

**SPRAWOZDANIE**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu**  
**z działalności za 2020 rok.**

W okresie od 01.01. do 31.12.2020r Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu prowadził działalność w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w roku 2020 pracował w następującym składzie osobowym:

- Mirosław Kacianowski - Prezes Zarządu
- Józef Zawarski - Członek Zarządu.

W omawianym okresie Zarząd Spółdzielni odbył **34** posiedzenia, na których podjął **65** uchwał oraz decyzje obejmujące zagadnienia wszystkich rodzajów działalności prowadzonych w Spółdzielni.

Największa liczba uchwał i decyzji dotyczyła spraw członkowsko-mieszkaniowych w ramach których dokonano :

- **40** przyjęć w poczet członków osób posiadających prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni,
- **62** wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni  
w tym :
  - \***39** członków zamieszkałych, którzy zbyli lokale mieszkalne,
  - \***23** członków z powodu zgonu.

Zarząd Spółdzielni w 2020 roku w ramach spraw członkowsko-mieszkaniowych stwierdził dokonanie transakcji na rynku wtórnym dotyczących :

- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do **38** lokali mieszkalnych ,
- nabycia prawa odrębnej własności do **11** lokali mieszkalnych ,
- nabycia prawa do części spółdzielczego własnościowego prawa w przypadku **2** lokali mieszkalnych,
- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do **3** garaży,
- nabycia prawa odrębnej własności do **3** garaży.

W ramach działalności w roku 2020, Zarząd podpisał umowy:

- z firmą TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. na wykonanie robót polegających na remoncie instalacji centralnego ogrzewania w budynkach ocieplanych w 2020r, wymianie istniejących zaworów na zawory dynamiczne wraz z głowicami termostatycznymi itp.

- na najem komórki lokatorskiej,

- z firmą TERMEX – FIBER Sp. z o.o. na wykonanie izolacji stropodachów wełną celulozową Termex metodą nadmuchu o koniecznej grubości 17cm, tak by po ustabilizowaniu się struktury granulatu z wełny uzyskać izolację o grubości minimum 15 cm dla ocieplanych budynków:

- Czaplinecka 16,

- Wyzwolenia 1 i 3,

- Raławicka 2 i 5,

- z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o w Złocińcu o odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji ogólnospławnej z nieruchomości położonych przy ul. Mickiewicza 18,20,22,

- z firmą EDU ODO Agencja Rozwoju Dydaktycznego z/s w Rybniku o świadczenie na rzecz Sp-ni usługi pełnienia obowiązków Inspektora Ochrony Danych w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27.04.2016r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych,

- na najem lokalu użytkowego w budynku biurowo - usługowym,

- na pełnienie nadzoru inwestorskiego, nad realizacją zadania pn.

„Termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych należących do zasobów S.M. „Postęp” w Złocińcu położonych przy ulicy: Wyzwolenia 1i 3, Raławicka 2 i 5 oraz Czaplinecka 16,

- kredytowe – 5 umów kredytu inwestorskiego NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną z BGK oraz 5 wniosków o przyznanie przez BGK premii termomodernizacyjnej dla każdego z budynków gdzie zostanie wykonana termomodernizacja tj. Wyzwolenia 1i 3, Raławicka 2 i 5 oraz Czaplinecka 16.

Poza sprawami członkowsko – mieszkaniowymi Zarząd Spółdzielni w 2020 roku zajmował się bieżącą działalnością finansowo – gospodarczą w zakresie której :

1. realizowano założenia planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni na 2020 rok,
2. na podstawie Uchwały Nr XXVI/201/2020 Rady Miejskiej w Złocięncu zatwierdzono stawki podatku od nieruchomości ,
3. na podstawie Uchwały Nr 231/2020 Rady Miejskiej w Złocięncu zatwierdzono stawkę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości 29,00zł/osobę od dnia 01.01.2020r,
4. zatwierdzono od dnia 01.01.2020r stawkę za dzierżawę wodomierzy w wysokości 2,77zł/szt. (wzrost o wskaźnik cen towarów i usług),
5. zatwierdzono strukturę do opłaty zmiennej c.o. ( obowiązującą od 01.03.2020r ) na podstawie rozliczenia c.o. za 2019 rok – dla lokali użytkowych usytuowanych w budynku administracyjno –biurowym przy ul. Obr. Westerplatte 3,
6. zatwierdzono stawki funduszu remontowego dla członków i osób niebędących członkami Sp-ni dla wszystkich 22 nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
7. zatwierdzono wniosek sporządzony w oparciu o decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy. Wniosek dotyczył zmiany taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Złocięncu. Według powyższego od dnia 01 czerwca 2020r cena wody i kanalizacji wynosiła 12,54zł/m<sup>3</sup> brutto,
8. zatwierdzono do stosowania od dnia 01 kwietnia 2020r opłatę za konserwację i dostarczanie pakietu AZART przez Spółkę Gawex – Media na kwotę 777,48zł netto miesięcznie w związku z ogłoszonym przez GUS wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (2,3% za rok 2019),
9. zatwierdzono rozliczenie energii elektr. na poszczególne nieruchomości na dzień 31.12.2019r,
10. zatwierdzono stawki dla lokali użytkowych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS (2,3% za 2019 rok),
11. zatwierdzono tabelę norm przysługującej dla pracowników odzieży ochronnej,
12. zwołano Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni ,
13. przedstawiono Radzie Nadzorczej analizę wyników finansowych osiągniętych przez Spółdzielnię za 2019 rok.

14. przedstawiono Radzie Nadzorczej analizę wykonania planu robót remontowych na dzień 30.09.2020r oraz wykonanie na dzień 30.09.2020r:

- przychodów,
- kosztów eksploatacyjnych,
- kosztów ogólnego zarządzania,
- kosztów konserwatorów,

15. sporządzono sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Zarządu za 2019 rok i przesłano je do Rady Nadzorczej w celu przyjęcia i skierowania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków,

16. zwrócono się z pismem do Zakładu Ciepłownictwa Spółka z o.o. w Złocięncu o zmniejszenie mocy zamówionej energii cieplnej dla budynków: Wyzwolenia 1 i 3, Raclawickiej 2 i 5 oraz Czaplineckiej 16 w Złocięncu. Przyczyną zmniejszenia mocy było ocieplenie budynków,

17. złożono sprawozdanie Radzie Nadzorczej z realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się w 2019r,

18. przyjęto informację z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. o wprowadzeniu cennika opłat za usługę korzystania z kanalizacji ogólnospławnej na terenie Gminy Złocieniec w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych za okres od 01.07.2020r do 31.05.2021r. Zgodnie z zarządzeniem nr 10/2020 z dnia 13.05.2020r Prezesa Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Złocięncu z dniem 01.07.2020r cena wyniesie 0,35zł/1m<sup>2</sup>/m-c.

19. podpisano aneksy :

- do umów najmu lokali użytkowych. Ich treścią było ustalenie zasad rozliczania kosztów wywozu nieczystości dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą,
- do umowy z Zakładem Ciepłownictwa wprowadzający od 01 stycznia 2021r nowe ceny i stawki opłat za usługi ciepłownicze,
- do planu amortyzacji na 2019 rok,

20. podjęto decyzje w sprawie :

- 171 wniosków złożonych o dokonanie zmiany wysokości opłaty za wywóz nieczystości,
- 64 wniosków o dokonanie zmiany wysokości zaliczki na poczet rozliczenia wody,
- 27 wniosków o dokonanie zmiany wysokości zaliczki na poczet rozliczenia centralnego ogrzewania,
- zawieszenia wykonywania zakontraktowanych przeglądów kominiarskich w budynkach Spółdzielni (oprócz sytuacji zagrażających zdrowiu i życiu mieszkańców) ze względu na panującą pandemię koronawirusa,
- zmiany struktury rozliczania wywozu nieczystości dla lokali użytkowych korzystających z altany śmietnikowej k/Lewiatana,
- oddelegowania na wniosek Starosty Powiatowego dwóch osób – przedstawicieli, którzy będą uczestniczyć w naradach koordynacyjnych stacjonarnych lub odbywających się za pomocą środków komunikacji elektronicznej dotyczących sytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych na terenie powiatu drawskiego. Oddelegowani zostali: Prezes Mirosław Kacianowski i Pełnomocnik ds. GZM Andrzej Rynkiewicz,
- rozstrzygnięcia przetargu na docieplenie stropodachów budynków przy ul. Raławickiej 2 i 5, Wyzwolenia 1 i 3 oraz Czaplinceckiej 16,
- wyboru najkorzystniejszej oferty na termomodernizację budynków mieszkalnych przy ul. Raławickiej 2 i 5, Wyzwolenia 1 i 3 oraz Czaplinceckiej 16,
- stosowania składników opłat za wynajmowane komórki lokatorskie.

Na mocy §55 ust. 2 i 3 Regulaminu rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu, Zarząd Sp-ni w przypadku śmierci członka, podejmował decyzje ustalające na okres jednego roku stawkę funduszu remontowego dla osób uprawnionych do ubiegania się o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego na dotychczasowych zasadach.

Zarząd przeanalizował zaległości w opłatach czynszowych zarówno na lokalach mieszkalnych jak i użytkowych na dzień 31.07.2020r. Informację na ten temat przedłożono Radzie Nadzorczej.

Na stronie internetowej Spółdzielni Zarząd ogłosił przetargi na:

- wykonanie zadania pn. Termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych należących do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu położonych przy ulicy:

I przetarg

- Raławickiej 2
- Czaplineckiej 16

II przetarg

- Raławickiej 5
- Wyzwolenia 1
- Wyzwolenia 3

- „Nadzór inwestorski nad pracami; termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych należących do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „POSTĘP” w Złocięncu położonych w Złocięncu przy ul. Raławickiej 2, Czaplineckiej 16, Wyzwolenia 1, Wyzwolenia 3, Raławicka 5”.

- na docieplenie stropodachów budynków przy ul. Raławickiej 2 i 5, Wyzwolenia 1 i 3 oraz Czaplineckiej 16,

#### Zestawienie do funduszu remontowego za 2020 rok

OBROTY	NARASTAJĄCO		stan na 31.12.2020 rok
B.O.	WN- zmniejszenia	MA- zwiększenia	
<b>-4 710 135,50</b>	<b>4 053 889,51</b>	<b>2 758 219,41</b>	<b>-6 005 805,40</b>

#### 1. Wydatki na lokale mieszkalne **4 053 889,51**

w tym: - wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach	11 373,00
- spłata odsetek od kredytu na termomodernizację	164 823,26
- termomodernizacja budynku – docieplenie	3 676 817,97
- remont klatek	126 585,74
- remont sufitu	5 103,58
- montaż nasad kominowych	6 966,00
- wymiana linii zasilającej	30 000,00
- malowanie piwnic	20 310,27
- wymiana odcinka pionu kanalizacji	1 064,80
- naprawa instalacji gazowej	10 844,89

2. Inne roboty 0,00

**Suma zapisów strony MA – zwiększenia**

1. Z zysku netto za 2019 rok	107 533,75
2. Odpis na fundusz remontowy	1 971 299,46
3. Premie BGK	679 386,20

**RAZEM**

-----  
2 758 219,41

**Stan na 31.12.2020 rok**

**-6 005 805,60**

w tym:

1. Fundusz na lokalach mieszkalnych ujemny	-9 835 187,21
2. Fundusz na lokalach mieszkalnych	3 180 813,80
3. Fundusz na roboty antenowe	760,84
4. Fundusz na remont chodników	0,00
5. Fundusz z podziału zysku	647 806,97

**A AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA**

**I. Zatrudnienie i fundusz płac w zł.**

Wyszczególnienie	<i>Zatrudnienie</i> Wykonanie	<i>Fundusz płac</i> Wykonanie
1. Koszty Ogólnego Zarządzania	6	423.976,28
2. Koszty Konserwatorów	3	114 287,37
3. Koszty Ogólnego Zarządzania – społeczni członkowie	2	9 432,00
4. Koszty obsługi organów samorządowych- za udział w pos.		32 760,00
5. Nagrody jubileuszowe		6.989,78
6. Umowy zlecenia		13 730,78
7. Pozostałe		6 300,00
<b>RAZEM</b>	<b>11</b>	<b>607 476,21</b>

## II. Wyniki działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi

### 1) Lokale mieszkalne

1. Stan na 01.01.2020r /niedobór/	- 37 906,50
2. Stan na 01.01.2020r /nadwyżka/	+ 101 346,91
3. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2020r /niedobór/</u>	<u>- 65 621,75</u>
4. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2020r /nadwyżka/</u>	<u>+ 34 969,03</u>
w tym: koszt związany z zakupem gruntów lokali przeniesionych na odrębną własność	<u>125,09</u>

### 2) Garaże

1. Stan na 01.01.2020r działka 45/57 niedobór	- 6 394,41
2. Stan na 01.01.2020r działka 45/45 i 45/46 nadwyżka	+ 449,83
3. <u>Stan na 31 grudnia 2020 roku - działka 45/57 i 45/46 niedobór</u>	<u>- 6 782,38</u>
w tym; - działka 45/57	- 6 623,33
działka 45/46	- 159,05
4. <u>Stan na 31 grudnia 2020 roku działka 45/45 nadwyżka</u>	<u>+ 393,98</u>

### Zysk netto za 2020 rok

Zysk na działalności opodatkowanej wynosi 118.968,53 zł netto.

Wykazany w bilansie oraz rachunku zysków i strat podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 22 601,00 zł został odprowadzony terminowo do Urzędu Skarbowego.

## III. Rozliczenie kosztów ogólnych zarządzania:

	Wykonanie ubiegły rok	Plan bieżący rok	Wykonanie bieżący rok
Ogółem w tym:	764 835,92	810 367,02	766 717,89
Eksploatacja	764 835,92	810 367,02	766 717,89

Koszty ogólne Zarządzania są rozliczane zgodnie z zatwierdzonym planem finansowo-gospodarczym oraz przyjętymi zasadami prowadzenia rachunkowości.

## IV. Zapasy magazynowe - Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej, zakupione materiały odnoszone są bezpośrednio w koszty.



## V. Należności eksploatacyjne, c.o., inne:

	Razem	lokale mieszkalne	garaże	lokale użytkowe	kredyty i odsetki
Stan na 01.01	336 963,51	307 316,23	162,18	29 485,10	0,00
Stan na 31.12	358 721,87	326 486,51	152,36	32 083,00	0,00
Stan na 01.01	0,00	byli najemcy lokali własnych wynajętych		0,00	
Stan na 31.12	0,00	byli najemcy lokali własnych wynajętych		0,00	
<b>Zmiana</b>	<b>+ 21 758,36</b>	<b>+ 19 170,28</b>	<b>- 9,82</b>	<b>+ 2 597,90</b>	<b>0,00</b>

### Wskaźnik zadłużenia opłat:

				za 2020	za 2019
Stan na 31.12.2020r	358 721,87	: 7 617 205,03	naliczenie roczne =	4,7094%	4,9032 %
w tym: lokale mieszkalne	326 486,51	: 7 061 379,45	naliczenie roczne =	4,6236%	4,5100 %
garaże	152,36	: 11 508,36	naliczenie roczne =	1,3239%	1,3900 %
lokale użytkowe	32 083,00	: 544 317,22	naliczenie roczne =	5,8942%	5,5340 %

Zadłużenie w kwocie 326 486,51 zł nie uwzględnia kwoty 492 633,02 zł, która to stanowi różnicę pomiędzy zaliczkowymi naliczeniami opłat, a poniesionymi kosztami dostawy ciepła za okres od 01.01.2020r do 31.12.2020r., oraz kwoty 7 944,65 zł z tytułu rozliczenia energii elektrycznej za okres od 01.01 do 31.12.2020r.

Rozliczenie za centralne ogrzewanie i energię elektryczną nastąpiło w 2021 roku.

## VII. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na 31.12.2020 r.

1. Aktywa bieżące	14 120 950,49
2. Zobowiązania krótkoterminowe	7 472 775,52
3. Różnica	6 648 174,97

## VIII. Wnioski i przedsięwzięcia do działalności finansowej na rok następny

W oparciu o uchwalony plan finansowo-gospodarczy stawki eksploatacyjne na lokale mieszkalne na 2021 rok będą zmieniane.

## B. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W ROKU 2020

Nie odnotowano.

## C. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia zamierza kontynuować proces docieplania budynków mieszkalnych oraz budowy chodników.

## D. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie występują.

## E. NABYCIE UDZIAŁÓW /AKCJI/ WŁASNYCH

Nie dotyczy.

## **F. OSIEDLA I ZAKŁADY SAMODZIELNIE BILANSUJĄCE**

Nie dotyczy.

## **G. INSTRUMENTY FINANSOWE**

Ryzyko zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej nie występuje.

Wartość majątku obrotowego ogółem na dzień 31.12.2020 r. stanowi 1,89 % w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych. Przyjmuje się, że wskaźnik ten powinien zawierać w przedziale 1,2-2.

Wartość majątku obrotowego minus zapasy, minus rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2020 r. stanowi 0,56 % w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik szybkiej płynności ukazuje pokrycie zobowiązań krótkoterminowych aktywami o wysokiej płynności. Za jego wartość wzorcową uważa się 1.

Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi: papiery wartościowe + środki pieniężne w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych stanowi 0,51 %, określa zdolność Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań.

Jako optymalna wartość tego wskaźnika przyjmuje się 0,2.

Wskaźniki w tych wielkościach wskazują na poprawną sytuację płatniczą i finansową Spółdzielni.

## **H. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO**

Zadania realizowane w dziedzinie ochrony środowiska

Prowadzone prace Termomodernizacyjne budynków powodują zmniejszenie zużycia ciepła o około 30%.

## **OCENA STANU WYNIKÓW Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI**

Na podstawie oceny całokształtu działalności jak i sytuacji finansowej Spółdzielni Zarząd nie widzi zagrożenia co do kontynuowania dalszej działalności na lata następne.

Złocieniec, dnia 11 maj 2021

Zarząd:

Mirosław Kacianowski, Józef Zawarski