

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOLESŁAWIANKA” W BOLESŁAWCU ZA 2020` 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 2020 rok.

Rada Nadzorcza pracowała w 7 osobowym składzie 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, którą kieruje 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 2020 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 – Iwona Perłowska.

Zatrudnienie na koniec 2020 roku wyniosło 85,375 etatów, średniorocznie 86 etatów, w tym 46,375 pracowników na stanowiskach nierobotniczych .

## **II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa**

STAN CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI – wg stanu na 31.12.2020 - 5224  
w tym:

członkowie zamieszkali	- 4983
członkowie posiadający tylko prawo do garażu	- 204
członkowie posiadający tylko prawo lokalu użytkowego	- 6
członkostwo - osoba prawna	- 4
członkowie ze wspólnoty	- 27

W roku 2020:

- 240 osobom ustało członkostwo
- 81 osób nabyło członkostwo z mocy ustawy
- 72 osoby przyjęto w poczet członków

Lokale bez członkostwa w Spółdzielni - 209

w tym:

- mieszkania	- 193
- garaże	- 14
- lokal użytkowy	- 2

Przyjęcia nastąpiły w związku z nabyciem:

- własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- własnościowego prawa do garażu,
- prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu i złożenia deklaracji członkowskiej,

umową sprzedaży, darowizny, zamiany, dożywocia, spadku, rozvodu i podziału majątku.

MIESZKANIA – wg stanu na 31.12.2020 - 4 489 w tym: Wspólnota - 25

w tym:

mieszkania lokatorskie	- 41	w tym: Wspólnota - 2
mieszkania własnościowe	- 2 257	w tym: Wspólnota - 23
mieszkania strychowe	- 16	
mieszkania do których przeniesiono własność	- 2 175	

Zmiany właścicieli lokali mieszkalnych w 2020r.

- 1) w wyniku umów sprzedaży, darowizn, zamian, dożywocia, spadków, rozwodów i podziałów majątku:

- odrębna własność	- 89
- własnościowe prawo do lokalu	- 103
razem:	192

2) wydano 0 umów o lokatorskie prawo do lokalu

GARAŻE – wg stanu na 31.12.2020 - 564

w tym: własnościowe prawo	- 493
odrębna własność	- 71

W 23 przypadkach zmienili się właściciele garaży, wynikało to z zawartych umów sprzedaży, darowizn i spadków, w tym:

- własnościowe prawo	- 21
- odrębna własność	- 2

LOKALE UŻYTKOWE – wg stanu na 31.12.2020

Ilość lokali użytkowych z prawem odrębnej własności - 9

### **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 2020 roku wynosiły:

- na lokalach mieszkalnych 1 148 936,66 zł z czego na opłaty eksploatacyjne przypada 972 001,65 zł, w tym należności zasądzone w kwocie 497 846,81 zł.
- zaległości na lokalach użytkowych w kwocie 62 219,74 zł.

Średnia powierzchnia użytkowa zasobów w Spółdzielni w 2020 roku wynosiła 235 372 m<sup>2</sup>, z czego przypada:

- |                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - na lokale mieszkalne            | - 221.975 m <sup>2</sup> |
| - na lokale użytkowe wynajmowane  | - 1.624 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 2020 roku po raz dziewiąty dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań podzielników elektronicznych w 25 budynkach. W pozostałych budynkach rozliczenia dokonano proporcjonalnie do powierzchni grzewczej mieszkania.

Przedpłaty na poczet rozliczenia c.o. wynosiły 7 652 584,61 zł, a koszty 7 410 616,03 zł.

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

Roboty realizowane w 2020 roku przez własne zespoły konserwatorów obejmowały bieżące konserwacje, remonty oraz usuwanie skutków dewastacji. Koszty utrzymania zespołów konserwacyjno-remontowych wyniosły 1 338 167,08 zł, z czego na roboty konserwacyjne zasobów mieszkaniowych przypadło 378 108,38 zł, a na fundusz remontowy 845 669,62 zł pomiary elektryczne 13 600,52 zł, roboty na rzecz p/poż. 17 885,63 zł oraz na rzecz pozostałej działalności Spółdzielni 66 590,63 zł.

## **V. Remonty**

Do realizacji planu remontów w 2020 roku przystąpiliśmy z wynikiem -460 801,76 zł. Na przychody funduszu remontowego składały się: odpis od lokali mieszkalnych w kwocie 3 783 286,26 zł, odpis od lokali użytkowych 9.721,44 zł, odpis na fundusz remontowy garaży 128 241,84 zł, środki na wymiany okien 8.287,81 zł; wpłaty na fundusz remontowy dźwigów 178 724,26 zł., fundusz Spółdzielni 117 005,95 zł oraz wymianę wodomierzy, termomodernizację, regresy ubezpieczeniowe i inne w łącznej kwocie 313 827,85 zł. oraz z dotacji UE w kwocie 833 136,34 zł.

Razem przychody w 2020 roku wyniosły 5 372 231,75 zł., a wydatki 3 932 905,48 zł.

Na dzień 31.12.2020r. zanotowano wynik w kwocie 978 524,51 zł.

W roku 2020 wykonawcom zewnętrznym zlecono następujące prace :

1. Remont klatek schodowych – 8 klatek
  - a) ul. Parkowa 2, 7
  - b) ul. Starzyńskiego 3
  - c) ul. Spółdzielcza 5, 6, 11
  - d) ul. Bielska 1a, 2
2. Remont schodów i podestów wejściowych – 17 wejść
  - a) ul. Konstytucji 3 Maja 17/26
  - b) ul. Małachowskiego 8/21
  - c) ul. Jezierskiego 30, 32, 34, 36, 38, 40
  - d) ul. Kilińskiego 6a, 6b, 7a, 7b, 7c
  - e) ul. Gałczyńskiego 2abcd
3. Remont wejść do klatek schodowych na poziomie zero – 6 wejść ul. Łukasiewicza 8, 9, 10, 11, 12, 13 wraz z remontem posadzki w korytarzu przy zejściu w poziomie piwnicy ul. Łukasiewicza 8
4. Docieplenie ścian szczytowych – 4 szczyty
  - a) ul. Kleeberga 13, 15
  - b) ul. Kleeberga 11
  - c) ul. Kosiby 34
5. Docieplenie stropodachów – 8 budynków
  - a) ul. Starzyńskiego 4ab
  - b) ul. Starzyńskiego 13-17
  - c) ul. Staroszkolna 7ab
  - d) ul. Jana Pawła II 26ab
  - e) ul. Jana Pawła II 21-26
  - f) ul. Starzyńskiego 1-5
  - g) ul. Starzyńskiego 7-11
  - h) ul. Starzyńskiego 6ab
6. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach – 13 szt.
7. Remont wiatrołapów - 7
  - a) ul. Małachowskiego 3, 9, 11
  - b) ul. Bielska 8
  - c) ul. Cicha 12
  - d) ul. Bielska 1-1a
8. Modernizacja dźwigu osobowego wraz z wykonaniem dodatkowego dojścia do kabiny dźwigu przez pomieszczenie komory zsypu wraz z jej adaptacją na wiatrołap – ul. Staroszkolna 6b
9. Remont dróg – 144,4 m<sup>2</sup>
  - a) ul. Gałczyńskiego, garaże (dz. nr 439/2)
  - b) ul. Cicha

10. Remont, wykonanie i rozbiórka chodników i schodów – 207,74 m<sup>2</sup>
  - a) ul. Bielska 3, 3a – utwardzenie terenu płytami ażurowymi
  - b) ul. Gałczyńskiego 16 - 34 – remont chodnika i schodów
  - c) ul. Wańkowicza 25 – budowa chodnika
  - d) ul. Cicha – rozbiórka schodów
  - e) ul. Gałczyńskiego, garaże (dz. nr 439/2) - remont chodnika
  - f) ul. Kilińskiego - chodnik dojście do boiska
11. Budowa stanowisk parkingowych – 43,6 m<sup>2</sup> ul. Starzyńskiego (dz. nr 534/2) – budowa trzech miejsc postojowych
12. Budowa stanowisk parkingowych dla rowerów - 6 szt.
13. Remont dachów i obróbek blacharskich
  - a) ul. Małachowskiego 17/17 naprawa pokrycia dachu
  - b) wymiana wyłazów dachowych – szt. 6
14. Montaż wiatrołapów - szt. 4 przy ul. Gałczyńskiego 2abcd
15. Remont garaży
  - a) ul. Bielska 5b - elewacja zaplecza
  - b) ul. Bielska 5a/5 - remont garażu
16. Remont czapek murków przy schodach - ul. Łukasiewicza 11, 12, 13
17. Budowa boiska wielofunkcyjnego przy ul. Kilińskiego o wymiarach 15,0 x 24,0 m do gry w koszykówkę i piłkę ręczną z syntetyczną nawierzchnią poliuretanową wraz z ogrodzeniem i wyposażeniem.
18. Remont śmietnika na szczycie budynku - ul. Starzyńskiego 2d
19. Remont schodów w budynku – wymiana okładzin
  - a) ul. Kilińskiego 5abc – schody do piwnicy 3 kpl.
  - b) ul. Kilińskiego 5abc – stopnice na biegach schodowych szt. 8
20. Renowacja elewacji - ściana frontowa ul. Łukasiewicza 8-13 – 5200m<sup>2</sup>
21. Wymiana odcinających zaworów gazowych - 4 szt.
  - a) ul. Bielska 3, 3a – 3 szt.
  - b) ul. Łukasiewicza 13 – 1 szt.
23. Wymiana ogrodzenia boiska - ul. Starzyńskiego działka 534/2
25. Wykonanie i montaż balustrad schodowych - ul. Kilińskiego 1a, 10a

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

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności w 2020 roku kształtowały się następująco :

- zużycie materiałów i energii	-	10 226,9 tys. zł	40,45%
- usługi obce	-	1 525,2 tys. zł	6,03%
- podatki i opłaty	-	3 525,2 tys. zł	13,94%
- wynagrodzenia	-	4 566,0 tys. zł	18,05%
- świadczenia na rzecz pracowników	-	988,7 tys. zł	3,91%
- amortyzacja	-	104,7 tys. zł	0,42%
- pozostałe koszty	-	131,2 tys. zł	0,52%
- odpisy na fundusze celowe	-	4 216,2 tys. zł	16,68%
Ogółem		<b>25.284,1 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 oraz funduszem zasobowym.

Fundusze własne w pełni zapewniają zapotrzebowanie na kapitał.

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 2020 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	9 653 tys. zł	
-----	-----	= 1,38
Zobowiązania bieżące	7 008 tys. zł	

### **Wskaźnik płynności II**

Aktywa obrotowe – Zapasy	9 628 tys. zł	
-----	-----	= 1,37
Zobowiązania bieżące	7 008 tys. zł	

### **Wskaźnik płynności III**

Środki pieniężne	5 952 tys. zł	
-----	-----	= 0,85
Zobowiązania bieżące	7 008 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, które spłacane są w ratach przez użytkowników lokali.

## X. Sytuacja dochodowa

Sytuacja dochodowa Spółdzielni za 2020 rok przedstawia się następująco:

### **Przychody i koszty zasobów mieszkaniowych za 2020r.**

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych w tym fundusz remontowy	10 621 878,92 3 899 512,68	11 007 148,23 3 899 512,68	- 385 269,30 0,00
2.	Woda i ścieki	3 434 942,81	3 434 942,81	0,00
3.	Wywóz nieczystości stałych	1 047 872,94	1 047 872,94	0,00
4.	Eksploatacja dźwigów w tym fundusz remontowy	396 444,47 178 724,26	395 843,32 178 724,26	601,15 0,00
5.	Eksploatacja domofonów mieszkalnych	94 809,30	96 139,01	-1 329,71
6.	CO i CW lokali mieszkalnych	7 829 896,69	7 829 896,69	0,00
7.	Eksploatacja garaży w tym fundusz remontowy	338 254,88 128 241,84	332 433,90 128 241,84	5 820,98 0,00
	<b>razem</b>	<b>23 764 100,01</b>	<b>24 144 276,89</b>	<b>-380 176,88</b>

### **Przychody i koszty pozostałej działalności za 2020r.**

Lp.	treść	przychody	koszty	wynik
1.	Pożytki nieruchomości	212 210,61	17 003,58	195 207,03
2.	domofony	129,60	115,20	14,40
3.	Cw i co l. użyt. w cz. wspólnych	4 444,76	4 444,76	0,00
4.	<b>Pożytki nieruchomości (wiersz 1-3)</b>	<b>216 784,97</b>	<b>21 563,54</b>	<b>195 221,43</b>
5.	Eksploatacja lokali użytkowych	220 735,66	219 918,77	816,89
6.	Co i Cw lokali użytkowych	71 399,57	71 399,57	0,00
7.	Dzierżawy terenów	63 375,29	10 350,43	53 024,86
8.	<b>Lokale użytkowe (wiersz 5-7)</b>	<b>355 510,52</b>	<b>301 668,77</b>	<b>53 841,75</b>
9.	<b>Sprzedaż usług zewnętrznych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
10.	<b>Razem działalność gospodarcza (wiersz 4+8+9)</b>	<b>572 295,49</b>	<b>323 232,31</b>	<b>249 063,18</b>
11.	Przychody i koszty finansowe	42 313,18	0,00	42 313,18
12.	Przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej	56 984,87	58 871,41	-1 886,54
13.	Przychody ze sprzedaży środków trwałych	0,00	0,00	0,00
14.	<b>Pozostała działalność (wiersz 11-13)</b>	<b>99 298,05</b>	<b>58 871,41</b>	<b>40 426,64</b>
15.	<b>Pożytki Spółdzielni (wiersz 8+9+14)</b>	<b>454 808,57</b>	<b>360 540,18</b>	<b>94 268,39</b>
	<b>Razem pozostała działalność (4+15)</b>	<b>671 593,54</b>	<b>382 103,72</b>	<b>289 489,82</b>
	<b>ogółem</b>	<b>24 435 693,55</b>	<b>24 526 380,61</b>	<b>-90 687,06</b>

Wzrost kosztów za 2020 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, 28.02.2021r.

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Bolesławianka"