

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA” W BOLESŁAWCU ZA 2019 ROK

### I. Stan organizacyjny

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą i organizacyjną w oparciu o Statut zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym we Wrocławiu oraz o wewnętrzny system normatywny zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Podstawowymi wewnętrznymi dokumentami była struktura organizacyjna, plan gospodarczo – finansowy i plan rachunków na 2019 rok.

Rada Nadzorcza w 7 osobowym składzie pracowała do 15.05.2019r. pod przewodnictwem Piotra Hetel, a funkcję sekretarza Rady sprawowała Marta Gęsikowska, a od 16.05.2019r. pod przewodnictwem Marty Gęskiowskiej, sekretarzem jest Jadwiga Stachów.

Do kompetencji Rady należy nadzór i kontrola nad działalnością organu wykonawczego Spółdzielni jakim jest Zarząd, a funkcję tę wykonuje poprzez podejmowanie zadań i inicjatyw określonych w statucie i planach pracy. Organem kontrolnym Rady jest Komisja Rewizyjna, której pracami do 15.05.2019r. kierował Jerzy Gajda, a od 16.05.2019r. Maciej Burniak.

Bieżącymi pracami Spółdzielni kierował Zarząd jako organ kolegialny w 3 osobowym składzie:

1. Beata Ślęzak - Prezes Zarządu
2. Mirosław Potocki - Zastępca Prezesa Zarządu
3. Helena Mularczyk - Członek Zarządu Główny Księgowy

Zarządzanie powierzonym majątkiem oraz zespołem pracowniczym Zarząd wykonywał w oparciu o Statut Spółdzielni, Regulamin Pracy Zarządu, plan pracy, strukturę organizacyjną i plan gospodarczo- finansowy.

W 2019 roku Spółdzielnia swoje zadania realizowała poprzez:

1. Administrację Osiedla nr 1 z siedzibą przy ul. Tadka Jasińskiego - Kierownik Roman Rościszewski,
2. Administrację Osiedla nr 2 z siedzibą przy ul. K.I.Gałczyńskiego - Kierownik Franciszek Bartos ,
3. Administrację Osiedla nr 3 z siedzibą przy ul. Starzyńskiego - Kierownik Stanisław Wiącek,
4. Administrację Osiedla nr 4 z siedzibą przy ul. Małachowskiego - Kierownik Tadeusz Wiącek,
5. Głównego księgowego z jej podległymi komórkami - Helenę Mularczyk,
6. Dział Techniczny Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi - Kierownik Iwona Perłowska.

Zatrudnienie na koniec 2019 roku wyniosło 82,25 etatów, średniorocznie 84 etatów, w tym 39 pracowników na stanowiskach nierobotniczych.

## II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI – wg stanu na 31.12.2019	-	5311
w tym:		
członkowie zamieszkali	-	5083
członkowie posiadający tylko prawo do garażu	-	202
członkowie posiadający tylko prawo lokalu użytkowego	-	5
członkowie osoby prawne	-	3
członkowie zamieszkali we wspólnocie	-	18

W roku 2019:

wykreślono z rejestru członków	-	223 osoby
przyjęto w poczet członków	-	233 osoby
Lokale bez członkostwa w Spółdzielni	-	219
w tym:		
mieszkania	-	202
garaże	-	14
lokal użytkowy	-	3

Przyjęcia nastąpiły w związku:

- z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- z nabyciem własnościowego prawa do garażu,
- z nabyciem prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu i złożenia deklaracji członkowskiej,
- umową sprzedaży, darowizny, zamiany, dożywocia, spadku, rozwodu i podziału majątku,
- otrzymania umowy o lokatorskie prawo do lokalu.

MIESZKANIA – wg stanu na 31.12.2019	- 4 536	w tym: Wspólnota - 16
w tym:		
mieszkania lokatorskie	- 44	w tym: Wspólnota - 4
mieszkania własnościowe	- 2 272	w tym: Wspólnota - 12
mieszkania do których przeniesiono własność	- 2 204	
mieszkania strychowe	- 16	

Zmiany właścicieli lokali mieszkalnych w 2019r.:

1) w wyniku umów sprzedaży, darowizn, zamian, dożywocia, spadków, rozwodów i podziałów majątku – 245 przypadków, tym:

- odrębna własność - 130
- własnościowe prawo do lokalu - 115

2) wydano 6 umów o lokatorskie prawo do lokalu

GARAŻE – wg stanu na 31.12.2019	- 564
w tym: własnościowe prawo	- 493
odrębna własność	- 71

W 29 przypadkach zmienili się właściciele garaży, wynikało to z zawartych umów sprzedaży, darowizn i spadków, w tym:

- własnościowe prawo - 21
- odrębna własność - 8

LOKALE UŻYTKOWE – wg stanu na 31.12.2019

Ilość lokali użytkowych z prawem odrębnej własności - 9

zmiana właściciela- 1- umowa sprzedaży

### **III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

To podstawowa dziedzina działalności Spółdzielni wynikająca z eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Podstawowym zadaniem GZM jest zapewnienie członkom dobrych warunków zamieszkania, co realizowano głównie poprzez:

1. korzystanie z podstawowych usług komunalnych w celu utrzymania właściwego stanu sanitarnego - porządkowego budynków;
2. nieprzerwaną dostawę energii cieplnej do potrzeb ogrzewania oraz podgrzania wody dla osiedla „Staszica”;
3. dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz prawidłowego funkcjonowania wind osobowych i domofonów.
4. bieżącą konserwację i remonty budynków, urządzeń technicznych i instalacji,
5. systematyczne usuwanie szkód i dewastacji.
6. racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi, mającymi wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Duży wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej mają zadłużenia w opłatach, które na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiły:

- na lokalach mieszkalnych 1 120 814,30 zł, z czego na opłaty eksploatacyjne przypada 952 270,66 zł, w tym należności zasądzone w kwocie 477 113,55 zł.
- zaległości na lokalach użytkowych w kwocie 44 839,41 zł.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2019 roku wynosiła 235 419 m<sup>2</sup>, z czego przypada:

- |                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - na lokale mieszkalne            | - 222.077 m <sup>2</sup> |
| - na lokale użytkowe wynajmowane  | - 1.569 m <sup>2</sup>   |
| - na lokale użytkowe własnościowe | - 575 m <sup>2</sup>     |
| - na garaże                       | - 9.178 m <sup>2</sup>   |
| - na lokale na potrzeby własne    | - 2.020 m <sup>2</sup>   |

W 2019 roku dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań podzielników elektronicznych dla 26 budynków. W pozostałych budynkach rozliczenia dokonano proporcjonalnie do powierzchni grzewczej mieszkania.

Przedpłaty na poczet rozliczenia c.o. wynosiły 6 936 742,65 zł, a koszty 6 720 653,66 zł.

### **IV. Działalność zespołów konserwacyjno – remontowych**

Roboty realizowane w 2019 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 1 245 021,22 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 398 936,41 zł, a na fundusz remontowy 813 703,25 zł pomiary elektryczne 25 118,46 zł, roboty na rzecz p/poż. 19 739,01 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 37 761,01 zł – w tym usługi zewnętrzne: 2 548,01 zł.



## V. Remonty

Do realizacji planu remontów w 2019 roku przystąpiliśmy z wynikiem 717 022,28 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się: odpis od lokali mieszkalnych w kwocie 3 797 732,85 zł, odpis od lokali użytkowych 9.514,44 zł, odpis na fundusz remontowy garaży 136 153,51 zł, środki na wymiany okien 25 276,26 zł; wpłaty na fundusz remontowy dźwigów 182 444,46 zł., fundusz Spółdzielni 117 462,58 zł oraz wymianę wodomierzy, termomodernizację, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 244 708,70 zł. oraz zaliczka z dotacji UE w kwocie 243 337,39 zł.

Razem przychody w 2019 roku wyniosły 4 756 630,19 zł., a wydatki 5 934 454,26 zł.

Na dzień 31.12.2019r. zanotowano wynik ujemny w kwocie - 460 801,76 zł spowodowany brakiem wpływu dotacji UE w kwocie 833 136,34 zł, która wpłynęła w styczniu 2020r.

W roku 2019 wykonawcom zewnętrznym zlecono następujące prace:

1. Remont klatek schodowych – 32 klatki
  - a) ul. Bielska 3
  - b) ul. Bielska 1, 6, 8, 11, 13,
  - c) ul. Starzyńskiego 7, 9, 13, 24, 26, 28, 30
  - d) ul. Jana Pawła II 4ab, 9, 21, 29, 34, 38b,
  - e) ul. Spółdzielcza 3, 7, 8, 13,
  - f) ul. Opitza 6
  - g) ul. Polna 6
  - h) ul. Ogrodowa 13,14
  - i) ul. Kosiby 44, 46, 48
  - j) ul. Zygmunta Augusta 18
2. Remont schodów i podestów wejściowych - 14 wejść
  - a) ul. Kilińskiego 1abc, 9abc, 10ab
  - b) ul. Gałczyńskiego 2abcd
  - c) ul. Konstytucji 3 Maja 17/27
  - d) ul. Konstytucji 3 Maja 23/26
3. Docieplenie ścian szczytowych - 10 szczytów
  - a) ul. Kosiby 20,24
  - b) ul. Kleeberga 3,5
  - c) ul. Kleeberga 7,
  - d) ul. Jezierskiego 30,40
  - e) ul. Garncarska 31,34
  - f) ul. Starzyńskiego 58
4. Docieplenie stropodachów – 2 budynki
  - a) ul. Gałczyńskiego 2abcd
  - b) ul. Wańkowicza 7-9
5. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach - 29 szt.
6. Remont wiatrołapów – 15 wiatrołapów
  - a) ul. Kosiby 38,42 44 46 48
  - b) ul. Starzyńskiego 7,9,11,13,15,17
  - c) ul. Gałczyńskiego 2abcd (rozbiórka)
7. Modernizacja dźwigu osobowego wraz z wykonaniem dodatkowego dojścia do kabiny dźwigu przez pomieszczenie komory zsypowej wraz z jej adaptacją na wiatrołap - ul. Staroszkolna 6a

8. Remont i wykonanie dróg – łącznie 2001,37 m<sup>2</sup>
  - a) ul. Kilińskiego (plac)
  - b) ul. Tadka Jasińskiego (droga asfaltowa)
  - c) ul. Gałczyńskiego (dojazdy do garaży)
  - d) ul. Jana Pawła II 21-26 (dojazd do klatki 21)
  - e) ul. Staroszkolna 4a (naprawa odcinka nawierzchni betonowej)
  - f) ul. Gałczyńskiego 16-34 (montaż ażurów)
9. Remont, wykonanie, rozbiórka chodników – łącznie 689,43 m<sup>2</sup>
  - a) ul. Kilińskiego (między nr kl. 1 a 10)
  - b) ul. Gałczyńskiego 62-72
  - c) ul. Tadka Jasińskiego 9
  - d) ul. Tadka Jasińskiego (rozbiórka z rekultywacją terenu)
  - e) ul. Jana Pawła II 21-26
  - f) ul. Spółdzielcza 8
  - g) ul. Staroszkolna 2ab
10. Remont parkingu przy ul. Jana Pawła II 21-26 – 791,20 m<sup>2</sup>
11. Budowa stanowisk parkingowych dla rowerów i placzków na bioodpady
  - a) stanowiska parkingowe dla rowerów – 8 szt.
  - b) placzki na bioodpady - 1 szt.
12. Remont dachów i obróbek blacharskich:
  - a) remont dachów – 3 budynki mieszkalne
    - ul. Jana Pawła II 16-20
    - ul. Kilińskiego 2ab, 6ab
  - b) remont dachów - 3 budynki węzłów cieplnych
    - ul. Kosiby 30
    - ul. Kleeberga 13
    - ul. Wańkowicza 23
  - c) obróbki blacharskie i inne:
    - ul. Starzyńskiego 7-11 – naprawa koryta dachu, wymiana włazów dachowych
    - ul. Małachowskiego 11 – obróbki blacharskie nad węzłem cieplnym
    - ul. Karola Miarki 21c, 21d – wymiana wyłazów dachowych
    - ul. Jezierskiego 30-36, 38-40 – montaż rur spustowych
    - ul. Jana Pawła II 16 montaż rur spustowych
13. Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych i witryn - 6 szt.
  - ul. Łukasiewicza 8-13
14. Wymiana oświetlenia części wspólnej na ledowe - 8 budynków (22 klatki)
  - ul. Staszica 63 a-e
  - ul. Starzyńskiego 2, 2 a-c
  - ul. Garncarska 31-34
  - ul. Jezierskiego 30-36, 38-40
  - ul. Małachowskiego 3, 9, 11
15. Wymiana opraw oświetlenia garaży przy ul. Jezierskiego – 4 lampy
16. Modernizacja domofonów – 4 klatki (ul. Ogrodowa 8-11)
17. Opracowanie studium wykonalności, wniosku aplikacyjnego z załącznikami oraz wykonanie audytów i świadectw energetycznych, projektów przyłączy c.o., c.w.u. dla projektu pn. „Zwiększenie efektywności energetycznej poprzez podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej, budowę przyłączy do istniejących budynków i instalację węzłów indywidualnych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” zgłaszanego do dofinansowania w ramach konkursu zamkniętego nr POIS.01.05.00-IW.03-00-K05/19 Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej dla Osi Priorytetowej I Zmniejszenie emisyjności gospodarki, Działanie 1.5 Efektywna dystrybucja ciepła i chłodu.

18. Likwidacja bunkra składu opału przy ul. Spółdzielczej 8.
19. Wymiana krtek wentylacyjnych stropodachu – 8 budynków
  - a) ul. Kilińskiego 5abc,
  - b) ul. Staroszkolna 2ab, 4ab, 6ab
  - c) ul. Jana Pawła II 4ab, 26ab, 38ab
  - d) ul. Gałczyńskiego 36ab
20. Wykonanie i montaż pochwytów stalowych przy schodach do piwnic – 70 klatek,
21. Wymiana zaworów termostatycznych – łącznie 10 budynków:
  - z głowicami cieczowymi – 2 565 szt. w lokalach mieszkalnych,
  - z głowicami antykradzieżowymi - 80 szt. na klatkach schodowych,
22. Rewitalizacja placu przy ul. Kilińskiego (współfinansowane z Urzędem Miasta Bolesławiec) wraz z wykonaniem oświetlenia terenu
23. Remont elewacji garaży przy ul. Jezierskiego - 2 budynki.

## **VI . Struktura kosztów w układzie rodzajowym**

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2019 roku kształtowały się następująco :

- zużycie materiałów i energii	-	9 368,8 tys. zł	39,61%
- usługi obce	-	1 438,0 tys. zł	6,08%
- podatki i opłaty	-	3 152,1 tys. zł	13,32%
- wynagrodzenia	-	4 295,6 tys. zł	18,16%
- świadczenia na rzecz pracowników	-	912,1 tys. zł	3,86%
- amortyzacja	-	117,5 tys. zł	0,50%
- pozostałe koszty	-	128,2 tys. zł	0,54%
- odpisy na fundusze celowe	-	4 242,6 tys. zł	17,93%
Ogółem		<b>23.654,9 tys. zł</b>	<b>100,00%</b>

Z powyższego zestawienia wynika, że gro kosztów Spółdzielni stanowią materiały i energia oraz odpisy na fundusze celowe.

## **VII . Finansowanie**

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe, funduszem zasobowym i długoterminowym kredytem bankowym.

Fundusze własne w pełni zapewniają zapotrzebowanie na kapitał. Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego zostały umorzone w oparciu o ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych w związku z upływem 20-letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty kredytu.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów obrotowych.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo.

### **VIII. Szczególne zdarzenia**

W roku 2019 nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni. Sytuacja finansowa jest stabilna, a zgromadzone środki finansowe zabezpieczają płynność finansową.

### **IX. Sytuacja majątkowa i finansowa**

Ocena przy pomocy wskaźników płynności:

#### **Wskaźnik płynności I**

Aktywa obrotowe	8 838 tys. zł	
-----	-----	= 1,48
Zobowiązania bieżące	5 958 tys. zł	

#### **Wskaźnik płynności II**

Aktywa obrotowe – Zapasy	8 811 tys. zł	
-----	-----	= 1,48
Zobowiązania bieżące	5 958 tys. zł	

#### **Wskaźnik płynności III**

Środki pieniężne	4 389 tys. zł	
-----	-----	= 0,74
Zobowiązania bieżące	5 958 tys. zł	

Wskaźniki informują o zdolnościach pokrywania zobowiązań aktywami – za pożądany uważa się wskaźnik wynoszący 1. Niższy III wskaźnik płynności wynika z przejściowego zaangażowania środków pieniężnych w zadaniach objętych dotacją z Unii Europejskiej.



## X. Sytuacja dochodowa

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2019 rok przedstawia się następująco:

### **Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2019r.**

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych w tym fundusz remontowy	10 201 545,43 3 914 526,64	10 432 921,18 3 914 526,64	- 231 375,75 0,00
2.	Woda i ścieki	3 264 433,97	3 264 433,97	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	1 069 756,00	1 069 756,00	0,00
4.	Eksploatacja dźwigów w tym fundusz remontowy	390 222,21 182 444,46	391 954,11 182 444,46	- 1 731,90 0,00
5.	Eksploatacja domofonów mieszkalnych	92 108,04	91 937,84	170,20
6.	c.o. i c.w. lokali mieszkalnych	7 062 560,93	7 062 560,93	0,00
7.	Eksploatacja garaży w tym fundusz remontowy	321 436,88 136 153,51	326 161,52 136 153,51	- 4 724,64 0,00
	<b>Razem</b>	<b>22 402 063,46</b>	<b>22 639 725,55</b>	<b>-237 662,09</b>

### **Przychody i koszty pozostałej działalności za 2019r.**

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Pożytki nieruchomości	213 636,59	17 486,90	196 149,69
2.	Domofony	129,60	112,20	17,40
3.	C.o. i c.w. l. użytkowe w cz. wspólnych	3 919,49	3 919,49	0,00
4.	<b>Pożytki nieruchomości (wiersz 1+2+3)</b>	<b>217 685,68</b>	<b>21 518,59</b>	<b>196 167,09</b>
5.	Eksploatacja lokali użytkowych	218 285,93	204 539,58	13 749,35
6.	C.o. i c.w. lokali użytkowych	64 033,18	64 033,18	0,00
7.	Dzierżawy terenów	57 057,15	9 053,44	48 003,71
8.	<b>Lokale użytkowe (wiersz 5+6+7)</b>	<b>339 376,26</b>	<b>277 623,20</b>	<b>61 753,06</b>
9.	<b>Sprzedaż usług zewnętrznych</b>	<b>3 034,68</b>	<b>2 548,01</b>	<b>486,67</b>
10.	<b>Razem działalność gospodarcza (wiersz 4+8+9)</b>	<b>560 096,62</b>	<b>301 689,80</b>	<b>258 406,82</b>
11.	Przychody i koszty finansowe	109 570,50	0,00	109 570,50
12.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	126 127,53	106 352,46	19 775,07
13.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	128 389,13	45 638,54	82 750,59
14.	<b>Pozostała działalność (wiersz 11+12+13)</b>	<b>364 087,16</b>	<b>151 991,00</b>	<b>212 096,16</b>
15.	<b>Pożytki Spółdzielni (wiersz 8+9+14)</b>	<b>706 498,10</b>	<b>432 162,22</b>	<b>274 335,87</b>
	<b>Razem pozostała działalność (4+15)</b>	<b>924 183,78</b>	<b>453 680,80</b>	<b>470 502,98</b>

### **Razem przychody i koszty Spółdzielni za 2019r.**

	<b>Ogółem</b>	<b>23 326 247,24</b>	<b>23 093 406,35</b>	<b>232 840,89</b>
--	---------------	----------------------	----------------------	-------------------

Wzrost kosztów za 2019 spowodowany jest działaniem zmierzającym do wykorzystania powstałych nadwyżek przychodów nad kosztami z lat ubiegłych na poszczególnych nieruchomościach, nie spowodowało to wzrostu stawek eksploatacyjnych, a wynik na nieruchomościach dokonywany w rachunku ciągnionym nadal jest dodatni.

Bolesławiec, 16.03.2020

**ZARZĄD**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Bolesławianka"

