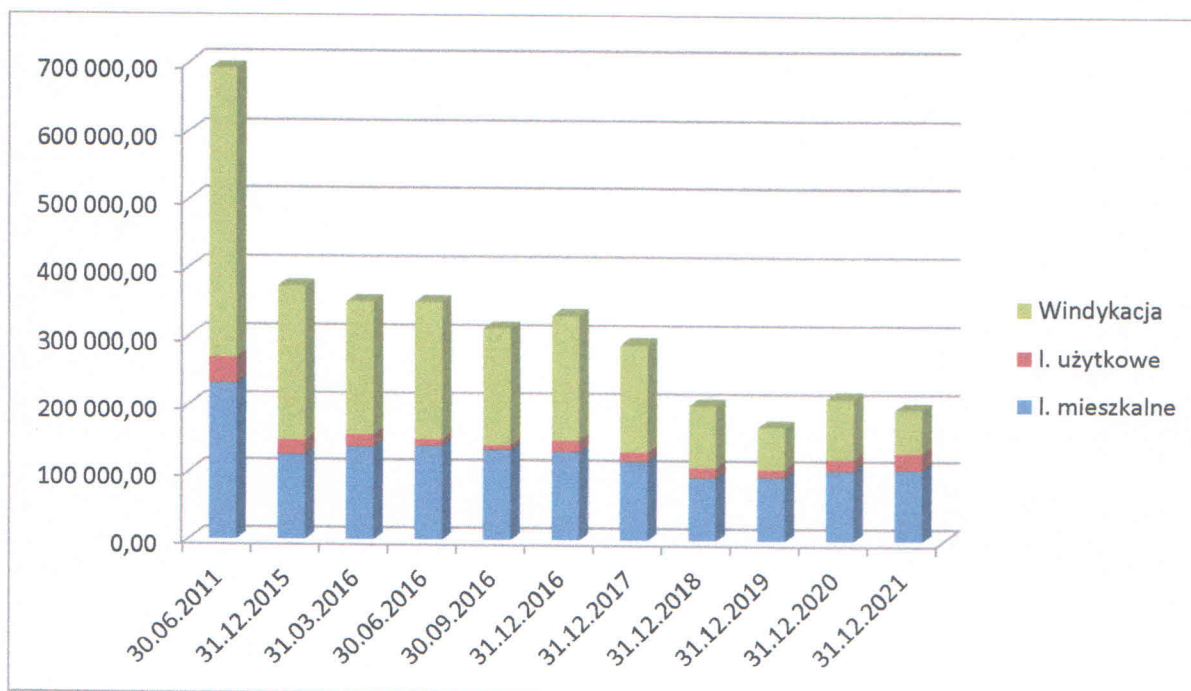
#### **4. SPRAWY PRAWNE I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI**

##### ***4.1 Zadłużenie i windykacja***

W 2021r. Spółdzielnia wytoczyła 19 spraw o zapłatę wymagalnych opłat eksploatacyjnych, w stosunku do 43 spraw w roku 2020. Spora grupa osób zalegających z opłatami na rzecz Spółdzielni wносиła do Zarządu prośby o rozłożenie na raty zaległości zasądzonych tytułami wykonawczymi. Z uwagi na panujące zagrożenie epidemiczne oraz długotrwały lockdown Zarząd Spółdzielni podchodził do każdej z tych spraw indywidualnie, mając na uwadze zarówno sytuację osobistą wnioskodawców, jak i troskę o zachowanie płynności finansowej. Warunkiem rozłożenia płatności w czasie było bieżące regulowanie opłat eksploatacyjnych.

W przypadku braku zainteresowania płatnościami po stronie dłużników, Spółdzielnia wносиła o wszczęcie postępowań egzekucyjnych kierując wnioski do komornika sądowego, celem windykacji zasądzonych kwot. W celu zabezpieczenia swoich roszczeń Spółdzielnia występowała także do Wydziału V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zakopanem o wpisy hipotek na zabezpieczenie roszczeń.

W okresie sprawozdawczym na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych oraz w toku postępowań egzekucyjnych Spółdzielnia odzyskała znaczne środki z tytułu zaległości na opłatach eksploatacyjnych. Niestety z uwagi na trudną sytuację na rynku pracy, pomimo podejmowanych działań zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku ubiegłego wg stanu na 31.12.2021 zmniejszyło się o 25 149,88 zł. Zmianę wielkości zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni ostatnich lat przedstawiają poniższe wykresy i tabele.



#### Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych.

Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2021r.	
104 914,95	106 406,12	(+) 1 491,17

#### Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych.

Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2021r.	
15 861,78	23 923,63	(+) 8 061,85

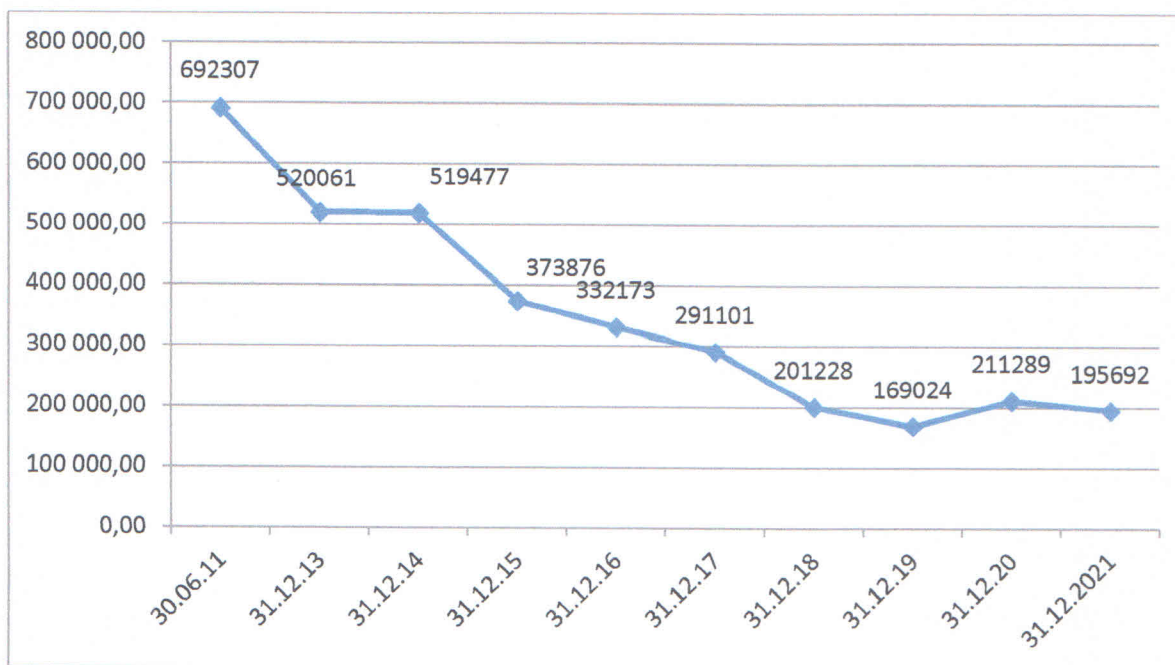
#### Zadłużenie ogółem.

Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2021r..	
120 776,73	130 329,75	(+) 9 553,02

#### Sprawy w postępowaniu egzekucyjnym.

Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2021r..	
90 512,38	65 362,50	(-) 25 149,88

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat wielkość zadłużenie zmniejszyła się o ponad 70%. Zmiany wielkości zadłużenia w poszczególnych latach przedstawia poniższy wykres.



Powyższe dane potwierdzają poprawną politykę Zarządu skierowaną na dochodzenie należności z tytułu zaległości czynszowych, która winna być kontynuowana w latach następnych. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w roku 2021 wynosił:

- dla lokali mieszkalnych 2,41% w stosunku do naliczeń opłat rocznych,
- dla lokali użytkowych 5,98% w stosunku do naliczeń opłat rocznych.

W 2021 roku toczyły się również inne sprawy cywilne prowadzone zarówno w trybie procesowym jak i w trybie nieprocesowym.

#### **4.2 Piaseckiego wznowienie postępowania – sprawa o sygnaturze I NS 794/17**

Niewątpliwie jedną z ważniejszych spraw sądowych toczących się w ostatnich latach była sprawa dotycząca niezabudowanej działki o nr ewid. 293/1 przy ul. Piaseckiego. Jak już informowaliśmy na poprzednim Walnym Zgromadzeniu w związku z niekorzystnym rozstrzygnięciem przed Sądem Rejonowym w Zakopanem, Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zakopanem podjęła decyzję o wniesieniu apelacji od orzeczenia sądu pierwszej instancji, która została rozpatrzona jej oddaleniem przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w dniu 20.02.2020r. Oddalając apelację spółdzielni Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w pełni podzielił stanowisko Sądu Rejonowego w Zakopanem. Pod koniec 2020 roku kancelaria prawna reprezentująca nowego właściciela nieruchomości firmę Air Tours Poland – Centrum Podróży Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wystąpiła do spółdzielni z wnioskiem o zawarcie umowy o ustanowienie służebności przejazdu i przechodu. Stanowisko Zarządu w sprawie zaproponowanych przez wnioskodawcę wariantów przebiegu służebności jest



negatywne. Informujemy, że do dnia pisania niniejszego sprawozdania nie ma jeszcze ostatecznego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

#### **4.3 Ochrona danych osobowych**

Ochrona danych osobowych jest procesem ciągłym i wymusza na nas podjęcie dodatkowych działań oraz poniesienie dodatkowych często nie małych kosztów. Wdrożenie RODO jest prowadzone nie tylko na poziomie dokumentacji i procedur, ale również na poziomie praktycznego zastosowania procedur. W związku z obowiązującymi przepisami prosimy Państwa o wyrozumiałość w sprawie ograniczeń co do zakresu udzielanych przez pracowników informacji jak również sposobu obsługi zapewniającej poufność przekazywanych informacji.

### **5. PODSUMOWANIE**

Przedstawione wyniki potwierdzają prawidłowość funkcjonowania i zarządzania Spółdzielnią oraz dobrą, stabilną jej sytuację finansową. Zobowiązania Spółdzielni regulowane są terminowo. Utrzymujące się bardzo niskie a nawet zerowe stopy procentowe wymuszają na Zarządzie prowadzenie ciągłych negocjacji wysokości oprocentowania lokat terminowych z bankami. Wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące sytuację majątkową, finansową i zdolność płatniczą Spółdzielni w minionym roku były dobre.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania Członkom Spółdzielni za włożony wkład pracy na dobro mieszkańców budynków, osiedli oraz Spółdzielni, czynny udział w organizowanych zebraniach, gdzie przekazywane były cenne uwagi i spostrzeżenia członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Należy podkreślić, że dalsze kontynuowanie tak dobrej współpracy i zrozumienia pomiędzy Członkami Spółdzielni, Radą Nadzorczą, a Zarządem przyczynia się dla ogólnie rozumianego i oczekiwanego dobra Spółdzielni.

Sprawozdanie przyjęte na posiedzeniu Zarządu dnia 30.03.2022 r.

Za Zarząd:

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Zakopanem  
*Płoska*  
Członek Zarządu  
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Zakopanem  
*Czaicka*  
Członek Zarządu  
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Zakopanem  
PREZES ZARZĄDU  
*Szczygieł*  
mgr Ronald Szczygieł