

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wolczynie z działalności w 2020 roku

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

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

W 2020 roku Zarząd odbył 7 posiedzeń, podejmując 12 uchwał w sprawach wynikających z bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni, dokumentując je protokółarnie.

I. Zasoby mieszkaniowe

Według stanu na 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia posiadała następujące zasoby mieszkaniowe:

		powierzchnia użytkowa
1	389 lokali mieszkalnych	21 498,91 m ²
	w tym:	
	- 81 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa	4 880,70 m ²
	- 308 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	14 400,76 m ²
2	27 lokali użytkowych	1 569,28 m ²
	w tym:	
	- 20 lokali użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	1 257,92 m ²
	- 7 lokali użytkowanych na podstawie umów najmu	311,36 m ²
3	25 garaży samochodowych użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	417,83 m ²
4	grunty własne o powierzchni	2,2358 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 13 lokali mieszkalnych, zawarto umowy notarialne o ich przeniesienie na odrębną własność.

W latach 2006-2020 umowy notarialne dotyczące przeniesienia posiadanych przez członków praw do lokali na odrębną własność, objęły:

- 408 lokali mieszkalnych tj. 51,20 ich ogólnej liczby, o powierzchni użytkowej 22.867,28 m² i z udziałem w gruntach wynoszących 22.542,33 m²,
- 9 lokali użytkowych tj. 31,5% ich ogólnej liczby, o powierzchni użytkowej 1 350,76 m² i z udziałem w gruntach wynoszących 2 078,29 m²,

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 2020 roku, poz. 1465 z późn. zm.).

II. Dane członkowsko-mieszkaniowe:

Według stanu na 31 grudnia 2020 roku:

- a) Spółdzielnia zrzeszała 912 członków posiadających prawa do lokali,
- b) 61 osób posiadało prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych, nabyte od innych osób, które nie wstąpiły w poczet członków,
- c) 25 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 2,04 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i obowiązująca od dnia 1 września 2019 do dnia 31 sierpnia 2020 roku (zróżnicowana indywidualnie ze względu na położenie i atrakcyjność lokalu). Od 1 września 2020 roku wysokość opłaty wynosi 2,24 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.
Dla osoby nie będącej członkiem Spółdzielni oraz osoby użytkującej lokal bez tytułu prawnego, w okresie od 1 lipca 2019 roku do 31 sierpnia 2020 roku opłata wynosiła 2,10 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i była także zróżnicowana. Od 1 września 2020 roku wysokość opłaty wynosi 2,30 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.
- b) **eksploatacyjna** w wysokości 3,97 zł/m² (plus podatek VAT) powierzchni użytkowej lokalu użytkowego obowiązująca od dnia 1 września 2019 roku do 31 sierpnia 2020 roku. Od 1 września 2020 roku wysokość ta wynosi 4,17 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.
- c) **eksploatacyjna** w wysokości 1,30 zł/m² (plus podatek VAT) powierzchni użytkowej garaży samochodowych obowiązująca od dnia 1 września 2019 roku do 31 sierpnia 2020 roku a od 1 września 2020 roku opłata ta wynosi 1,50 zł/m² plus podatek VAT.
- d) **eksploatacyjna** w wysokości 2,02 zł/m² (plus podatek VAT) powierzchni użytkowej lokali użytkowych po byłych kotłowniach obowiązująca od dnia 1 września 2019 roku do 31 sierpnia 2020 roku. Od 1 września 2020 roku opłata ta wynosi 2,22 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.
- e) **odpis na fundusz remontowy**: w wysokości 0,90 zł/m² 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 m³ ustalona przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

- 2. W roku sprawozdawczym na prowadzeniu działalności Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 4 573 124,46 złotych, uzyskała przychody w wysokości 4 600 638,41 i uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 27 513,95 zł, w tym uzyskała niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 15 716,68 zł oraz zysk brutto

z własnej działalności w wysokości 43 230,63 zł, od którego zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 4.175,00.

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

lp	wyszczególnienie	kwota w zł	struktura w %
1.	Koszty operacyjne razem	4 559 307,00	99,7
	w tym:		
	- zużycie materiałów remontowych, elektrycznych i pozostałych oraz koszty pracy konserwatorów i nadzoru	152 608,66	3,3
	- utrzymanie czystości, letnie i zimowe utrzymanie dróg i chodników, terenów zielonych, placów zabaw oraz koszty pracy gospodarzy domów i nadzoru	261 734,59	5,7
	- zużycie energii elektrycznej i gazu	22 836,63	0,5
	- wywóz nieczystości stałych udrażnianie kanalizacji sanitarnych, usługi kominiarskie	14 828,02	0,3
	- zużycie wody i odprowadzania ścieków	646 169,15	14,2
	- zużycia energii cieplnej	1 845 864,62	40,4
	- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	433 476,00	9,5
	- podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	82 038,67	1,7
	- ubezpieczenia majątkowe	30 166,56	0,6
	- odpis na fundusz remontowy	471 644,88	10,3
	- pozostałe koszty (usługi)	52 457,56	1,2
	- koszty ogólnego zarządu , pozostałe	545 485,66	12,0
2.	pozostałe koszty finansowe	3 137,45	0,1
3.	pozostałe koszty operacyjne	10 680,01	0,2
4.	OGÓLEM KOSZTY (poz. 1-3)	4 573 124,46	100,0
5.	przychody operacyjne razem	4 583 589,37	99,6
	w tym		
	- opłaty eksploatacyjne z funduszem remontowym	1 615 359,11	35,2
	- opłaty za wynajem dodatkowych pomieszczeń i pozostałe	35 427,77	0,6
	- opłaty za wodę i ścieki	666 634,71	14,5
	- opłaty za centralne ogrzewanie	1 832 691,78	39,9
	- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	433 476,00	9,4
6.	- przychody finansowe	12 083,44	0,3
7.	- pozostałe przychody operacyjne	4 965,60	0,1
8.	- OGÓLEM PRZYCHODY (poz. 5-7)	4 600 638,41	100,0
9.	wynik finansowy (poz. 8 - 4)	27 513,95	
	w tym		
	- niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi który podlega rozliczeniu w roku następnym	-15 716,68	
	- 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	39 055,63	

	od osób prawnych, który proponuje się przeznaczyć na pokrycie niedoboru przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.		
--	---	--	--

3. Należności i zobowiązania Spółdzielni:

a) na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia posiadała należności w wysokości 396 766,05 zł dotyczące:

- podatki, ubezpieczenia społeczne i zdrowotne	1 325,62 zł
- opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego i zaliczek na centralne ogrzewania za użytkowane lokale i garaże	90 567,34 zł
- dostawy wody i odprowadzanie ścieków	48 598,49 zł
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	7 610,75 zł
- różnicy między wyższymi kosztami zakupu energii ciepłej a wysokością zaliczek w IV kwartale 2020 roku, podlegająca rozliczeniu w 2021 roku do końca bieżącego okresu grzewczego	248 663,85 zł
oraz środki pieniężne na kontach bankowych w wysokości	779 601,12 zł

Podstawowe zadłużenie członków i najemców za użytkowanie lokali wobec Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiło 204 323,11 złotych i jest niższe o około 28.000 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 2006-2020 odpisy aktualizujące na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości, które obciążały pozostałe koszty operacyjne lub zwiększały pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni. Ich wysokość na koniec 2020 roku wynosi 64.958,03 zł i dotyczy 4 dłużników. Kwota odpisów zmniejsza wykazany w bilansie stan należności.

Wobec 5 dłużników Spółdzielnia posiada wyroki sądowe obejmujące 45.732,27, wobec 4 dłużników jest prowadzona egzekucja komornicza z ich majątku, wynagrodzeń, renty, emerytury itp..

b) na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia posiadała do zapłaty bieżące zobowiązania krótkoterminowe w wysokości: 575 396,55 złotych dotyczące:

- dostaw i usług	455 977,37 zł
- podatków i składek ZUS	34 222,84 zł
- pozostałych zobowiązań (kauce gwarancyjne, PZU, PKZP)	85 196,34 zł

4. Gospodarowanie funduszem remontowym:

W roku sprawozdawczym zwiększenia funduszu z odpisu podstawowego wyniosły 472.280,29 zł.

Na cele remontowe wydatkowano 458 099,58 złotych dotyczące:

- przegląd kominiarski przewodów wentylacyjnych, spalinowych oraz ich czyszczenie, przeglądy doraźne wg potrzeb. Montaż „Turbowentów” na przewodach wentylacyjnych wg potrzeb	20 020,98 zł
- remont drogi osiedlowej Osiedle Młodych 4/5 – II etap	83 000,00 zł

> nadzór inwestorski nad pracami remontowymi	4 000,00 zł
> budowa altan śmietnikowych – 5 szt (Os. Młodych 2/ul. Dworcowa; ul. Karola Miarki 10; Osiedle Młodych 9; ul. Namysłowska 28-32; Plac Partyzantów 4	
> budowa płyty pod altanę Osiedle Młodych 2/ul. Dworcowa 9; ul. Namysłowska 28-32	111 479,13 zł
> wymiana okien w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach wspólnego użytkowania (w budynku: ul. Karola Miarki 10 i Plac Partyzantów 4 – 56 szt) - 23 szt)	22 461,42 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	39 829,86 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.	
> Remonty i naprawy oraz wymiany przyłączy kanalizacyjnych	69 126,48 zł
> naprawy i remonty oraz wymiana obróbek blacharskich, remonty i wymiany włazów dachowych, rynien i rur spustowych oraz doraźne remonty poryć dachowych,	11 653,78 zł
> remonty schodów wejściowych ,wiatrołapów, balkonów wg potrzeb	6 385,68 zł
> budowa chodnika Osiedle Młodych 9/ul. Opolska 18; remonty chodników	5 738,66 zł
> wymiana, modernizacja i naprawy infrastruktury osiedlowej, montaż 3 placów zabaw; 2 huštawek, zakup ławek; montaż daszku ul. Karola Miarki 4 – 1 szt	
> wymiana pomieszczenia dozorczy – blaszak (zaplecze budynków Osiedla Młodych 4/5)	43 434,16 zł
> montaż nawiewników okiennych w budynku Osiedle Młodych 9	18 040,32 zł
> dofinansowanie wymiany stolarki okiennej i balkonowej dokonanych w 2019 roku	3 933,75 zł
> wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej budynku Plac Partyzantów 4-4E	3 710,88 zł
> zwrot kary umownej naliczonej wykonawcy (wyrok sądu)	15 284,48 zł

W 2021 roku zaplanowano pokrycie wydatków z funduszu remontowego w wysokości 582.000 złotych na sfinansowanie:

> dofinansowanie wymian stolarki okiennej i balkonowej dokonanych w 2020 roku	1 600 zł
> wymiana i modernizacja oraz naprawy infrastruktury osiedlowej, montaż 6 szt huštawek, zakup ławek, oświetlenie wiaty śmietnikowej przy ul. Słowackiego 1	30 000 zł
> przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz w klatkach schodowych	25 000 zł
> przegląd kominiarski przewodów wentylacyjnych, spalinowych oraz ich czyszczenie, przeglądy doraźne wg potrzeb, montaż siatek na przewodach wentylacyjnych i spalinowych wg potrzeb. Montaż „Turbowentów” na przewodach wentylacyjnych wg potrzeb	45 000 zł
> nadzór budowlany inwestorski nad pracami remontowymi	4 000 zł
> przeglądy 5-cio letnie ogólnobudowlane, badanie instalacji elektrycznej piorunochronowej w zakresie sprawności oraz uziemień instalacji elektrycznej wraz z usunięciem drobnych usterek	30 000 zł
> remonty balkonów wg potrzeb	47 000 zł
> naprawy i remonty obróbek blacharskich, remonty włazów dachowych, wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich w budynkach Osiedle Młodych 6A-6B i Osiedle Młodych 1A-1F	50 000 zł
> wymiana i remonty instalacji: elektrycznych wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, wymiana zaworów termostatycznych, gazowych i	80 000 zł

odpowietrzających. Wymiana przyłączy kanalizacyjnych.	
> wymiana okien w korytarzach piwnicznych w budynku: ul. Opolska 16 i 18 (50 okienek)	25 000 zł
> montaż nawiewników okiennych w budynkach Osiedle Młodych 6; 7; 8 (270 nawiewników) oraz w lokalach gdzie jest to bezwzględnie konieczne.	39 900 zł
> wykonanie projektów budowlanych.	
> remont parkingu wraz z budową nowych miejsc parkingowych - Osiedle Młodych 3	80 700 zł
> malowanie klatek schodowych budynków ul. Słowackiego 1 i 3	27 000 zł

Wolczyn, dnia 23 marca 2021 roku

PREZES ZARZĄDU

Mieczysław Kwaśnicki

Z-ca Prezesa Zarządu

Agnieszka Piwowa

CZŁONEK ZARZĄDU

Bogusław Ambroszewski