

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Prudniku  
za 2019 rok.**

## **I. Sprawy organizacyjne.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS **0000086445** Postanowieniem Sądu Gospodarczego, VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 29.01.2002r. Sygn. sprawy: OP.VIII. NS – REJ. KRS/ /7797/13/910.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 tj. z późn. zm.) oraz w oparciu o Statut. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 05,06,07,08,09 czerwca 2018 roku, zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego, Sądu Rejonowego w Opolu w dniu 18.04.2019 roku (sygn. sprawy OP.VIII NS-REJ.KRS/012205/18/381).

Decyzje związane z gospodarką finansową Spółdzielni zostały w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rozłożone na poszczególne organy Spółdzielni. Walne Zgromadzenie zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej jest najwyższym organem Spółdzielni. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w czerwcu 2019 roku na okres 3 lat. Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Zarząd składał się z;

**Prezesa Zarządu – mgr inż. Zygmunta Trojniak,**

**Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techn.–eksploat. – Ryszarda Wróblewskiego**

**Pełnomocnika Zarządu ds. finansowo – księgowych - Głównej Księgowej – mgr Doroty Dżugaj-Kosior .**

Zarząd o okresie sprawozdawczym odbył 16 posiedzeń protokołowanych podczas których podjęto 24 uchwały, m.in.;

- dokonanie w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych odpisu aktualizującego wartość należności zagrożonych w znacznym stopniu nieściągalnością
  - lokale mieszkalne – **63.900,86 zł**,
- przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2018,
- zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- zatwierdzenie projektów uchwał obrad Walnego Zgromadzenia,
- nabycie prawa do ustanowienia i przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. Piastowskiej 28/1 w Prudniku w wyniku przetargu nieograniczonego,
- zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Prudniku przy ul. Kombatantów 4/6 ,
- zatwierdzenie Aneksu do „Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”,
- zatwierdzenie aneksu do „Regulaminu Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” ,
- zatwierdzenie tekstu jednolitego „Regulaminu Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”
- zatwierdzenie aneksu do „Regulaminu wynagradzania dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”,
- zatwierdzenie tekstu jednolitego „Regulaminu wynagradzania dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”
- zatwierdzenie tekstu jednolitego „Regulaminu funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”,
- nabycie prawa do ustanowienia i przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. Wyszyńskiego 7/14 w Prudniku w wyniku przetargu nieograniczonego
- zatwierdzenie tekstu jednolitego „Regulaminu Korzystania z Modułu Internetowa Obsługa Kontrahenta – wersja mobilna (IOK) w Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”
- Wprowadzenie do użytku dokumentacji wewnętrznej „Polityka Bezpieczeństwa danych osobowych”
- wprowadzenie do użytku dokumentacji wewnętrznej „Instrukcja Zarządzania Systemem Informatycznym”
- nabycie prawa do ustanowienia i przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. Bończyka 14/1 w Prudniku w wyniku przetargu nieograniczonego,

- nabycie prawa do ustanowienia i przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. Damrota 10/6 w Prudniku w wyniku nieograniczonego
- zatwierdzenie aneksu do „Regulaminu wynagradzania dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”
- zatwierdzenie tekstu jednolitego „Regulaminu wynagradzania dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”
- zatwierdzenie „Regulaminu wyboru Przedstawicieli Pracowników w Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”
- wprowadzenie zmiany stawek netto za najem i dzierżawę powierzchni zasobów mieszkaniowych i terenów (dotyczy opłaty za reklamy na ścianach budynków z wyłączeniem drzwi, okien i witryn)
- zmiana stawek pracowników GZM na świadczone usługi na zewnątrz (stawka 1 rbg do fakturowania usług płatnych, stawka za montaż blokad parkingowych, stawki za usługi transportowe)
- zatwierdzenie aneksu do „Polityki Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku”

Ponadto Zarząd odbył spotkania nieprotokołowane, w celu rozpatrzenia bieżących spraw. Tematyka zebrań dotyczyła całokształtu zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, spraw członkowsko-mieszkaniowych, ekonomiczno-finansowych, realizacji planu gospodarczego, zużycia wody, gazu i energii cieplnej, jakości świadczonych usług w zakresie sprzątania, utrzymywania terenów zielonych i wywozu odpadów komunalnych. Szczegółowo analizowano zakres i sposób realizacji robót wykonywanych przez pracowników GZM jak też zleconych na zewnątrz tj. wymianę stolarki okiennej, remontu elewacji wraz z dołożeniem warstwy dociepleniowej i nadanie kolorystyki budynkom, przeglądów budynków, przeglądów przewodów kominowych (tj. wentylacyjnych i spalinowych), budowy miejsc postojowych.

Zarząd rozpatrzył również 26 indywidualnych wniosków, dotyczących spraw związanych z zaległościami w opłatach za używanie lokali mieszkalnych (25 wniosków) i użytkowych (1 wniosek), w tym również dotyczących umorzenia odsetek. Wyrażono zgody na rozłożenie zadłużenia na raty.

## II. Sprawy członkowsko- mieszkaniowe.

### Liczba członków;

	Stan na dzień 01.01.2019	Stan na dzień 31.12.2019	Różnica
Członkowie ogółem:	<b>3157</b>	<b>3179</b>	<b>+22</b>
w tym:			
osoby fizyczne	3152	3174	+22
osoby prawne	5	5	0

Członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo go garażu – **3 członków** – wszyscy z Łącznika

W 2019 roku w wyniku przetargu sprzedano **4** lokale mieszkalne.

Uzyskanie członkostwa w Spółdzielni w 2019 roku z tytułu:

- z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 3 ust. 1 i 2 – **71 osób**,
- na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego – art. 3 ust 3 – **84 osoby**.

Ustanie członkostwa w Spółdzielni w 2019 roku;

- wykreślenia (tj. zbycie prawa do lokalu) – **86 osób**,
- śmierci – **47 osób**,

Spółdzielnia dysponuje ogólną liczbą lokali mieszkalnych - **3048**, w tym;

	Stan na dzień 01.01.2019	Stan na dzień 31.12.2019	Różnica	% udział 31.12.19
lokale mieszkalne ze spółdzielczym <b>lokatorskim prawem</b> do lokalu	44	32	- 12	1,05
lokale mieszkalne ze spółdzielczym <b>własnościowym prawem</b> do lokalu	1351	1335	-16	43,80
lokale mieszkalne z <b>wyodrębnioną własnością</b>	1653	1681	+28	55,15

Ogółem w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni **zamieszkałych** było:

	Stan na dzień 01.01.2019 (os.)	Stan na dzień 31.12.2019 (os.)	Różnica (osoby)	Różnica ( % )
Prudnik	4967	4894	-73	-1,47
Biała	120	121	+1	+0,83
Łącznik	121	122	+1	+0,83
<b>OGÓLEM</b>	<b>5208</b>	<b>5137</b>	<b>-71</b>	<b>-1,36</b>

### **III. Działalność inwestycyjna.**

Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Nie podejmowanie zadań w tym zakresie spowodowane było wysokimi kosztami budowy, niedogodnymi warunkami kredytowymi, złą sytuacją finansową osób oczekujących na mieszkania. Powoduje to brak zainteresowania budową nowych mieszkań jak również kupnem mieszkań po byłych lokatorach.

Nie mniej jednak Spółdzielnia posiada odpowiednie działki (np. działki nr 23/1, 23/3, 2039/127; 1875/133 naprzeciw Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Podgórznej) na których mogły by być stawiane budynki mieszkalne, gdyby było odpowiednie zainteresowanie osób fizycznych i programy rządowe lub samorządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe pod wynajem.

W zakresie inwestycji towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu w 2019r., zrealizowano m.in.;

- wykonano oświetlenie dla parkingu ogólnodostępnego przy ul. Cybisa (tj. za sklepem Żabka), koszt 57 458,50 zł.,
- postawiono 3 wiaty śmietnikowe (przy b.m. Wyszyńskiego 1-7; Wyszyńskiego 9-15, Skowrońskiego 22), koszt 47 512,08 zł.

W bieżącym roku tj. 2020, kontynuowane będą dalsze prace związane z infrastrukturą drogową, między innymi: modernizacja drogi z budową miejsc postojowych pod wynajem przy ul. Skowrońskiego 22.

Ponadto w bieżącym roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku będzie kontynuować kompleksowe remonty elewacji budynków mieszkalnych wraz z dołożeniem warstwy dociepleniowej (m.in. usunięte zostaną płyty azbestowe, wymienione okna w piwnicach, wyremontowane balkony, wykonane nowe opaski wokół budynków, oraz ocieplonym ścianom osłonowym i szczytowym nadana będzie kolorystyka). Przeznaczona kwota na ten cel to ok. 1 600 000,- zł.

### **IV. Działalność społeczno-wychowawcza.**

Działalność społeczno-wychowawcza prowadzona jest przez Spółdzielnię w znikomym zakresie. Tak jak w latach poprzednich prowadzone są jedynie zajęcia z dziećmi w świetlicy Spółdzielni przy ul. Wyszyńskiego 1A. Działalność ta prowadzona jest w porozumieniu z Urzędem Miejskim w Prudniku, który zatrudnia wychowawcę.

Spółdzielnia dofinansowała jedynie działalność świetlicy w kwocie 4466,01 zł, z przeznaczeniem na: materiały do zajęć plastycznych, korzystanie z Internetu, upominki dla dzieci z okazji świąt, itp.

W ramach porozumienia Spółdzielni z Zespołem Szkolno - Przedszkolnym nr 2 (dawną Szkołą Podstawową nr 3) w Prudniku, udostępniana jest bezpłatnie sala sportowa na organizowanie zebrań Walnego Zgromadzenia.

Prowadzenie zajęć w szerszym zakresie będzie możliwe w przypadku uchwalenia dodatkowego odpisu na działalność społeczno-wychowawczą.

## V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Stan posiadania Spółdzielni na dzień **31.12.2019r.** przedstawia się następująco:

### **Prudnik:**

72 budynki mieszkalne ( w tym 5 budynków z punktami handlowo-usługowymi na parterze),  
6 pawilonów handlowych ,  
1 zakład remontowy z kompleksem magazynowym,  
8 garaży w budynkach mieszkalnych.

### **Biała:**

1 budynek mieszkalny z punktami handlowo-usługowymi na parterze.

### **Łącznik:**

6 budynków mieszkalnych,  
3 boksów garażowych.

Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną. W instalację gazową wyposażone są tylko budynki w Prudniku. Dostawa energii cieplnej realizowana jest przez Zakład Energetyki Ciepłej w Prudniku z wymiennikowni, wyjątek stanowi Biała i Łącznik, gdzie dostawę energii cieplnej zabezpiecza Energetyka Ciepła Opolszczyzny – ZEC Krapkowice z kotłowni węglowych ( ekogroszek).

Powierzchnia eksploatowanych zasobów w m<sup>2</sup> przedstawia się następująco:

L.p	Treść	Prudnik	Biała	Łącznik	Razem
1.	Liczba budynków	72	1	6	79
2.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	145449,00	3472,21	3515,70	152436,91
	w tym przeniesione na odrębną własność (w m <sup>2</sup> )	80744,71	1984,02	2762,70	85491,43
3.	Liczba mieszkań	2 903	84	61	3 048
	w tym przeniesionych na odrębną własność (szt .)	1584	49	48	1681
4.	Lokale użytkowe:				
	- wbudowane ( w m <sup>2</sup> )	2 983,71	1 217,30	79,53	4 280,54
	- wolnostojące (w m <sup>2</sup> )	2 181,35	-	-	2 181,35

<b>5.</b>	wymienniki: a) wbudowane(w m <sup>2</sup> ) b) wolnostojące (w m <sup>2</sup> )	321,12 652,29	- -	- -	321,12 652,29
<b>6.</b>	garaże: a) 8 wbudowanych ( w m <sup>2</sup> ) b) 3 wolnostojące(w m <sup>2</sup> )	166,75 -	- -	- 51,75	166,75 51,75
<b>7.</b>	inne wynajmowane powierzchnie(pomieszczenia w m <sup>2</sup> )	440,64	4,00	-	444,64
<b>8.</b>	Powierzchnie dzierzawionych gruntów pod kioski i sklepy wybudowane przez użytkowników (w m <sup>2</sup> )	388,69 +21,60 tymczasowe	30,46	-	419,15
<b>9.</b>	Biurowiec /pow. w m <sup>2</sup> /	482,00	-	-	482,00
<b>10.</b>	Budynek GZM /pow. m <sup>2</sup> /	845,00	-	-	845,00

Wynajem lokali użytkowych odbywa się na zasadzie przetargu na prawo do podpisania umowy. Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała 6461,89 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych z czego wynajęte było 96,43 % powierzchni ogółem. Powierzchnia lokali nie wynajętych – 230,28 m<sup>2</sup> dotyczy 4 lokali przedstawionych w tabeli poniżej;

<b>L.p.</b>	<b>Były użytkownik, adres lokalu, pow. użytkowa</b>	<b>Data protokołu zdawczo- odbiorczego</b>	<b>Data przekazania do użytku użytkownikowi nowemu</b>
<b>1.</b>	ZEC Prudnik – Sp. z o.o.  Prudnik, ul. Skowrońskiego 17A; 58,28 m <sup>2</sup>	29.04.2011 r.	-
<b>2.</b>	ZEC Prudnik ul. Zielona 1 48-232 Lubrza Prudnik, ul. Monte Cassino 2, 72 m <sup>2</sup>	30.09.2016 r.	(zgoda przez WZ z czerwca 2019 roku na sprzedaż)



3.	Sherwin-Williams Poland sp. z o.o  Prudnik, ul. Chopina 12a : 79 m <sup>2</sup>	31.12.2017 r.	-
4.	Zakład Usług Elektronicznych RADIO-SERWIS Prudnik, ul. Batorego 43-45: 21 m <sup>2</sup>	30.11.2019 r.	-

Przy realizacji bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz usług dla ludności, dział GZM-u dysponował grupą konserwatorów: malarze, murarze, dekarze, blacharze, stolarze, elektrycy, instalatorzy wod-kan, gaz, c.o.. W okresie sprawozdawczym grupa ta liczyła 20 osób.

Sprzątaniem klatek schodowych i terenów przyległych do budynków jak również utrzymaniem terenów zielonych zajmował się Zakład Usług Komunalnych z Prudnika.

W roku 2019 dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zrealizował między innymi remonty tj.;

#### Roboty własne:

1. w zakresie robót wod-kan.	-	na kwotę	231 000 zł
2. w zakresie robót elektrycznych	-	na kwotę	96 200 zł
3. w zakresie robót stolarskich	-	na kwotę	52 100 zł
4. w zakresie robót malarskich	-	na kwotę	378 300 zł
5. w zakresie robót ślusarskich	-	na kwotę	15 500 zł
6. w zakresie robót murarskich i brukarskich	-	na kwotę	148 800 zł
7. w zakresie robót dekarzskich	-	na kwotę	58 500 zł
8. w zakresie robót c.o. i gaz.	-	na kwotę	120 500 zł
9. w zakresie remontów balkonów	-	na kwotę	18 800 zł
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>na kwotę</b>	<b>1 119 700 zł</b>

#### Roboty zlecone:

1. w zakresie robót stolarskich	-	na kwotę	84 200 zł
2. w zakresie robót c.o. i gaz.	-	na kwotę	1 500 zł
3. w zakresie robót brukarskich	-	na kwotę	357 500 zł
4. w zakresie dociepleń budynków	-	na kwotę	1 817 200 zł
5. w zakresie remontów balkonów	-	na kwotę	300 500 zł
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>na kwotę</b>	<b>2 560 900 zł</b>

## VI. Wyniki działalności i sytuacja finansowa.

Sytuacja finansowa jest Spółdzielni jest stabilna. Zarząd szczególną uwagę zwracał na prawidłową gospodarkę posiadanym i zarządzanym majątkiem, co przyczyniło się do osiągnięcia dodatnich wyników w zasadzie na wszystkich odcinkach działalności, co obrazuje poniższa tabela. Całokształt działalności Spółdzielni za rok 2019 przyniósł zysk brutto w kwocie 622 026,09 zł. Kwota ta po opodatkowaniu oraz korekcie dotyczącej wyniku na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, przenieszonego na kolejny rok dała nadwyżkę bilansową netto w wysokości 483 231,98 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim nadwyżka ta jest o ok. 66 tys. zł niższa. Głównymi źródłami osiągniętego zysku jest wynajem lokali użytkowych (łącznie z dzierżawą terenów), działalność finansowa oraz sprzedaż lokali mieszkalnych przejętych od dłużników w licytacjach komorniczych. W pierwszym przypadku zysk przed opodatkowaniem wyniósł 209 tys. zł, a w przypadku działalności finansowej blisko 162 tys. zł. Sprzedaż lokali mieszkalnych przejętych od dłużników w licytacjach komorniczych przyniosła zysk przed opodatkowaniem w kwocie 94 tys. zł. W przypadku działalności finansowej zasadniczą część przychodów to odsetki od członków i najemców – 108 tys. zł oraz odsetki od lokat bankowych 43 tys. zł.

	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1.	LOKALE MIESZKALNE*	8 301 960,94	8 261 968,30	39 992,64
2.	POŻYTKI	46 075,18	11 998,71	34 076,47
<b>RAZEM GZM:</b>		<b>8 348 036,12</b>	<b>8 273 967,01</b>	<b>74 069,11</b>
3.	ENERGIA CIEPLNA	5 778 582,10	5 780 204,47	-1 622,37
4.	ZIMNA WODA	2 357 430,14	2 357 641,59	-211,45
5.	GAZ	81 684,61	81 684,61	0,00
<b>RAZEM MEDIA:</b>		<b>8 217 696,85</b>	<b>8 219 530,67</b>	<b>-1 833,82</b>
6.	LOKALE UŻYTKOWE I TERENY	825 092,09	616 327,29	208 764,80
7.	LOKALE MIESZKALNE - NAJEM	4 501,26	4 191,56	309,70
8.	MIEJSCA POSTOJOWE	146 863,25	77 304,00	69 559,25
9.	POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	330 528,16	326 288,64	4 239,52
10.	SPRZED. TOWARÓW ( lokale mieszk. )	248 595,00	154 274,62	94 320,38
<b>RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA:</b>		<b>1 555 579,76</b>	<b>1 178 386,11</b>	<b>377 193,65</b>
11.	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁ.WYCH.	4 466,01	4 466,01	0,00
12.	GRUNTY INWEST. I POZOSTAŁY MAJĄTEK		18 417,33	-18 417,33
13.	FINANSOWA	167 331,62	5 429,49	161 902,13
14.	POZOSTAŁA OPERACYJNA	307 113,16	278 000,81	29 112,35
<b>RAZEM POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ :</b>		<b>478 910,79</b>	<b>306 313,64</b>	<b>172 597,15</b>

<b>OGÓŁEM BRUTTO :</b>	<b>18 600 223,52</b>	<b>17 978 197,43</b>	<b>622 026,09</b>
podatek dochodowy			70 135,00
<b>OGÓŁEM NETTO :</b>	x	x	<b>551 891,09</b>
w tym:			
<b>WYNIK NA GZM</b>	x	x	<b>68 659,11</b>
<b>NADWYŻKA BILANSOWA</b>	x	x	<b>483 231,98</b>

Ogółem w roku 2019 koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wyniosły 17.671.768,05 zł. Z kwoty tej ok. 47 % tj. 8.273.851,27 zł przypada na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Udział kosztów dostawy mediów (bez opłaty za wywóz nieczystości ) również wyniósł ok. 47 % tj. 8.219.530,67 zł. Natomiast pozostałe koszty w kwocie 1.178.386,11 zł tj. 6 % przypadają na działalność gospodarczą generującą wyniki bilansowe.

W roku 2019 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką netto w kwocie 68.659,11 zł. Nadwyżka ta, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa przychody roku następnego, co zostało uwzględnione przy kalkulacji opłat obowiązujących od lutego 2020r. W roku poprzednim gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką w wysokości 140.535,18 zł.

Koszty eksploatacji podstawowej (bez funduszu remontowego, przeglądów instalacji) lokali mieszkalnych za rok 2019 wyniosły 3,6 mln zł i ukształtowały się na poziomie 101 % kwoty zaplanowanej. W przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni dały średnią stawkę w zasobach Spółdzielni 1,98 zł/m<sup>2</sup>, wobec planowanej 1,97 zł/m<sup>2</sup>. Po uwzględnieniu nadwyżki na GZM za rok 2018 oraz pożytków z części wspólnych nieruchomości i sfinansowania z nadwyżki bilansowej amortyzacji ogólnodostępnych placów zabaw, przeciętny koszt do pokrycia przez lokatorów ( bez względu na tytuł prawny do lokalu ) wyniósł 1,90 zł/m<sup>2</sup>, do planowanego 1,92 zł/m<sup>2</sup>. Podatek od nieruchomości naliczany od tych części nieruchomości lokatorskich, które nie zostały przeniesione na odrębną własność nie przekroczył kwoty zaplanowanej i wyniósł przeciętnie w Spółdzielni 0,10 zł/m<sup>2</sup>.

Podstawowa stawka odpisu na fundusz remontowy wynosiła, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej 1,75 zł/m<sup>2</sup> przez cały rok ( stawka obowiązywała od lutego 2018 r.)

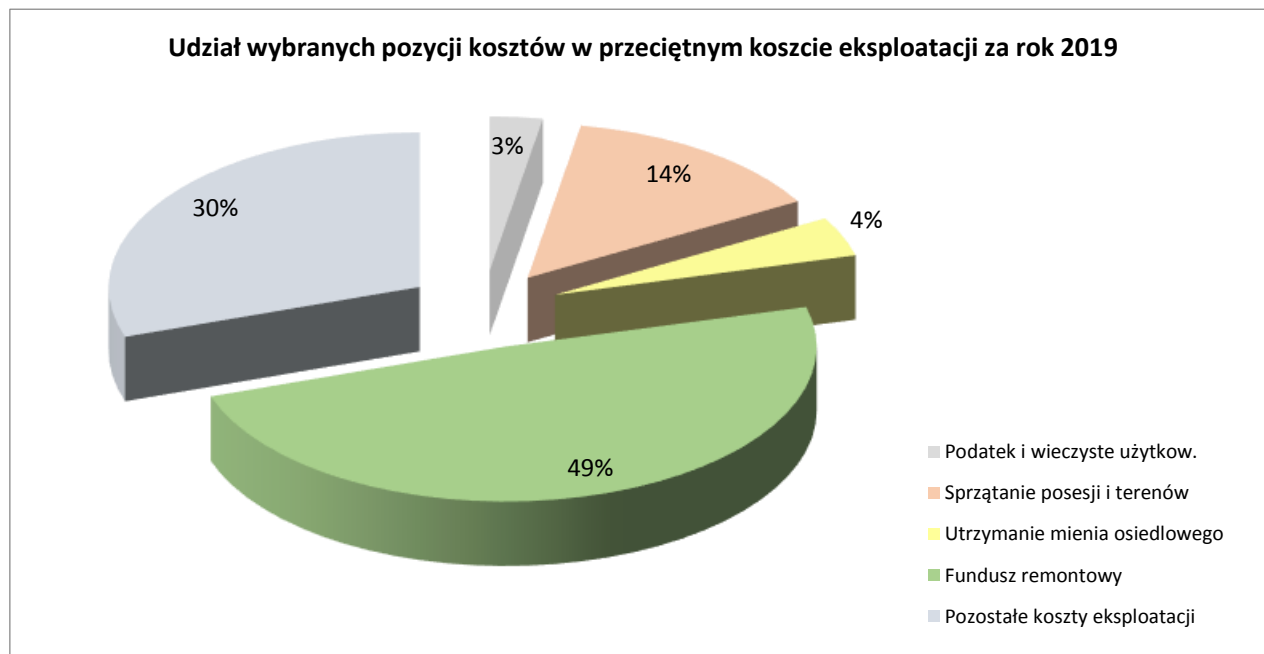
Jednostkowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla poszczególnych nieruchomości ukształtowały się na poziomie od 1,28 zł/m<sup>2</sup> do 2,86 zł/m<sup>2</sup>. W stosunku do ustalonych na rok 2019 stawek opłat dla 21 nieruchomości o powierzchni ogółem 95,7 tys. m<sup>2</sup> jednostkowy koszt okazał się niższy od obowiązującej stawki, a dla 16 nieruchomości o powierzchni 61,2 tys. m<sup>2</sup> wyższy od niej. Zmniejszenie wyniosło od 0,01 zł/m<sup>2</sup> do 0,37 zł/m<sup>2</sup> , natomiast zwiększenie od 0,03 zł/m<sup>2</sup> do 0,47 zł/m<sup>2</sup>.

Poniżej zestawiono uśrednione koszty eksploatacji wraz z remontami w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni w okresie 5 lat. Zestawienie dotyczy przeciętnych kosztów przypadających na mieszkanie należące do członka spółdzielni, które nie zostało przeniesione na odrębną własność.

	*	2015	2016	2017	2018	2019
1. Podatek od nieruchomości		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2. Sprzątanie posesji i terenów		0,43	0,44	0,47	0,51	0,51
3. Pozostałe koszty eksploatacji		1,23	1,26	1,25	1,10	1,14
4. Utrzymanie mienia osiedlowego		0,12	0,14	0,13	0,14	0,15
<b>RAZEM: zł/m<sup>2</sup></b>		<b>1,88</b>	<b>1,94</b>	<b>1,95</b>	<b>1,85</b>	<b>1,90</b>
5. Fundusz remontowy zł/m <sup>2</sup>		1,64	1,68	1,76	1,80	1,78

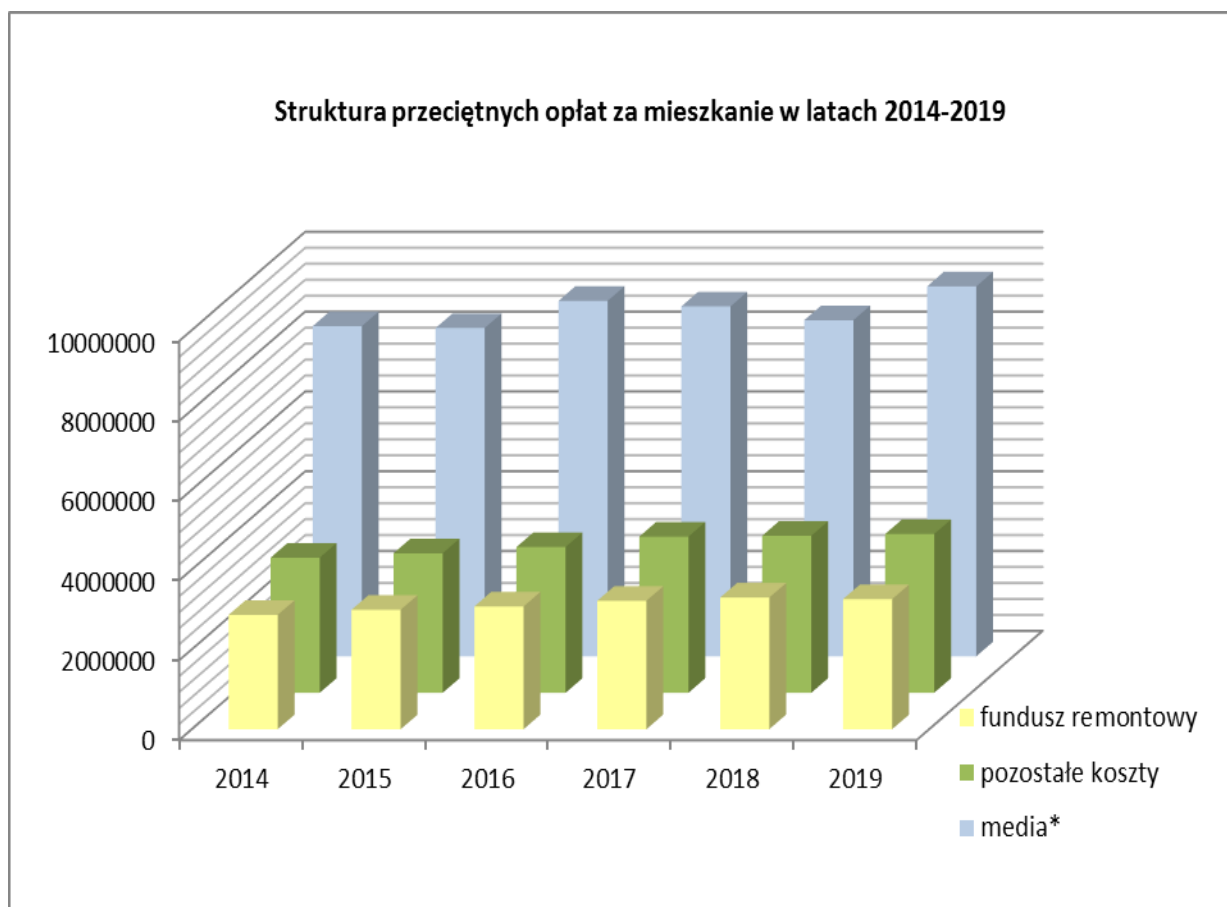
\* podane wartości wynikają z faktycznie poniesionych kosztów i nie pokrywają się z obowiązującymi stawkami opłat, zróżnicowanymi dla poszczególnych nieruchomości. Stawka funduszu remontowego uwzględnia odpis dodatkowy dla osób bez członkostwa.

Udział wybranych pozycji w przeciętnym koszcie eksploatacji lokali mieszkalnych ( średnio w SM ) przedstawia poniższy wykres.



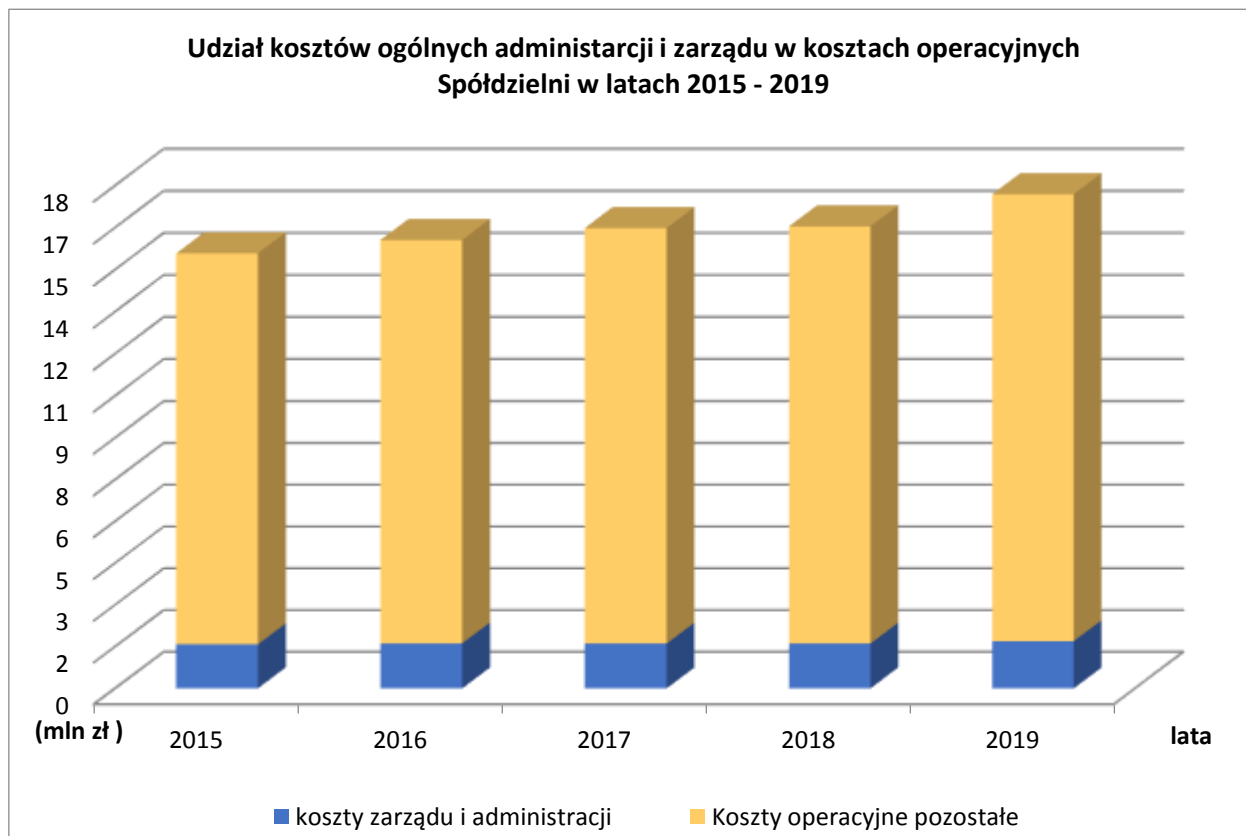
W roku 2019 przeciętne opłaty za mieszkanie z uwzględnieniem wyników rozliczenia mediów oraz opłat za montaż podzielników wyniosły w zasobach

Spółdzielni 451 zł/miesięcznie ( w 2018 - kwota 428 zł ). Dla zasobów w Prudniku była to kwota 450 zł, dla Białej 396 zł, a dla Łącznika 580 zł/miesięcznie .



Koszty ogólne administracji i zarządu w roku 2019 wyniosły 1.696.385,95 zł, co stanowi ok. 99 % kwoty zaplanowanej na ten rok. W przeliczeniu na powierzchnię zarządzanych zasobów ( ok. 160 tys. m<sup>2</sup> ) jest to ok. 0,89 zł/m<sup>2</sup>.

Koszty ogólne administracji i zarządu stanowią ok. 10 % kosztów działalności operacyjnej.



Koszty utrzymania zaplecza technicznego oraz grupy konserwatorów wyniosły natomiast w roku 2019 ogółem 1.826.957,91 zł do planowanych 1.799.500,00 zł. Z kwoty tej 554 tys. zł to koszty utrzymania bazy i warsztatów, 29 tys. zł koszty transportu, a 1,2 mln zł to koszty grupy konserwatorów (płace z narzutami i materiały bezpośrednie). Łączny koszt brygady remontowej w przeliczeniu na zarządzane zasoby to kwota 0,95 zł/m<sup>2</sup>. Ogółem grupa remontowa przepracowała w 2019 roku 32065 godzin, z tego dla funduszu remontowego 18154, na rzecz eksploatacji zasobów mieszkaniowych i mienia osiedlowego 9942, wymiany wodomierzy 2173 godzin, lokali użytkowych i płatnych parkingów 800 godzin, a na pozostałe czynności (administracja ogólna i techniczna, usługi, odczyty) – 996 godzin.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni należy stwierdzić, że jest ona stabilna. Spółdzielnia posiada dobrą płynność finansową, co pomimo ciągle występujących zaległości w opłatach za lokale, pozwala sukcesywnie realizować zaplanowane zadania w zakresie remontów zasobów oraz poprawy estetyki osiedli spółdzielczych.

## VII. Zatrudnienie i fundusz płac.

Według stanu na dzień 31.12.2019 roku, Spółdzielnia zatrudniała 40 osób. Zestawienie zatrudnienia i wynagrodzeń w poszczególnych grupach pracowniczych przedstawia poniższa tabela.

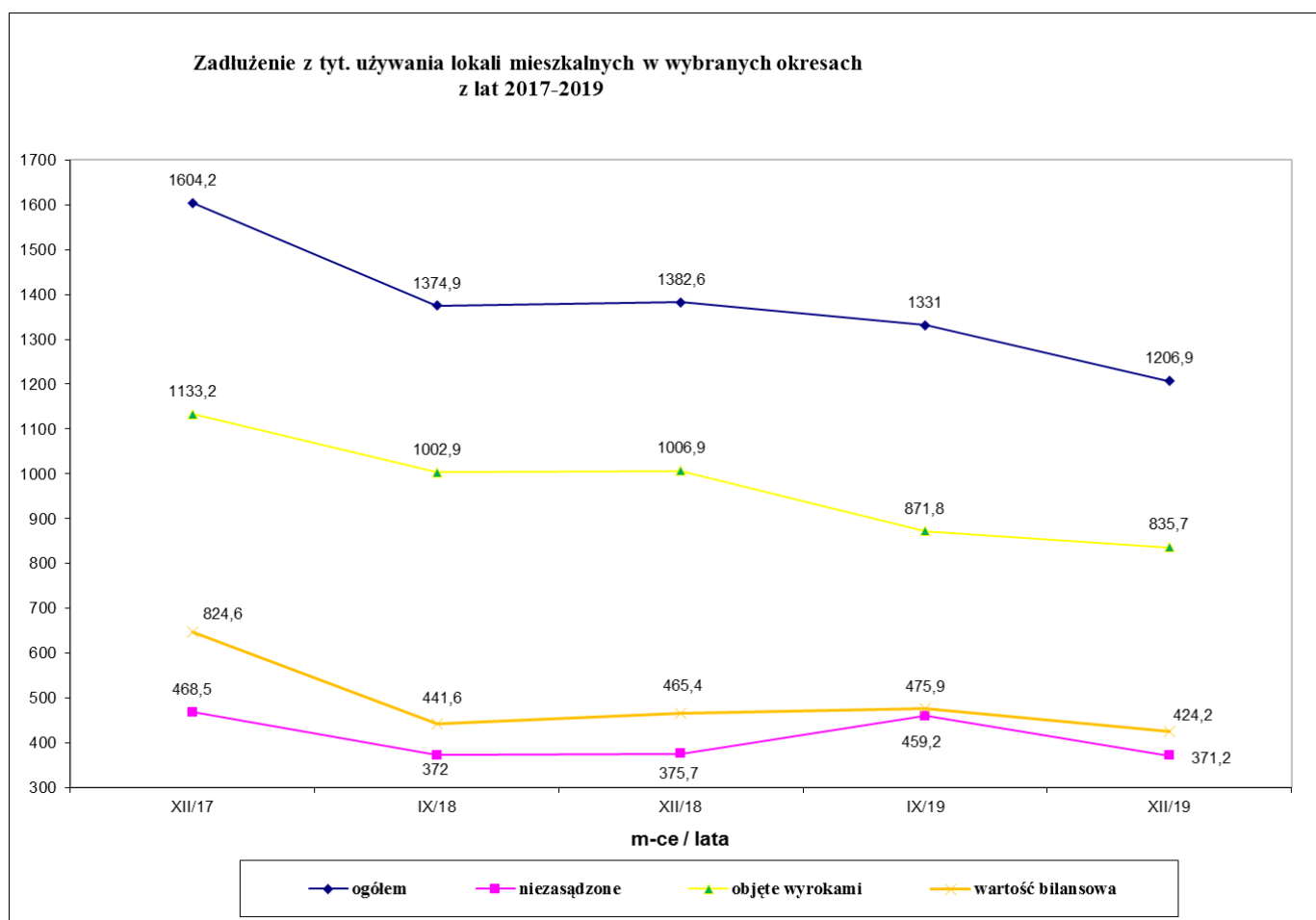
Lp.	Grupy pracowników	Wykonanie 2018		Plan 2019		Wykonanie 2019				
		etaty	place	etaty	place	etaty	place	średnia	% kol. 7:3	% kol. 7:5
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Kierownictwo	3,0	360 750	3,0	360 800	3,0	359 123	9 976	100	100
2	Administracja biurowa	3,00	117 966	3,0	123 200	3,0	129 982	3 611	110	106
3	Księgowość	6,25	245 451	6,0	250 800	6,0	254 679	3 537	104	102
4	Administracja techniczna	3,00	149 350	3,0	158 200	3,0	160 406	4 456	107	101
5	Majstrowie	3,0	132 205	3,0	141 300	3,0	141 402	3 928	107	100
6	Konserwatorzy	19,80	741 901	20,0	820 000	19,86	806 217	3 383	109	98
7	Kierowca - magazynier	1,0	40 092	1,0	42 000	1,0	41 951	3 496	105	100
	<b>Razem:</b>	<b>39,05</b>	<b>1 787 714</b>	<b>39,0</b>	<b>1 896 300</b>	<b>38,86</b>	<b>1 893 761</b>	<b>4 061</b>	<b>106</b>	<b>100</b>
8	Fundusz nagród				9 600					
9	Nagrody jubileuszowe		16 937		73 000		72 159		426	99
10	Odprawa emeryt.-rentowa		10 145						0	
11	Ekwiwalent za urlop						2 578			
	<b>Ogółem:</b>	<b>39,05</b>	<b>1 814 796</b>	<b>39,0</b>	<b>1 978 900</b>	<b>38,86</b>	<b>1 968 498</b>	<b>4 221</b>	<b>108</b>	<b>99</b>

Wykonanie funduszu płac za 2019 rok wyniosło 1,97 mln zł, co stanowi 99 % kwoty zaplanowanej na ten rok. Na dzień sporządzania sprawozdania występuje pełna obsada etatów, przy czym etat kierownika w dziale księgowości zajmowany jest przez specjalistę.

Średnia płaca (bez wypłat dodatkowych poz. 8 do 11 tabeli) zaplanowana za rok 2019 wynosiła 4.052 zł brutto, a ukształtowała się ostatecznie na poziomie minimalnie wyższym tj. 4.061 zł brutto. Średnia płaca w Spółdzielni wyliczona bez udziału kierownictwa wyniosła 3469 zł brutto (wg poz. tabeli od 2 do 7). Dla porównania w roku 2018 średnia płace w Spółdzielni wynosiły odpowiednio : średnia ogółem ( bez wypłat dodatkowych ) 3.815 zł , a średnia bez kierownictwa 3298 zł  
W roku 2019 absencja chorobowa wyniosła ogółem 229 dni roboczych, co daje czas pracy blisko 1 etatu. Absencja ta dotyczy przede wszystkim grupy konserwatorów (178 dni).

## VIII. Zaległości w opłatach za lokale i ich windykacja.

Prowadzone przez Zarząd w różnych formach i zakrojone na szeroką skalę działania windykacyjne przynoszą wymierne efekty w postaci stałego zmniejszenia kwoty zaległości. Według stanu na dzień 31.12.2019 roku, kwota zaległości z tyt. opłat za używanie lokali mieszkalnych (łącznie z mediami) wynosi 1.206,9 tys. zł, a na ostatni dzień roku 2016 wynosiła 1.630,4 tys. zł. Oznacza to spadek zadłużenia w ciągu 3 lat o kwotę 423,5 tys. zł tj. blisko 26%. Natomiast w porównaniu do roku poprzedniego spadek wyniósł 175,7 tys. zł. (ok. 13 %). Zmiany wielkości zadłużenia przedstawia tabela.



Wskaźnik zaległości wyliczany jako relacja zadłużenia do ogólnej kwoty naliczeń wykazuje trend malejący osiągając wartości : 8,6 % na 31.12.2017 r.; 8,1 % na 31.12.2018 r. i 6,6% na koniec roku 2019.

W roku 2019 Spółdzielnia wysłała 245 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 359,6 tys. zł, z czego uregulowano w wyznaczony terminie 148,0 tys. zł, co daje skuteczność 41,2 %. Lepsze wyniki w zakresie skuteczności działań Spółdzielnia



uzyskała kierując windykację zadłużenia do wyspecjalizowanej firmy. Na przekazany pakiet zaległości o wartości 109,24 tys.zł uzyskano spłatę w kwocie 93,6 tys.zł, co daje wskaźnik skuteczności na poziomie 85,7 %.

Na drogę postępowania sądowego skierowano 25 spraw uzyskując nakazy zapłaty na łączną kwotę 138,6 tys. zł. Na dzień 31.12.2019 r., Spółdzielnia posiada ogółem 101 nakazów zapłaty orzeczonych wobec 50 osób, z czego 26 nie zamieszkuje już w zasobach Spółdzielni. Łączne zadłużenie objęte nakazami zapłaty wynosi 835,7 tys. zł, w tym 137,7 tys. zł to kwota odsetek oraz kosztów sądowych i egzekucyjnych. Osoby, które na skutek prowadzonych działań windykacyjnych opuściły zasoby Spółdzielni mają zadłużenie w wysokości 614,2 tys. zł. Zadłużenie to jest nadal egzekwowane.

W roku 2019 toczyło się, z wniosku Spółdzielni, 9 egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego, w tym 2 zakończyły się przysądzeniem prawa do lokalu na rzecz osób trzecich.

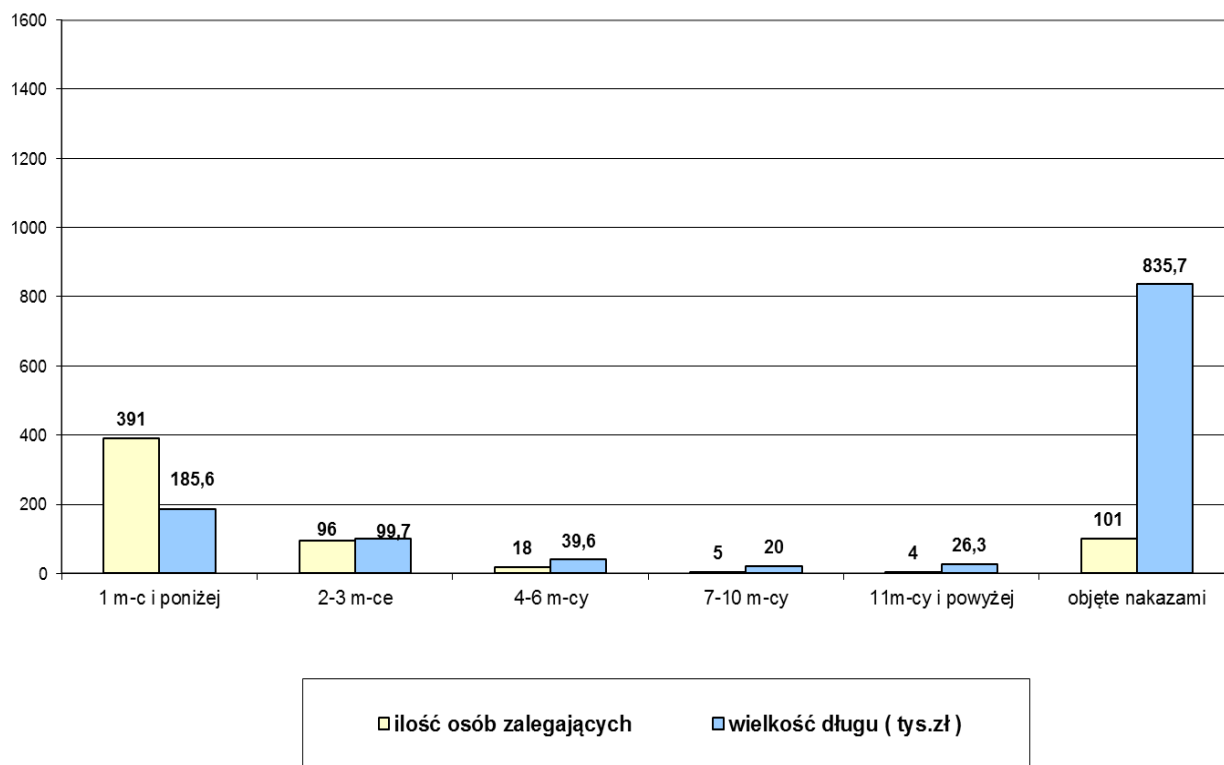
Struktura zaległości przedstawia się następująco:

#### A. LOKALE MIESZKALNE

##### STRUKTURA WG MIESIĘCY ZALEGANIA (w tys. zł)

	31.12.2017 r.		31.12.2018 r.		31.12.2019 r.	
	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
1 m-c i poniżej	400	165,1	356	150,2	391	185,6
2-3 m-ce	118	124,8	101	114,8	96	99,7
4-6 m-cy	29	62,0	19	40,6	18	39,6
7-10 m-cy	16	56,1	11	41,0	5	20,0
11m-cy i powyżej	11	105,4	4	29,1	4	26,3
<b>1) razem:</b>	<b>614</b>	<b>468,5</b>	<b>491</b>	<b>375,7</b>	<b>514</b>	<b>371,2</b>
<b>2) z tyt. spłaty normatywu</b>		<b>2,5</b>				
<b>3) objęte nakazami *</b>		<b>1133,2</b>		<b>1006,9</b>		<b>835,7</b>
<b>OGÓŁEM (1+2+3):</b>		<b>1604,2</b>		<b>1382,6</b>		<b>1206,9</b>
* w tym odsetki i koszty uboczne		225,1		112,8		101,0
<b>4) odpisy aktualizujące</b>		<b>957,3</b>		<b>917,2</b>		<b>782,7</b>
<b>5) Wartość bilansowa:</b>		<b>646,9</b>		<b>465,4</b>		<b>424,2</b>

**Zestawienie ilości osób zalegających z wartością wygenerowanego zadłużenia.  
Stan na dzień 31.12.2019 r.**



Spółdzielnia nie odnotowuje większych problemów z płatnościami przez najemców lokali użytkowych.

W okresie od stycznia do grudnia 2019 r. Spółdzielnia 47 razy wzywała najemców i dzierżawców do zapłaty zaległości. Kwota żądanej spłaty wynosiła 60,3 tys.zł, z czego uregulowano w wyznaczonym terminie 44,6 tys. zł (skuteczność 74%). W ciągu w/w okresu z powodu zaległości w opłatach Spółdzielnia nie zgłaszała zamiaru wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy, ani też nie wypowiedziała takiej umowy.

Zaległości ogółem (narastająco) na dzień 31.12.2019 r. wykazały minimalny wzrost w stosunku do roku 2018 tj. 0,3 tys.zł. Zaległości bieżące są natomiast nieco wyższe jak w roku poprzednim ( o kwotę 2 tys.zł, tj. ok. 5 % ), a zaległości objęte wyrokami spadły o kwotę 1,8 tys. zł. Zaległości bieżące stanowią 3 % łącznych naliczeń za rok 2019, a w roku poprzednim wskaźnik ten wynosił 3,5 %.

Strukturę zaległości dla lokali użytkowych, terenów i miejsc postojowych przedstawia się następująco:

## B. LOKALE UŻYTKOWE

### STRUKTURA WG MIESIĘCY ZALEGANIA (w tys. zł)

	31.12.2017 r.		31.12.2018 r.		31.12.2019 r.	
	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
poniżej 1 m-ca	6	1,2	6	3,8	12	1,6
1 m-c	74	27,8	44	18,2	55	7,1
2 m-ce	11	8,4	11	11,5	5	16,2
3 m-ce	6	7,8	3	0,3	3	0,3
4 m-ce	1	10,3	1	9,9	3	23,2
5-12 m-cy	1	1,2	2	0,8	0	0
ponad 12 m-cy	0	0,0	1	1,8	0	0
<b>1) bieżące razem:</b>	<b>99</b>	<b>56,7</b>	<b>68</b>	<b>46,3</b>	<b>78</b>	<b>48,4</b>
<b>2) objęte wyrokami:</b>		<b>233,5</b>		<b>234,5</b>		<b>232,7</b>
<b>OGÓLEM (1+2+3) :</b>		<b>290,2</b>		<b>280,8</b>		<b>281,1</b>
* kwoty obejmują koszty i odsetki		19,0		20,0		20,4
<b>4) odpisy aktualizujące:</b>		<b>233,0</b>		<b>233,9</b>		<b>232,9</b>
<b>5) wartość bilansowa:</b>		<b>57,2</b>		<b>46,9</b>		<b>48,2</b>

## IX. Podsumowanie

Zarząd Spółdzielni brał udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej składając bieżące informacje oraz przedkładał wnioski. Na bieżąco współpracował z Komisją Techniczną Rady Nadzorczej przy opracowywaniu planów remontowych, wyłanianiu wykonawców na roboty zleczone.

We wrześniu 2018 roku zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210) przeprowadzona została pełna lustracja za lata 2015 – 2017. Działalność organów Spółdzielni została oceniona pozytywnie. Regionalny Związek Rewizyjny w piśmie polustracyjnym **nie zawarł żadnych wniosków.**

Właściwa współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą Spółdzielni przyczyniła się bezpośrednio do prawidłowej gospodarki majątkiem Spółdzielni oraz osiągnięcia dobrych wyników finansowych. Zarząd Spółdzielni uważa, że współpraca z Radą Nadzorczą była dobra co przyniosło wymierne efekty.

Zarząd pragnie podziękować członkom Spółdzielni oraz członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni za dotychczasową współpracę i pomoc w realizacji bieżących zadań.

ZARZĄD

Ryszard Wróblewski      Zygmunt Trojniał

(Sprawozdanie podpisano elektronicznie)