

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku

## I. WSTĘP

Rok 2021 był drugim, trudnym rokiem zmagania się obywateli całego świata z pandemią wirusa Sars-Cov-2. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Rolna” przez cztery kwartały roku – z niewielkimi przerwami, podczas których pandemia była mniej rozległa - pracowała w specjalnym trybie organizacyjnym, w którym priorytetami były zdrowie i bezpieczeństwo pracowników i mieszkańców. To w oczywisty sposób komplikowało prace naszej administracji, ale także Rady Nadzorczej, jej Komisji i Zarządu. Z wielkim trudem udało się zrealizować zamierzenia ekonomiczne i organizacyjne w roku 2021, zarówno te wymagane prawem państwowym, w tym wynikające z przepisów epidemicznych, jak i te, na które wskazały organa Spółdzielni. Wszystkim, którzy dopomogli Zarządowi „przetrvwać” ten rok pomimo obiektywnych trudności serdecznie dziękujemy. Dziękujemy także zdecydowanej większości naszych mieszkańców, którzy rozumieli, że mogące wystąpić trudności w załatwieniu państwa spraw, nie wynikały z braku chęci ich załatwienia lecz z obiektywnych przyczyn, na przykład nieobecności wymuszonej pandemią. Na szczęście dobrze rozwinięta informatyzacja administracji spółdzielczej - w połączeniu ze sprawnością techniczną pracowników i większości naszych interesantów pozwalały na częściowe przeniesienie obsługi interesariuszy do Internetu.

Niestety rok 2022 zaczął się od kolejnej, piątej fali pandemii w Polsce, zatem zapewne również w tym roku będziemy zmagać się z jej skutkami. Wdrożone w latach 2020-2021 „hybrydowe” technologie działania powinny ułatwić funkcjonowanie Spółdzielni również w roku 2022.

### W okresie sprawozdawczym skład Zarządu był następujący:

Roman Kawecki - prezes Zarządu,  
Lucyla Woźniacka - z-ca prezesa Zarządu, pełniąca funkcję społecznie,  
Tomasz Szwałek - z-ca prezesa, z zakresem obowiązków wynikających ze spraw techniczno-eksploatacyjnych, administracji strukturą informatyczną i sprawami programowymi związanymi z działalnością Schronu Kultury „Europa”.

### Zarząd był wspierany przez następujących pracowników:

Monikę Matecką - główną księgową,  
Danutę Jakubowską - sam. spec. ds. członkowsko - mieszkaniowych w wymiarze 1/2 etatu  
Jerzego Łuczaka - kierownika Schronu Kultury „Europa” zatrudnionego w wymiarze 1/2 etatu

### W sposób systematyczny współpracowali:

Stanisław Bereszyński - elektryk- rozliczany według wykonanych zleceń,  
„Krysdar Błysk” - firma sprzątająca, która także wykonywała drobne prace remontowo- związane z branżą instalacyjną. Podstawowe zadania związane z obsługą instalacji wodno-kanalizacyjnej wykonywał pan Dariusz Szwałek, w ramach dodatkowych obowiązków firmy „Krysdar”.

### Główni dostawcy usług:

Zewnętrzni dostawcy usług niezbędnych do funkcjonowania budynków Spółdzielni w roku 2021 byli identyczni jak w latach poprzednich. Dostawę ciepła zapewniała „Veolia Energia Poznań” S.A. w Poznaniu, energię elektryczną dostarczała „ENEA” S.A., a wodę „Aquanet” S.A, śmieci wywoziła firma „Remondis-Sanitech” S.A. w ramach współpracy z Gospodarką Odpadami Aglomeracji Poznańskiej, domofony konserwowała firma „Elf 24.”. Ubezpieczenia majątkowe i od odpowiedzialności cywilnej prowadziło Towarzystwo Ubezpieczeniowe "Unika" oraz PZU S.A., rozliczenia energii cieplnej i wody wykonało - „Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Unika” s.j. Obsługę informatyczną systemu Granit i portalu dla mieszkańców świadczyła firma DomConsult Sp. z o.o.

## II. REALIZOWANE ZADANIA SZCZEGÓŁOWE

Spółdzielnia w 2021 roku była rzetelnym płatnikiem. Wszystkie zobowiązania płacone były z rachunku bankowego z zachowaniem maksymalnie 14 dniowego terminu płatności. Spółdzielnia na dzień 31.12.2021 roku nie miała żadnych przeterminowanych zobowiązań wobec innych podmiotów.

Zarząd odbył w trakcie 2021 roku 10 protokołowanych posiedzeń.

Dominującymi problemami posiedzeń Zarządu były:

- porządkowanie spraw terenowo - prawnych związanych z nieruchomością przy ul. Rolnej 44-46a,
- sprawy związane z pandemicznym trybem pracy Spółdzielni,
- obsługa pracy „hybrydowej” Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
- wdrożenie i obsługa indywidualnych rachunków bankowych mieszkańców, w ramach tzw. korporacyjnego konta SM ROLNA w Banku PKO S.A.,

- sprawy obowiązkowych przeglądów technicznych w trybie pandemicznym,
  - sprawozdania finansowe spółdzielni za rok 2020 i 2021,
- Ponadto członkowie Zarządu bezpośrednio lub zdalnie uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji Technicznej RN, a główna księgowa także w posiedzeniach Komisji Rewizyjnej.

W czasie minionego roku odbyło się jedno sprawozdawcze Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Ze względu na pandemię nie odbywaliśmy go tradycyjnie w czerwcu lecz, 24 września 2021 roku, czyli w czasie gdy epidemia nieco przygasła. Niestety pandemia spowodowała mniejszą niż zwykle frekwencję członków Zgromadzenia co jest zrozumiałe – ale jest to zjawisko niekorzystne dla rozwoju spółdzielczej samorządności, na której Zarządowi od zawsze bardzo zależy. Również w tym Zgromadzeniu Członkowie Spółdzielni mogli uczestniczyć zarówno będąc fizycznie obecnymi w Schronie Kultury „Europa”, a także hybrydowo za pośrednictwem portalu dla mieszkańców jak i za pośrednictwem platformy wideokonferencyjnej, którą wykorzystujemy do codziennej pracy organów Spółdzielni. Pojawia się pytanie w jaki sposób przeprowadzić walne zgromadzenie sprawozdawczo wyborcze w roku 2022. Kończy się bowiem VIII kadencja (2020-2022) Rady Nadzorczej i członkowie SM ROLNA powinni wybrać radnych kadencji IX. Zarząd stoi na stanowisku, że muszą być spełnione podstawowe warunki do wyboru członków nowej Rady, najlepiej na Zgromadzeniu odbytym tradycyjnie przy możliwości fizycznej obecności kandydatów i wyborców.

W roku sprawozdawczym Zarząd realizował następujące zadania szczegółowe:

**a) W zakresie działań organizacyjno-prawnych:**

- W roku 2021 nie wpłynął żaden wniosek o ustanowienie odrębnej własności mieszkaniowej. Do 31 grudnia 2021 roku, w zasobach Spółdzielni wyodrębniono łącznie prawa własności 43 lokali, co stanowi 21 % wszystkich lokali mieszkalnych.
- Zakończono proces porządkowania spraw terenowo - prawnych związanych z gruntami nieruchomości przy ul. Rolnej 44-46a. W tej sprawie Zarząd przeprowadził wyjątkowo trudne negocjacje z Urzędem Miasta Poznania i doprowadził do:
  - nabycia od Miasta Poznania na własność, działek 40/1 i 40/2 w korzystnej formule i cenie jako tzw. „masek budowlanych” za cenę 50.000,00 zł (+ podatek VAT). Należy dodać, że stan nieuregulowania własności tych działek trwał od 1950 roku, od decyzji budowy budynku przy ul. Rolnej 44-46a. Miasto Poznań wcześniej nie wyrażało zainteresowania propozycjami cenowymi Zarządu SM ROLNA, a negocjacyjne propozycje UM Poznania opiewały na zawrotną wyjściową cenę ponad 400 tys. złotych i były nie do zaakceptowania przez naszą Spółdzielnię.
  - zbycia Miastu Poznań działek 39/1 i 1/7 (wydzielonych z dawnych działek 39 i 1/6) za łączną cenę 89.000,00 (plus VAT). Te dwie działki to działki, na których jest zlokalizowana część chodnika przed budynkiem przy ul. Rolnej 44-46a. Chodnik przy ul. Rolnej, wyremontowany został w całości przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu w 2019 roku. Chodnik ten jest częścią przestrzeni publicznej mieszkańców Poznania i jego sprzedaż Miastu zwalnia SM L-W „Rolna” od wszelkiej odpowiedzialności Spółdzielni za zdarzenia na nim mogące zaistnieć. Od 1 stycznia 2022 roku, za tę część gruntów SM L-W „Rolna” nie będzie musiała płacić również podatku od nieruchomości. Nie będziemy także odpowiedzialni za jego stan techniczny.
  - przekształcenia w prawo własności gruntów, z zastosowaniem bonifikaty 60% za jednorazową zapłatę, dotychczasowego prawa wieczystego użytkowania działek 39/2 i 1/8 (pozostałych przy SM L-W „Rolna” po wyodrębnieniu z działek 39 i 1/6 wyżej opisanych działek 39/1 i 1/7). Ta operacja finansowa kosztowała SM L-W „Rolna” po uwzględnieniu wpłaconych w 2020 i 2021 rat „zaliczkowych” w roku 2021: 80.871,40 zł czyli w całości została pokryta przychodami ze sprzedaży działek „chodnikowych”.
  - ustalenia salda rozliczeń z tytułu wieczystego użytkowania działek 39, 1/6 i 1/5 za lata 2009 -2021 i uregulowania przez SM L-W „Rolna” umówionej kwoty rozliczeń z tego tytułu.

Opisane wyżej działania zostały zrealizowane podpisaniem aktów notarialnych we wrześniu i grudniu 2021 roku. W roku 2022 SM L-W „Rolna” powinna otrzymać odpowiednie dokumenty sądowe, które otworzą drogę do przekształcenia w odrębne nieruchomości mieszkaniowe lokali mieszkalnych budynku przy ul. Rolnej 44-46a, po definitywnym wyjaśnieniu stanu prawnego ostatniej działki, której status wymaga ustalenia czyli działki o numerze 40/5. Jest to działka przejazdowa pod budynkiem przy ul. Rolnej 44-46a (fragment ul. Barskiej).

Należy podkreślić, że w roku 2021, zdecydowanie poprawiła się współpraca SM L-W „ROLNA” z urzędnikami – specjalistami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania. W dużej mierze dzięki ich profesjonalizmowi i pomocy w rozwiązaniu zagadnień formalno-prawnych było możliwe zakończenie uporządkowania stanu prawnego gruntów związanych z nieruchomością przy ul. Rolnej 44-46a.

- kontynuowano wydawanie „Głosu(z)Rolnej” i redagowanie strony internetowej [www.smrolna.poznan.pl](http://www.smrolna.poznan.pl), oraz strony Spółdzielni na portalu społecznościowym Facebook. Mieszkańcy SM L-W „Rolna” byli na bieżąco

informowani zarówno o najważniejszych problemach związanych ze spółdzielnią mieszkaniową jak i działalnością społeczno – kulturalną prowadzoną w Schronie Kultury „Europa”.

- w roku sprawozdawczym funkcjonował także portal systemu „Granit”, który pozwala korzystać uprawnionym mieszkańcom z danych finansowo księgowych - ich dotyczących - drogą internetową. Z tej formy elektronicznej komunikacji korzysta co raz większa grupa członków SM L-W „Rolna” w Poznaniu.
- Spółdzielnia realizowała wewnętrzne procedury związane z ochroną danych osobowych wynikające z tzw. dyrektywy RODO (UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r). Wymaga ona zarówno od pracowników SM L-W „Rolna”, od członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej, a także od mieszkańców naszych zasobów większej staranności, w zakresie ochrony danych osobowych, szczególnie przy wyborze drogi informowania mieszkańców o sprawach ich dotyczących. Na przykład informacji telefonicznych lub e-mailowych można – zgodnie z tą dyrektywą udzielać wyłącznie na zgłoszone oficjalnie numery telefonów lub adresy poczty elektronicznej.
- zakończono wdrażanie indywidualnych rachunków bankowych dla opłat za lokale mieszkańców naszej Spółdzielni, w ramach tzw. rachunku korporacyjnego SM L-W ROLNA. Należy podkreślić, że wdrożenie tej technologii umożliwia samodzielne sprawdzanie przez uprawnionych właścicieli lokali lub ich pełnomocników stanów i wszystkich operacji księgowych, związanych z lokalem, w systemie informatycznym SM L-W „ROLNA”, o ile użytkownik skorzystał z możliwości posiadania swojego osobistego konta w portalu internetowym systemu.

#### **b) W zakresie działań ekonomiczno-finansowych**

Rok 2021 zakończył się księgową nadwyżką kosztów nad przychodami, która wyniosła 110.642,32 zł. Zatem był to pierwszy od wielu lat ujemnie zakończony rok finansowy. Na taki wynik złożyły się dwie okoliczności niekorzystne z punktu widzenia finansów roku 2021:

- koszty przekształceń gruntów przy ul. Rolnej 44-46a, które wyniosły 101.706,90 zł,
- wzrastająca inflacja w gospodarce narodowej, która w grudniu, 2021 wyniosła 8,6% (rok do roku wg wyliczenia Głównego Urzędu Statystycznego), a spowodowała wzrost wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, że narastający wynik jest dodatni i wynosi zgodnie z bilansem 1.425.288,37 zł – a wydatki przekształceniowe były jednorazowe i zapobiegły ponoszeniu przez SM L-W „Rolna” wielokrotnie wyższych wydatków, które byłyby rozłożone na wiele lat, wynik roczny umniejszy rezerwę z lat poprzednich i nie wpłynie znacząco na finanse Spółdzielni w kolejnych latach. Mieszkańcy w swoich miesięcznych opłatach sukcesywnie spłacają te wydatki w pozycjach: Opłaty na dzień i opłaty publiczno-prawne. Natomiast groźne dla finansów SM L-W „Rolna” są wskaźniki inflacyjne, które powodują zwiększone bieżące koszty działalności, a co za tym idzie brak możliwości ich zbilansowania z dochodami na obecnym poziomie opłat. Stąd uwzględnienie skutków inflacji w opłatach mieszkaniowych w pozycji eksploatacja jest zdaniem Zarządu nieuniknione, jeśli nie chcemy doprowadzić w następnych latach do załamania wewnętrznych finansów, które skutkowało by koniecznością jednorazowej znaczącej podwyżki opłat.

Wszystkie koszty i przychody księgowano w układzie budynków. Oznacza to, że niezależnie od sprawozdania finansowego całej Spółdzielni, prowadzone są rachunki pomocnicze rozliczeń poszczególnych nieruchomości.

W roku 2021 prowadzono działania windykacyjne wobec mieszkańców, którzy nieterminowo regulowali swoje zobowiązania z tytułu użytkowania mieszkań. Całkowite zadłużenie wewnętrzne na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosło: 15.035,29 zł – zatem było najniższe w dotychczasowej historii SM L-W „ROLNA”! Dziękujemy wszystkim, którzy regularnie i terminowo wnoszą należne opłaty. To dzięki Państwu, również SM L-W ROLNA może być wzorowym płatnikiem za wykonane dla nas usługi.

#### **Analiza zadłużeń mieszkańców według stanu na 31.12.2021 r.**

Łączne zadłużenie na koniec 2021 roku wynosiło: 15.035,29 zł

W poszczególnych nieruchomościach były to kwoty łączne:

|              |             |
|--------------|-------------|
| Rolna 16-28  | 7.357,66 zł |
| Rolna 30-40  | 2.593,70 zł |
| Rolna 44-46a | 5.084,03 zł |

Warto podkreślić że w historii SM L-W „Rolna” było to najmniejsze zadłużenie wykazywane na koniec roku sprawozdawczego!

W trakcie roku finansowego Komisja Rewizyjna, Rady Nadzorczej przeprowadziła kwartalne kontrole finansowo-księgowe, z wynikiem pozytywnym.

Spółdzielnia w pełni stosowała w 2021 roku formę cyfrowej sprawozdawczości finansowej zarówno wobec Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych jak Krajowego Rejestru Sądowego.

#### **c) w zakresie działań technicznych i eksploatacyjnych zrealizowano:**

- w kwietniu 2021 przeprowadzono prace brukarskie obejmujące wyrównanie nawierzchni na „Topolowym Fyrtlu”, naprawę ogrodzenia na Topolowy Fyrtlu i wymianę krawężnika przy boisku do gry w piłkę plażową.
- w maju 2021 roku, przeprowadzono roczne badania i pomiary eksploatacyjnych urządzeń piorunochronnych. Na podstawie przeprowadzonych oględzin i pomiarów stwierdzono, że badane urządzenia piorunochronne spełniają wymagania i nadają się do dalszej eksploatacji,
- w okresie maj-czerwiec 2021 roku, przeprowadzono roczny przegląd placu zabaw na „Topolowym Fyrtlu” oraz wymianę piasku w piaskownicy,
- w kwietniu oraz we wrześniu, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Poznania przeprowadzono obowiązkową deratyzację na terenie zasobów SM L-W „Rolna” w Poznaniu,
- w okresie wrzesień-październik 2021 roku, przeprowadzono roczne przeglądy gazowe i kominiarskie. W pięciu przypadkach mieszkańcy nie podporządkowali się zarządzeniu i nie udostępniili swoich lokali w wyznaczonych terminach. Otrzymali oni wezwania do wykonania przeglądów we własnym zakresie i na własny koszt do końca stycznia 2022 roku. W ostateczności, 2 lokale mieszkalne nie dostarczyły protokołów potwierdzających wykonanie badań. Należy podkreślić wzrastającą odpowiedzialność zdecydowanej większości mieszkańców i współpracę z kontrolującymi. Zarząd Spółdzielni od wielu lat edukuje mieszkańców, że badania techniczne są niezbędne dla naszego wspólnego bezpieczeństwa, a także z praktycznych względów ubezpieczeniowych. Jeśli bowiem zostanie udowodnione, że szkoda w mieszkaniu powstała z winy mieszkańca na przykład uniemożliwiającego skuteczne przeprowadzenie kontroli lub nierealizującego wniosków pokontrolnych, ubezpieczyciel mieszkania może odmówić wypłaty należnego odszkodowania,
- we wrześniu, przeprowadzono okresowe roczne kontrole stanu technicznego budynków mieszkalnych przy ul. Rolnej 16-28, 30-40 oraz 44-46a w Poznaniu. Na podstawie kontroli stwierdzono, że stan techniczny budynków jest dobry i nie zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców, a także spełnia wymogi bezpieczeństwa mienia i środowiska,
- kontynuowano zarządzanie własną bazą danych pojazdów rejestrowanych jako uprawnione do parkowania na wewnętrznych parkingach Spółdzielni zgodnie z przyjętymi zasadami przez Walne Zgromadzenie w roku 2017. Rejestr znajduje się na stronie <http://www.smrolna.poznan.pl/parking>, a każdy zainteresowany mieszkaniec ma możliwość internetowej kontroli czy pojazd parkujący na posesji ma prawo na niej stać.
- na bieżąco usuwano awarie i szkody spowodowane technicznymi niesprawnościami. Do najczęstszych i najbardziej kosztownych awarii należy wskazać:
  - zapychanie się pionów kanalizacyjnych, w szczególności w miejscach gdzie dotychczas nie została przeprowadzona wymiana starych żeliwnych pionów,
  - uszkodzenia instalacji grzewczej w wyniku rozszczelnień lub korozji instalacji C.O. na wybranych odcinkach
- przeprowadzono wymianę pionu kanalizacyjnego w łazienkach Rolna 26/2,3,6,9,12 oraz częściowej wymiany pionu kanalizacyjnego w kuchni pod adresem Rolna 46/8 i 46/10. Przeprowadzone prace zapewnią mniej uciążliwości z tytułu awarii w/w pionów kanalizacyjnych w kolejnych latach,
- dokonano montażu modułu SOS w szlabanach przy ul. Rolnej 16-40 w Poznaniu, które umożliwiają wjazd na teren podwórza pojazdom uprzywilejowanym (policja, pogotowie, straż pożarna) poprzez rozpoznanie sygnału modulowanego,
- na bieżąco monitorowano sytuację wywozu selektywnych odpadów, a w razie opóźnień w wywozie podejmowano interwencje i zgłaszano fakt firmom dokonujących odbioru odpadów,
- w 2021 roku odbyto trzy protokołowane spotkania Komisji Technicznej dotyczące wizji lokalnych, odbioru wykonywanych prac lub planowanych prac modernizacyjnych w zasobach SM L-W „Rolna”.

Fundusz remontowy na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosił 692.082,88 zł. Stosunkowo wysoki stan księgowy funduszu remontowego, całkowicie zabezpiecza przyszłe potrzeby Spółdzielni.

Nie ma także zagrożenia płynności finansowej – która gwarantuje naszą wypłacalność wobec podmiotów zewnętrznych.

#### **d) w zakresie działań społeczno -kulturalnych**

W roku 2021 Spółdzielnia ograniczyła swoje zaangażowanie w działalność społeczno – kulturalną. Schron Kultury „Europa” funkcjonował w zakresie finansowym i merytorycznym Stowarzyszenia Schron Kultury Europa. Działalność Stowarzyszenie obejmuje w szczególności południową część osiedla Wilda.

Do działań widocznych wykonanych/zrealizowanych na terenie ulicy Rolnej i zasobów należących do SM L-W „Rolna” należy wskazać takie inicjatywy społeczne jak:

- sąsiedzkie prace na „Topolowym Fyrtlu” obejmujące częściową wymianę ławek,
- organizację wydarzenia pt.: „Pożegnania Lata 2021” adresowaną mieszkańcom ul. Rolnej w formie wycieczki do stadniny koni w Jaszkanie,
- wykonanie instalacji artystycznej „Bajka o Poznańskich Koziołkach” na terenie Topolowego Fyrtla, zrealizowaną przez J. Łuczaka,
- wykonanie instalacji artystycznej „Szopka Artystyczna Jerzego Łuczaka” na terenie Topolowego Fyrtla połączona ze spotkaniem dla najmłodszych ze św. Mikołajem,
- organizacja kalendarza wydarzeń i zajęć dedykowanego wildeckim seniorom.

Stowarzyszenie Schron Kultury Europa w 2021 roku realizowało dwa projekty (Centrum Inicjatyw Lokalnych WIL.DA.SIĘ oraz Wildecki Klub Senioralny „Schron Trzeciego Wieku”) finansowane z budżetu miasta Poznania w ramach dotacji otrzymanych w otwartych konkursach ofert.

Projekt Wildecki Klub Senioralny „Schron Trzeciego Wieku” został wyróżniony przez Prezydenta Miasta Poznania Jacka Jaśkowiaka w VI edycji konkursu „Inicjatory 2020” za działalność w 2020 roku.

Szacunkowy udział finansowy Stowarzyszenia SKE, wspieranego przez donatora - Miasto Poznań – we wszystkich przedsięwzięciach realizowanych na terenie SM L-W „Rolna” wyniósł ok. 20.000,00 zł. Całościowa dotacja na w/w projekty obejmująca koszty merytoryczne oraz administracyjne obsługi projektów wynosiła 74.392,00 zł.

SM L-W „Rolna” w tym projekcie udostępniała pomieszczenia na cele statutowe SKE (bez możliwości uzyskania korzyści materialnych przez podmioty trzecie). Warunkiem naszego udziału jest, aby wszystkie realizowane przedsięwzięcia miały charakter otwarty i mogli w nich wziąć udział zainteresowani mieszkańcy naszej Spółdzielni.

### III. WSKAZANIA NA 2022 ROK

W roku 2022 członkowie SM L-W „Rolna” powinni wybrać nową Radę Nadzorczą IX kadencji, która będzie pełniła swój mandat przez 3 kolejne lata od dnia wyboru. Termin wyborczy przypada w czerwcu 2022, ale ustawa o przeciwdziałaniu epidemii zezwala na jego prolongatę – jeśli warunki epidemiczne nie pozwolą na zwołanie stacjonarnego Walnego Zgromadzenia.

W związku z szalejącą w Polsce drożyzną – skutkiem inflacji, zapewne konieczne będzie podniesienie w roku 2022 - po raz pierwszy od 15 lat opłaty eksploatacyjnej, aby nie doprowadzić do niebezpiecznego rozchwiania finansów. Konieczne będą także działania oszczędnościowe, które także ukierunkowane będą na osiągnięcie tego celu

W roku 2022 Spółdzielnia będzie starała się zakończyć proces przygotowania możliwości przekształcania praw do lokali związanych z nieruchomością przy ul. Rolnej 44-46a. Musimy jednak zastrzec, że zależeć to będzie od rozstrzygnięcia statusu działki 40/5, o którym piszemy w części II. Musimy natomiast wykonać remont części kominów, które poza budynkiem Rolna 16-28 są w złym stanie. Szczególnie dotyczy to budynku przy ul. Rolnej 30-40. Tej pracy, pomimo starań ze strony SM L-W ROLNA nie udało się wykonać z powodu braku zainteresowania ze strony wykonawców. Ważne jest także rozpoczęcie przygotowań do bardzo ważnej i skomplikowanej technicznie i finansowo operacji jaką będzie wymiana we wszystkich budynkach sieci pionowych i poziomów piwnicznych centralnego ogrzewania. Tę sprawę omówimy szczegółowo na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Rada Nadzorcza wskazała na dalszą modernizację zarządzania wjazdami na podwórko przy ul. Rolnej 16-40 z użyciem kamer identyfikujących zgłoszonych do bazy pojazdów numerów rejestracyjnych samochodów uprawnionych do wjazdu. Ponieważ wiąże się to z kolejnymi wydatkami (w roku 2021 sfinansowano tzw. moduł S.O.S.), Zarząd uzależnił realizację tej części projektu od zmiany filozofii finansowania systemu rejestracji - wyłącznie przez kierowców korzystających z systemu. Aby tę zmianę wprowadzić niezbędne są modyfikacje w Regulaminie Parkowania uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Odstąpiono natomiast z przyczyn ekonomicznych (brak dostatecznego uzasadnienia) od zmiany kamer monitorujących podwórka.

Również sprawa zmian zasad parkowania będzie przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

W roku 2022 Stowarzyszenie Schron Kultury Europa, będzie składało wnioski na dofinansowanie zarówno projektu CIL WIL.DA.SIĘ, jak i Wildeckiego Klubu Senioralnego „Schron Trzeciego Wieku”. Przy czym Zarząd SM L-W „Rolna” będzie postulował, aby realizacja tych projektów – o ile dotacje zostaną przyznane, w większym stopniu rekompensowała koszty utrzymania pomieszczeń schronowych.

Zainteresowanych tymi działaniami zapraszamy do śledzenia komunikatów, w Głosie(z)Rolnej i na stronach Facebook'a: [www.facebook.pl/SKEuropa](https://www.facebook.com/SKEuropa) oraz [www.facebook.pl/SchronTrzeciegoWieku](https://www.facebook.com/SchronTrzeciegoWieku), a przede wszystkim zapraszamy do korzystania, z możliwości, które te projekty dają. Na przykład o wnioskowanie, o dofinansowania własnych mini-projektów w ramach inicjatywy CIL WIL.DA.SIĘ.

Ważne jest to, że we wszystkich tych działaniach członkowie SM „Rolna” i mieszkańcy naszych zasobów mogą uczestniczyć jako wolontariusze Stowarzyszenia - albo jako uczestnicy-beneficjenci. Wszystkie imprezy realizowane w schronie były i będą nadal bezpłatne.

#### IV. ZAKOŃCZENIE

W roku 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „ROLNA” bez większych problemów i kłopotów realizowała swoje cele statutowe i zadania bieżące. Narastająca nadwyżka przychodów nad kosztami wypracowana w latach 2003-2021 nadal jest bardzo duża i jest zabezpieczeniem „na trudne czasy”, które zapewne dotkną także i nas w rzeczywistości pandemicznej i inflacyjnej. Pewnym niebezpieczeństwem jest zmniejszanie się rezerwy pieniądza na koncie Spółdzielni. Wnioskowana podwyżka opłat nie jest konieczna jeszcze w 2022 roku, ale jej wprowadzenie zabezpieczy mieszkańców przed skokowym wzrostem opłat, jeśli sytuacja inflacyjna się nie poprawi. W zasadzie wszyscy dostawcy usług zapowiedzieli lub już wprowadzili wyższe stawki do swoich kosztorysów. Dlatego rok będzie trudny i będzie wymagał wielu wysiłków ze strony Zarządu, aby sprostać wszystkim oczekiwaniom mieszkańców, a jednocześnie nie narazić spółdzielców na zbyt duże koszty eksploatacji mieszkań.

Zarząd dziękuje Radzie Nadzorczej, wszystkim pracownikom i współpracownikom Spółdzielni, a także wolontariuszom Stowarzyszenia Schron Kultury „Europa”, a przede wszystkim członkom SM L-W „Rolna” za współpracę w 2021 roku i prosi o podobne wsparcie w roku 2022.

Z-ca prezesa



(Tomasz Szwałek)

z-ca prezesa



(Lucyla Woźniacka)

prezes



(Roman Kawecki)