

## SPRAWOZDANIE

### Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wolczynie z działalności w 2019 roku

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w roku sprawozdawczym wykonywał powierzone obowiązki w składzie:

- Mieczysław Kwaśnicki - Prezes Zarządu
- Agnieszka Piwowar -Z-ca Prezesa Zarządu

W 2019 roku Zarząd odbył 12 posiedzeń, podejmując 24 uchwał w sprawach wynikających z bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni, dokumentując je protokołami.

#### I. Zasoby mieszkaniowe

Według stanu na 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia posiadała następujące zasoby mieszkaniowe:

		powierzchnia użytkowa
1	402 lokali mieszkalnych	22 258,05 m <sup>2</sup>
	w tym:	
	- 94 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa	5 639,84 m <sup>2</sup>
	- 308 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	14 400,76 m <sup>2</sup>
2	27 lokali użytkowych	1 569,28 m <sup>2</sup>
	w tym:	
	- 20 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	1 257,92 m <sup>2</sup>
	- 7 lokali użytkowanych na podstawie umów najmu	311,36 m <sup>2</sup>
3	25 garaży samochodowych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	417,83 m <sup>2</sup>
4	grunty własne o powierzchni	2,2257 ha
5	prawo wieczystego użytkowania gruntów do 2090 roku o powierzchni	2,7181 ha
razem grunty		4,9438 ha

W roku sprawozdawczym z członkami posiadającymi lokatorskie prawo do 16 lokali mieszkalnych, 5 spółdzielczych własnościowych praw do lokali zawarto umowy notarialne o ich przeniesienie na odrębną własność.

W latach 2006-2019 umowy notarialne dotyczące przeniesienia posiadanych przez członków praw do lokali na odrębną własność, objęły:

- 395 lokali mieszkalnych tj. 49,56 ich ogólnej liczby, o powierzchni użytkowej 22.108,14 m<sup>2</sup> i z udziałem w gruntach wynoszących 21.565,95 m<sup>2</sup>,
- 9 lokali użytkowych tj. 31,5% ich ogólnej liczby, o powierzchni użytkowej 1 314,43 m<sup>2</sup> i z udziałem w gruntach wynoszących 2 078,29 m<sup>2</sup>,

Na bieżąco realizowano wnioski członków o przeniesienie dotychczas posiadanych praw do lokali na odrębną własność.

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony na podstawie art. 27 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 roku, poz. 845).

#### II. Dane członkowsko-mieszkaniowe:

Według stanu na 31 grudnia 2019 roku:

- a) Spółdzielnia zrzeszała 929 członków posiadających prawa do lokali,
- b) 81 osób posiadało prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych, nabyte od innych osób, które nie wstąpiły w poczet członków,
- c) 41 osób przyjęto na członków Spółdzielni,
- d) 3 osoby były wykluczone z członkostwa z powodu wysokiego poziomu zadłużenia za zajmowane lokale.

### III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

#### 1. W roku sprawozdawczym obowiązywały następujące opłaty:

- a) **eksploatacyjna** dla członka Spółdzielni w wysokości podstawowej 1,89 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i obowiązująca od dnia 1 lipca 2018 roku do dnia 31 sierpnia 2019 roku (zróżnicowana indywidualnie ze względu na położenie i atrakcyjność lokalu). Od 1 września 2019 roku wysokość opłaty wynosi 2,04 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Dla osoby nie będącej członkiem Spółdzielni oraz osoby użytkującej lokal bez tytułu prawnego, w okresie od 1 lipca 2018 roku do 31 sierpnia 2019 roku opłata wynosiła 1,95 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i była także zróżnicowana. Od 1 września 2019 roku wysokość opłaty wynosi 2,10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
  - b) **eksploatacyjna** w wysokości 3,82 zł/m<sup>2</sup> (plus podatek VAT) powierzchni użytkowej lokalu użytkowego obowiązująca od dnia 1 lipca 2018 roku do 31 sierpnia 2019 roku. Od 1 września 2019 roku wysokość ta wynosi 3,97 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
  - c) **eksploatacyjna** w wysokości 1,15 zł/m<sup>2</sup> (plus podatek VAT) powierzchni użytkowej garaży samochodowych obowiązująca od dnia 1 lipca 2018 roku do 31 sierpnia 2019 roku a od 1 września 2019 roku opłata ta wynosi 1,30 zł/m<sup>2</sup> plus podatek VAT.
  - d) **eksploatacyjna** w wysokości 1,87 zł/m<sup>2</sup> (plus podatek VAT) powierzchni użytkowej lokali użytkowych po byłych kotłowniach obowiązująca od dnia 1 lipca 2018 roku do 31 sierpnia 2019 roku. Od 1 września 2019 roku opłata ta wynosi 2,02 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
  - e) **odpis na fundusz remontowy:** w wysokości 0,90 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego obowiązujący od dnia 1.04.2008 roku,
  - f) **zaliczki na centralne ogrzewanie:** były ustalane indywidualnie dla lokali w poszczególnych budynkach mieszkalnych. Podstawą ich wysokości stanowiło zużycie energii cieplnej w poprzednim okresie grzewczym i wysokość obowiązujących taryf ciepła. Końcowe rozliczenie wysokości kosztów i zaliczek za każdy okres grzewczy (od 1.10 do 30.09 ) następuje w październiku każdego roku.
  - g) **za dostawę wody i odprowadzenie ścieków:** obowiązuje od 25 maja 2018 roku opłata w wysokości 10,22 zł m<sup>2</sup> ustalona przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
2. W roku sprawozdawczym na **prowadzeniu działalności Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 4 336 007,03 złotych**, uzyskała przychody w wysokości **4 385 626,24** i uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości **49.619,21 zł**, w tym uzyskała niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości **1.276,17 zł** oraz zysk brutto z własnej działalności w wysokości **50 895,38 zł**, od którego zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **5.291,00**.



Wysokość poniesionych kosztów, uzyskanych przychodów i ich struktura przedstawiała się następująco:

lp	wyszczególnienie	kwota w zł	struktura w %
1.	Koszty operacyjne razem	4 275 092,02	98,6
	w tym:		
	- zużycie materiałów remontowych, elektrycznych i pozostałych oraz koszty pracy konserwatorów i nadzoru	126 305,89	2,9
	- utrzymanie czystości, letnie i zimowe utrzymanie dróg i chodników, terenów zielonych, placów zabaw oraz koszty pracy gospodarzy domów i nadzoru	247 457,73	5,7
	- zużycie energii elektrycznej i gazu	23 986,93	0,6
	- wywóz nieczystości stałych udrażnianie kanalizacji sanitarnych, usługi kominiarskie	7 036,82	0,2
	- zużycie wody i odprowadzania ścieków	644 438,83	14,9
	- zużycia energii cieplnej	1 793 409,15	41,4
	- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	277 386,00	6,4
	- podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	79 461,67	1,8
	- ubezpieczenia majątkowe	28 733,36	0,7
	- odpis na fundusz remontowy	471 371,28	10,9
	- pozostałe koszty (usługi)	45 804,69	1,1
	- koszty ogólnego zarządu , pozostałe	529 699,67	12,2
2.	pozostałe koszty finansowe	205,54	0,0
3.	pozostałe koszty operacyjne	60 709,47	1,4
4.	<b>OGÓLEM KOSZTY (poz. 1-3)</b>	<b>4 336 007,03</b>	<b>100,0</b>
5.	przychody operacyjne razem	4 289 041,30	97,8
	w tym		
	- opłaty eksploatacyjne z funduszem remontowym	1 498 666,94	34,8
	- opłaty za wynajem dodatkowych pomieszczeń i pozostałe	25 786,60	1,1
	- opłaty za wodę i ścieki	639 791,91	15,1
	- opłaty za centralne ogrzewanie	1 722 921,44	40,6
	- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	277 386,00	6,3
6.	- przychody finansowe	13 194,94	0,3
7.	- pozostałe przychody operacyjne	83 390,00	1,9
8.	<b>- OGÓLEM PRZYCHODY (poz. 5-7)</b>	<b>4 385 626,24</b>	<b>100,0</b>
9.	wynik finansowy (poz. 8 - 4)	49 619,21	
	w tym		
	- niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi który podlega rozliczeniu w roku następnym	-1 276,17	
	- zysk netto z własnej działalności gospodarczej (opłaty za najem lokali i pomieszczeń , dzierżawy terenów, odsetki od środków na rachunkach bankowych itp.) po zapłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych, który proponuje się przeznaczyć na pokrycie niedoboru przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.	45 604,38	

### 3. Należności i zobowiązania Spółdzielni:

a) na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia posiadała należności w wysokości 400 086,92 zł dotyczące:

- opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego i zaliczek na centralne ogrzewanie za użytkowane lokale i garaże	128 431,92 zł
- dostawy wody i odprowadzanie ścieków	54 049,61 zł
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	5 762,70 zł
- różnicy między wyższymi kosztami zakupu energii cieplnej a wysokością zaliczek w IV kwartale 2019 roku, podlegająca rozliczeniu w 2020 roku do końca bieżącego okresu grzewczego	206 807,93 zł
oraz środki pieniężne na kontach bankowych w wysokości	577 411,91 zł

Podstawowe zadłużenie członków i najemców za użytkowanie lokali wobec Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiło 232 173,03 złotych i jest niższe o około 35.000 zł w stosunku do roku poprzedniego. Wysokość zadłużenia nie wpływa negatywnie na płynność finansową Spółdzielni, ponieważ wszystkie zobowiązania były i są regulowane na bieżąco.

Na należności zagrożone dużym stopniem prawdopodobieństwa ich nieściągalności w wyniku prowadzonych egzekucji komorniczych, tworzono i rozwiązywano w latach 2006-2019 odpisy aktualizujące na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości, które obciążały pozostałe koszty operacyjne lub zwiększały pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni. Ich wysokość na koniec 2019 roku wynosi 68.287,52 zł i dotyczy 4 dłużników. Kwota odpisów zmniejsza wykazany w bilansie stan należności.

Wobec 10 dłużników Spółdzielnia posiada wyroki sądowe obejmujące 97.860 zł, wobec 6 dłużników jest prowadzona egzekucja komornicza z ich majątku, wynagrodzeń, renty, emerytury itp.

Wobec jednego dłużnika Spółdzielnia posiada wyrok eksmisji z zajmowanego lokalu, bez prawa do lokalu socjalnego. W dniu 14 marca 2019 roku została przeprowadzona skuteczna licytacja komornicza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego ul. Osiedle Młodych 3.

Kwota uzyskana z licytacji została w wyniku Postanowienia Sądowego rozdzielona dłużnikom zgodnie z zapisami na hipotece lokalu. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie odzyskała swojej należności ze względu na bardzo wysokie obciążenia hipoteczne, głównie należne kredytodawcy bankowemu.

W egzekucji zadłużenia korzysta się z wszystkich możliwości prawnych w egzekucji zadłużenia, także poprzez komornika z majątku ruchomego i nieruchomego dłużników. Czynności egzekucyjne są jednak wykonywane w długim okresie czasu. Dłużnicy Spółdzielni posiadają także zadłużenia wobec innych wierzycieli, co przewleka i uniemożliwia skuteczną egzekucję zadłużenia.

b) na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia posiadała do zapłaty bieżące zobowiązania krótkoterminowe w wysokości: 420 202,97 złotych dotyczące:

- dostaw i usług	316 045,41 zł
- podatków i składek ZUS	29 696,22 zł
pozostałych zobowiązań (kaucje gwarancyjne, PZU, PKZP)	74 461,34 zł



#### 4. Gospodarowanie funduszem remontowym:

W roku sprawozdawczym zwiększenia funduszu z odpisu podstawowego wyniosły 471.371,28 zł.

Na cele remontowe wydatkowano 570 737,74 złotych dotyczące:

> dofinansowanie wymian stolarki okiennej i balkonowej dokonanych w 2018 roku	5 361,00 zł
> przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz klatkach schodowych	7 000,00 zł
> przegląd kominiarski przewodów wentylacyjnych, spalinowych oraz ich czyszczenie, przeglądy doraźne wg potrzeb. Montaż „Turbowentów” na przewodach wentylacyjnych wg potrzeb	25 100,00 zł
> nadzór inwestorski nad pracami remontowymi	4 300,00 zł
> remont pokrycia dachowego wraz z koniecznymi pracami towarzyszącymi, demontaż anten TV na budynkach:	
+ ul. Słowackiego 3	- 515 m <sup>2</sup>
+ ul. Słowackiego 5	- 515 m <sup>2</sup>
+ ul. Opolska 16	- 160 m <sup>2</sup>
+ Osiedle Młodych 7	- 717 m <sup>2</sup>
+ Osiedle Młodych 8	- 717 m <sup>2</sup>
Razem	- 2 624 m <sup>2</sup>
	160 000,00 zł
> wymiana okien w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnego użytkowania (w budynku: ul. Karola Miarki 6 - 23 szt)	8 919,00 zł
> wymiana instalacji elektrycznych z aluminiowych na miedziane w mieszkaniach tzw. „starych zasobów”, awaryjne naprawy i wymiany instalacji wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, wymiana termostatów, zaworów gazowych i odpowietrzających wg potrzeb.	28 686,00 zł
> Remonty i naprawy oraz wymiany przyłączy kanalizacyjnych	
> wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej ul. Opolska 16	3 628,00 zł
> wymiana drzwi wejściowych budynków ul. Karola Miarki 4-4B; 6-6B; 10-10A - 8 szt	29 000,00 zł
> budowa altan śmietnikowych – 2 szt (Os. Młodych 5 i Os. Młodych 3)	38 231,91 zł
> naprawy poryć dachowych, obróbek blacharskich, naprawy włazów dachowych, wymiana rynien i rur spustowych	23 804,46 zł
> remonty balkonów i schodów wejściowych oraz wiatrolapów wg potrzeb	41 900,37 zł
> budowa chodników Pl. Partyzantów 4 i ul. Karola Miarki 4 oraz remonty istniejących chodników wg potrzeb	4 380,70 zł
> wymiana, modernizacja i naprawy infrastruktury osiedlowej, montaż daszków balkonowych ul. Karola Miarki 6:10, wymiana urządzeń zabawowych– 4 szt	53 657,70 zł
> montaż daszków w budynku ul. Karola Miarki 4 (ściany szczytowe – IV piętra) - 2 szt	6 890,00 zł
> remont dachu ul. Namysłowska 28-32	20 019,00 zł
> wymiana oświetlenia wiatrolapów – 32 szt, wymiana oświetlenia klatek schodowych: ul. Dworcowa 9, ul. Słowackiego 1-1B; 3-3B; 5-5B, ul. Dworcowa 24-24B; 26-26A – 85 szt montaż lampy parkowej	20 237,00 zł
> remont 1000 m <sup>2</sup> nawierzchni asfaltowej Osiedle Młodych 4/5 wraz z pracami towarzyszącymi + zatoka parkingowa	82 074,99 zł
> montaż nawiewników w budynku Osiedle Młodych 9A-9E	2 460,00 zł
> remont elewacji budynku Plac Partyzantów 4	4 625,39 zł

W 2020 roku zaplanowano pokrycie wydatków z funduszu remontowego w wysokości 582.000 złotych na sfinansowanie:

> Przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz klatkach schodowych	8 000 zł
> Przegląd kominiarski przewodów wentylacyjnych, spalinowych oraz ich czyszczenie, przeglądy doraźne wg potrzeb. Montaż „Turbowentów” na przewodach wentylacyjnych wg	28 000 zł

potrzeb	
> Remont drogi osiedlowej Osiedle Młodych 4/5 – II etap	83 000 zł
> Nadzór inwestorski nad pracami remontowymi	4 000 zł
> Budowa altan śmietnikowych – 5 szt (Os. Młodych 2 / ul. Dworcowa 9 ; K. Miarki 10 ; Osiedle Młodych 9 ; ul. Namysłowska 28-32 ; Plac Partyzantów 4	100 000 zł
> Budowa płyty pod altanę Osiedle Młodych 2 / ul. Dworcowa 9	
> Wymiana okien w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnego użytkowania (w budynku: ul. Karola Miarki 10 i Plac Partyzantów 4 - 56 szt)	22 000 zł
> Wymiana oświetlenia oświetlenia klatek schodowych: ul. Karola Miarki 4; 6; 10, ul. Namysłowska 28-32, Osiedle Młodych 2; 4; 5; 6; 7; 8; 9, ul. Opolska 18	41 000 zł
> Wymiana i remonty instalacji: elektrycznych z aluminiowych na miedziane w mieszkaniach tzw. „starych zasobów”, awaryjne naprawy i wymiany instalacji wodnych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, wymiana termozaworów, zaworów gazowych i odpowietrzających wg potrzeb.	35 000 zł
> Remonty i naprawy oraz wymiany przyłączy kanalizacyjnych	
> Naprawy i remonty oraz wymiana obróbek blacharskich, remonty i wymiany włazów dachowych, rynien i rur spustowych oraz doraźne remonty dachów	25 000 zł
> Remonty schodów wejściowych do klatek schodowych, wiatrolapów, balkonów	45 000 zł
> Budowa chodnika Osiedle Młodych 9/Opolska 18; remonty chodników.	15 000 zł
> Montaż łamy parkowej ul. Karola Miarki 4	
> Wymiana, modernizacja i naprawy infrastruktury osiedlowej, montaż 3 placów zabaw; 2 huśtawek; zakup ławek; montaż daszku ul. Karola Miarki 4 – 1 szt.	50 000 zł
Wymiana pomieszczenia dozorczy – blaszak (zaplecze budynków Osiedla Młodych 4 i 5)	
> Montaż nawiewników okiennych w budynku Osiedle Młodych 9	11 600 zł
> Dofinansowanie wymian stolarki okiennej i balkonowej dokonanych w 2018 roku	4 000 zł

#### IV. Podczas odbytego w dniu 25 czerwca 2019 roku Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, do realizacji zgłoszono wnioski

##### 1. Zbadanie pęknięcia ściany szczytowej budynku ul. Dworcowa 24.

W roku 2020 zlecone zostanie wykonanie opinii przez Inspektora Nadzoru Budowlanego.

##### 2. Wybudowanie od strony wiaty śmietnikowej chodnika przy ul. Opolskiej.

Wykonanie chodnika zaplanowane zostało w planie rzeczowo-finansowym remontów 2020 roku.

##### 3. Likwidacja okablowania pozostawionych przez byłych właścicieli telewizji kablowej i internetu

W roku 2020 okablowanie zostanie po rozpoznaniu przydatności zlikwidowane.

##### 4. Montaż słupków na chodnikach w miejscach parkowania samochodów.

Po dokonaniu przeglądu nie stwierdzono parkowania aut na chodnikach. Ponadto drogi Osiedla Młodych są drogami gminnymi i w gestii właściciela jest ewentualna modernizacja polegająca na montażu słupków uniemożliwiających złe parkowanie.

##### 5. Montaż huśtawek przy nowo powstałych placach zabaw.

W roku 2020 zaplanowano zakup 2 huśtawek i zamontowanie ich w miejscach, których przestrzeń na to pozwala.



6. **Wystąpienie do Urzędu Miejskiego o zgodę na montaż progu zwalniającego na głównej ulicy Osiedla Młodych na koszt Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Urząd Miejski sfinansował i zamontował próg zwalniający.

7. **Wykonanie kosztorysu koncepcji zagospodarowania całego niezabudowanego terenu przy ul. Drzymały/Dworcovej.**

Koszt wykonania koncepcji zagospodarowania w/w terenu wynosił będzie w zależności od rozpiętości projektu od 4 do 6 tysięcy zł.

#### V. Sprawy pozostałe

1. Na cele społeczno-kulturalne dofinansowujące: zawody wędkarskie dla dzieci z okazji Dnia Dziecka, masowe biegi uliczne organizowane przez Parafialny Klub Sportowy „Jutrzenka”, oraz wakacyjne wyjazdy dzieci z ubogich rodzin organizowanych przez Parafię Rzymskokatolicką w Wołczynie – wydatkowano w 2019 roku 1.050 złotych.
2. W dniu 11 października 2018 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kluczborku wszczął postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości stanu technicznego budynku Osiedle Młodych 9ABCDE, wydając 5 decyzji zobowiązujących Spółdzielnię do usunięcia nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych stwierdzonych podczas zleconego przeglądu kominarskiego. Zarząd Spółdzielni odwołał się od tych Decyzji do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opolu.  
W odwołaniu podniósł kwestię złego adresata Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kluczborku, sugerując, że winien to być mieszkaniec posiadający własnościowy tytuł do lokalu lub odrębną własność.  
WINB uchylił Decyzję PINB i wydał własną nakazując Spółdzielni Mieszkaniowej wykonanie zaleceń. Zarząd Spółdzielni odwołał się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, który to utrzymał Decyzję WINB w mocy. Obecnie trwa wykonanie jej postanowień głównie dotyczących montażu nawiewników w oknach lokali mieszkalnych, wymiany rur łączących piecyk gazowy z przewodem kominowym z aluminiowej na stalową atestowaną.
3. Zarząd Spółdzielni serdecznie dziękuje wszystkim Członkom Spółdzielni jak i osobom niebędącym jej członkami, za wsparcie, pomoc i współdziałanie w funkcjonowaniu Spółdzielni.

Wołczyn, dnia 19 marca 2020 roku

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Agnieszka Piwowar*

**PREZES ZARZĄDU**

*Mieczysław Kwolnicki*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
48-250 Wołczyn, ul. Dworcowa 2B  
tel/fax 77 418 84 38  
NIP 751-000-20-13