

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze z działalności Spółdzielni w 2019 roku.

I. Informacja wstępna.

1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia funkcjonowała analogicznie jak w latach poprzednich w oparciu o:

- 1) ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 845),
- 2) ustawę z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 275),
- 3) statut Spółdzielni, ze zmianami zarejestrowanymi przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 02.10. 2019r. (Sygn. akt WR. IX NS - REJ. KRS/014061/19/646),
- 4) uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- 5) uchwały Rady Nadzorczej,
- 6) regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000132978.

Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i oświatowo-kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

Działalność Spółdzielni prowadzoną była w oparciu o zasoby mieszkaniowe, których Spółdzielnia była wyłączną właścicielką w części dotyczącej niewyodrębnionych lokali oraz zasoby stanowiące współwłasność Spółdzielni, w części wyodrębnionych lokali zarządzanych zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.



1.1. Zarząd.

W 2019 roku Zarząd pracował w następującym składzie osobowym:

1. Prezes Zarządu - Pan Kazimierz Trusewicz, na stanowisku od 06.06.2005r.,
2. Zastępca Prezesa - Główny Księgowy – Pani Joanna Dominiak – Joniec, na stanowisku od 01.10.2018r. do 31.01.2019r.
3. Zastępca Prezesa - Główny Księgowy – Pani Aneta Śmieszna, na stanowisku od 01.02.2019r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 29 posiedzeń podejmując 26 uchwał. Tematykę posiedzeń Zarządu oraz podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- wpisania do Rejestru Członków Spółdzielni,
- rozpatrywania wniosków członków i mieszkańców Spółdzielni skierowanych do Zarządu, w tym:
 - rozkładania na raty zadłużeń w opłatach za lokale,
 - wszystkich innych sprawach związanych z bieżącym funkcjonowaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię.
- przystąpienia do podpisania aktu notarialnego wyodrębnienia i przeniesienia własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- wyznaczenia terminu i ustalenia porządku zebrania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Zostało wydanych 5 Zarządzeń wewnętrznych, które głównie dotyczyły uruchomienia podwyżek wynagrodzenia dla pracowników w ramach zatwierdzonego planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2019r. oraz powołania Komisji Inwentaryzacyjnej do przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej składników majątkowych Spółdzielni w 2019r.

1.2. Kontrole.

W 2019 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniach 17 i 23.01.2019r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za IV kwartał 2018r. Protokół Nr 3/IV/2018 z dnia 28.01.2019r.
2. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 10.04.2019r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za I kwartał 2018r. Protokół Nr 4/I/2019 z dnia 15.04.2019r.

2




3. Grupa Audyt Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 5/1 zgodnie z zawartą umową Nr 21/B/2019 z dnia 16.04.2019r. w dniach od 30.04.2019r do 24.05.2019r przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 roku sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz. U. 2016 poz. 1047 z późn. zm.). Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego z dnia 29.05.2019r.
4. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 29.05.2019r. przeprowadziła kontrolę za II kwartał 2019r. Protokół Nr 5/II/2019 z dnia 29.05.2019r.
5. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 03.06.2019r. przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepur 53 (49 – 51) oraz Kiepur 57. Protokoły kontroli Nr 328/HK/19 oraz Nr 329/HK/19 z dnia 03.06.2019r.
6. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 17.10.2019r. przeprowadziła kontrolę za III kwartał 2019r. Protokół Nr 6/III/2019 z dnia 17.10.2019r.

1.3. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2019r. liczyła **814** członków.

Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2019 roku w porównaniu do 2018 roku uległ zmniejszeniu o **6** członków.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2019r. przedstawiały się następująco:

- a) **5** osób przyjęto w poczet członków, które posiadają odrębną własność lokalu,
- b) **20** osób wpisano do rejestru członków, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz współmałżonków członków, którym prawo do lokalu przysługuje wspólnie i którzy z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stali się członkami Spółdzielni,
- c) **31** osób wykreślono z rejestru członków, w tym:
 - **5** osób w związku ze zgonem,
 - **1** osobę w związku z podziałem majątku wspólnego,
 - **1** osobę w związku z postanowieniem Sądu o przysądzeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - **1** osobę w związku z przeniesieniem prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na osobę prawną (Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji),
 - **1** osobę w związku z darowizną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - **22** osoby w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rynku wtórnym.



1.4. Stan formalnoprawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia posiada **10** działek gruntów niezabudowanych będących w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni **18.030,00 m²**.

W związku z Decyzją warunkową Nr 37 z dnia 15 czerwca 2018r. Prezydenta Miasta Jeleniej Góry zatwierdzającą podział nieruchomości dokonano zmiany w ewidencji gruntów polegającej na zmianie powierzchni działki oznaczonej geodezyjnie 10/15, AM 33, obręb 0060 - 60 z powierzchni **711,00 m²** na **717,00 m²**. Przed zmianą łączna powierzchnia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni wynosiła **18.024,00 m²**.

Od Gminy Jelenia Góra w listopadzie 2005r. Spółdzielnia nabyła na własność 15 działek gruntu o powierzchni **50.395,00 m²** zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Powierzchnia działek gruntów będących własnością Spółdzielni na koniec 2019r. wynosi **34.774,51 m²** i zmniejszyła się o **758,82 m²** w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności kolejnych lokali mieszkalnych oraz przeniesieniem udziałów w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego.

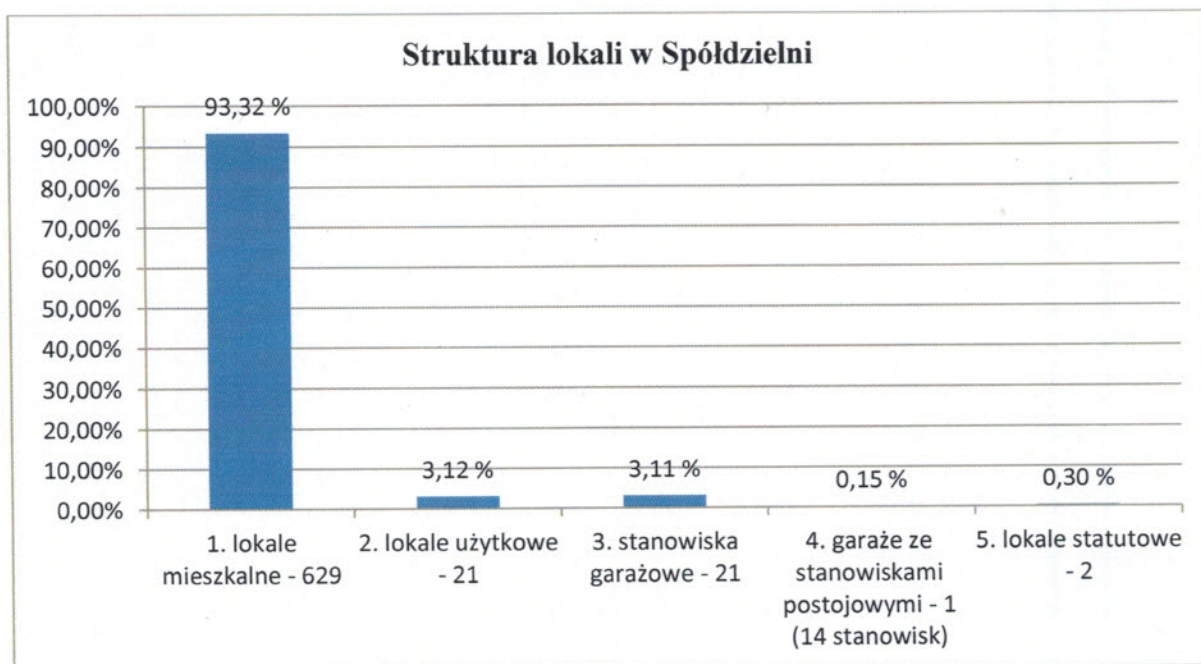
W okresie od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. zasób mieszkaniowy, którym zarząd wykonywała Spółdzielnia, obejmował **14** budynków mieszkalnych o kubaturze **170.433,20 m³**, w których znajdują się **674** lokale, w tym:

- 1) **629** lokali mieszkalnych o powierzchni **35.850,47 m²**, w tym:
 - a) **453** lokale mieszkalne niewyodrębnione na pełną własność o powierzchni **25.643,37 m²**,
 - b) **176** lokali mieszkalnych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **10.207,10 m²**.
- 2) **21** lokali użytkowych o powierzchni **1.118,45 m²**, w tym:
 - a) **11** lokali użytkowych niewyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **579,75 m²**, w tym:
 - **3** lokale wynajmowane, będące własnością Spółdzielni, o powierzchni **195,06 m²**,
 - b) **7** lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność o powierzchni **343,64 m²**.
- 3) **21** stanowisk garażowych o powierzchni **376,57 m²** w tym:
 - a) **15** garaży jedno- i dwustanowiskowych o powierzchni **273,26 m²**, w tym:
 - **1** garaż wyodrębniony na pełną własność o powierzchni **17,36 m²**,
 - b) **6** stanowisk garażowych w **3** garażach po **2** stanowiska, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu, o powierzchni **103,31 m²**.
- 4) **1** garaż podziemny wielostanowiskowy o powierzchni **532,40 m²** z **14** stanowiskami postojowymi o powierzchni **271,23 m²**, w tym:
 - a) **6** stanowisk postojowych, z nieprzeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **112,76 m²**,
 - b) **8** stanowisk postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni **158,47 m²**.

5) 2 lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni **137,12 m²**, w tym:

- biura Zarządu Spółdzielni,
- biura Aaministracji Domów Mieszkalnych,

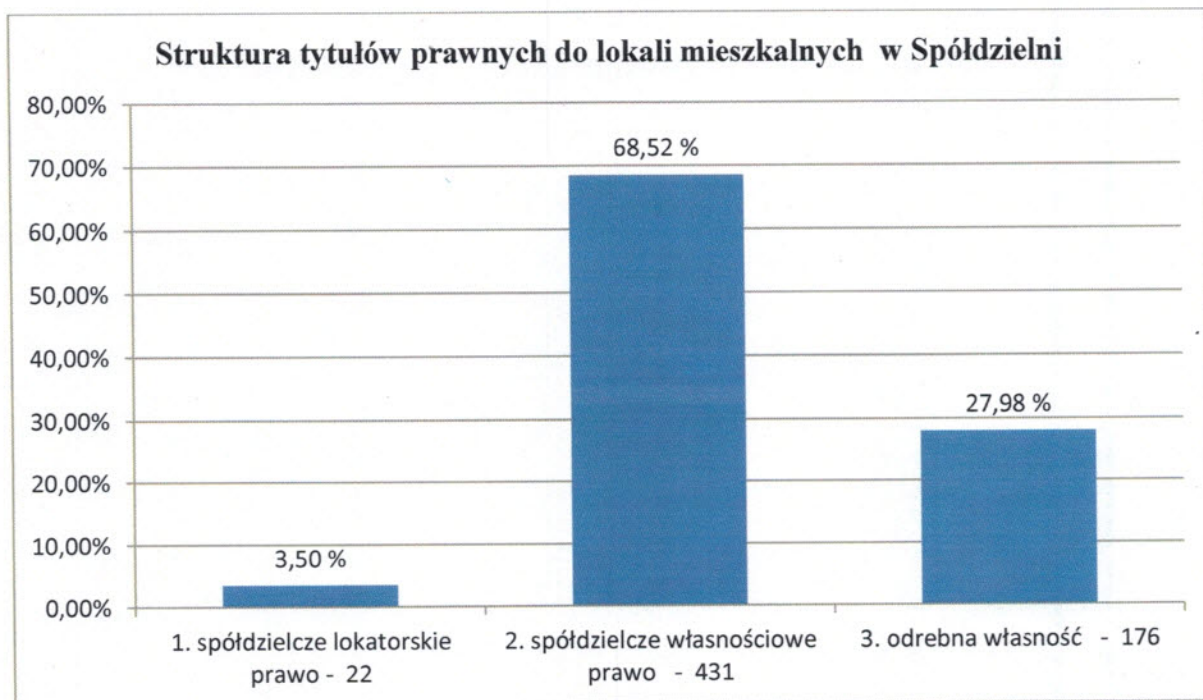
Strukturę lokali znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Na koniec 2019r. w 14 budynkach mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia znajduje się ogółem **629** lokali mieszkalnych, w tym:

- a) **22** lokale posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej **1.264,60 m²**, w tym w budynku:
- Kiepurzy 49 - 9 lokali,
 - Kiepurzy 51 - 7 lokali,
 - Kiepurzy 53 - 6 lokali.
- b) **431** lokali posiada spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej **24.378,77 m²**,
- c) **176** lokali posiada prawo odrębnej własności, o powierzchni użytkowej **10.207,10 m²**.

Strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Na dzień 31.12.2019r. w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 Spółdzielnia posiada jeszcze niewyodrębnione lokale, w tym:

- 4 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej **161,26 m²**,
- 4 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej **94,01 m²**,
- 3 stanowiska postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni **56,73 m²**, w tym 1 stanowisko będące własnością Spółdzielni o powierzchni **18,95 m²**.

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu, które miało miejsce w 2007r. do 31.12.2019 roku Zarząd Spółdzielni podpisał ogółem **192** umowy notarialne wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz przeniesienia udziału we współwłasności lokali niemieszkalnych – garaży podziemnych wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

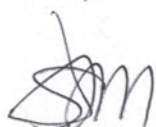
W 2019r. Zarząd Spółdzielni podpisał **9** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i przeniesienia udziałów w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi posiadającymi lokale w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Ilość podpisanych na dzień 31.12.2019r. umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych umów w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższa tabela:

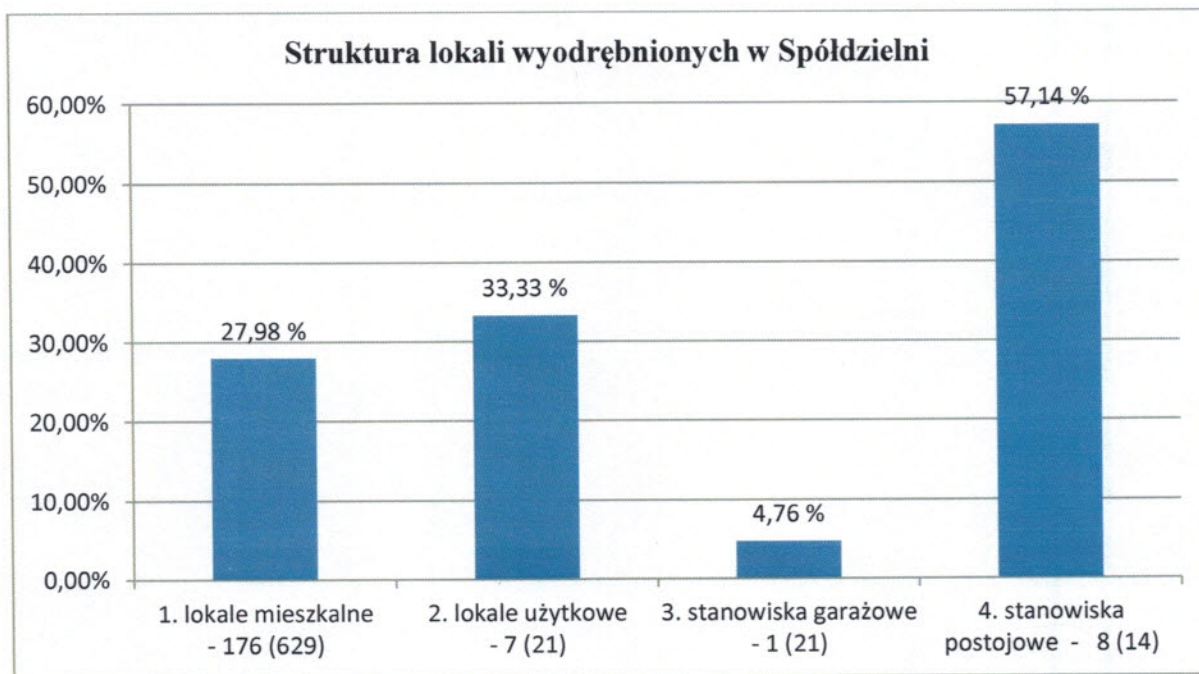
Ilość podpisanych na dzień 31.12.2019r. umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych umów w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2019r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepur 49	1	19
2.	Kiepur 51	1	12
3.	Kiepur 53	4	29
4.	Kiepur 55	0	11
5.	Kiepur 57	0	9
6.	Kiepur 59	0	19
7.	Kiepur 61	0	8
8.	Kiepur 63	0	3
9.	Kiepur 65	2	8
10.	Kiepur 45A	0	12
11.	Kiepur 45B	0	11
12.	Kiepur 47	1	22
13.	Kiepur 47A	0	11
14.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM:	9	192

W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 od 2009r. z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi posiadającymi spółdzielcze prawa do lokali zostało podpisanych ogółem 37 umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz umowy przeniesienia udziału we współwłasności lokali niemieszkalnych – garaży podziemnych wielostanowiskowych, w tym 2 umowy w 2019r.



Łukasz Musyński

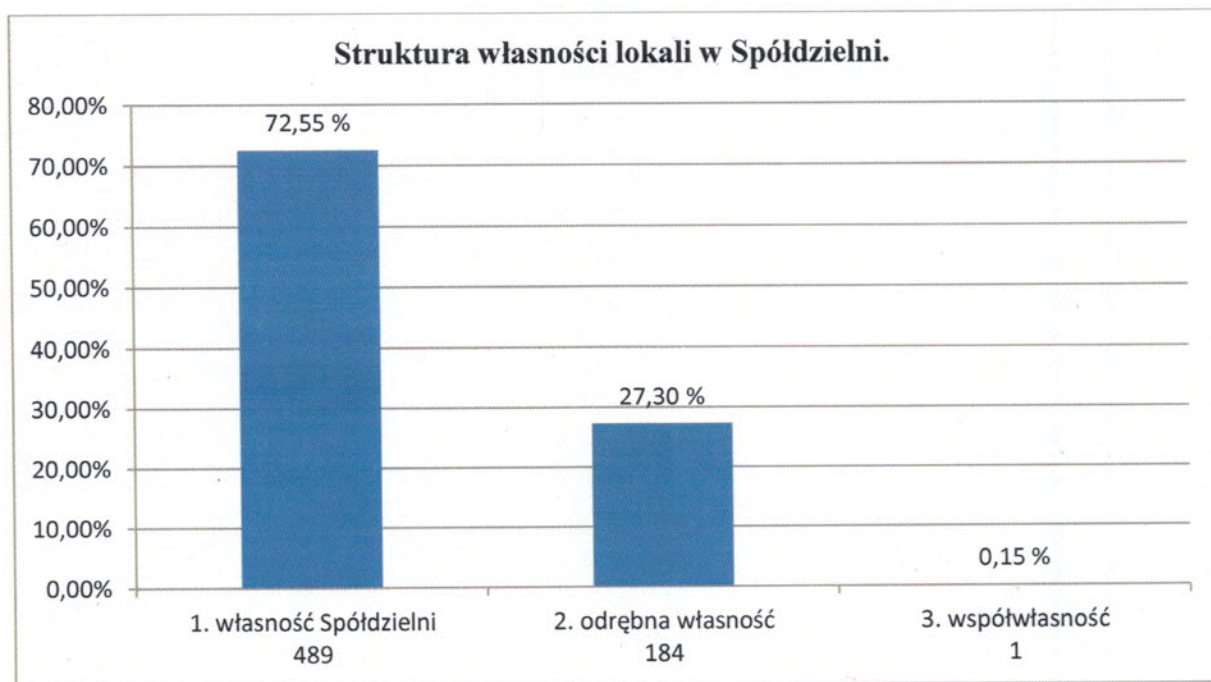


Na koniec 2019r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w %	
		Spółdzielnia	Lokale wyodrębnione
1.	Kiepur 49	60,00	40,00
2.	Kiepur 51	58,73	41,27
3.	Kiepur 53	46,21	53,79
4.	Kiepur 55	76,61	23,39
5.	Kiepur 57	75,78	24,22
6.	Kiepur 59	64,22	35,78
7.	Kiepur 61	81,60	18,40
8.	Kiepur 63	92,48	7,52
9.	Kiepur 65	84,51	15,49
10.	Kiepur 45A	83,30	16,70
11.	Kiepur 45B	81,21	18,79
12.	Kiepur 47	66,30	33,70
13.	Kiepur 47A	79,60	20,40
15.	Sygietyńskiego 17	47,80	52,20

W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 Spółdzielnia posiada jeszcze **14,37 %** udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

Strukturę własności lokali znajdujących się na dzień 31.12.2019r. w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Zgodnie z art. 17⁶ ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Ogółem rejestr zawiera 438 pozycji w tym:

- **253** dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- **185** dla odrębnej własności lokali.

W 2019 roku zostało założonych **9** ksiąg wieczystych, w tym:

- **3** księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **6** księgi wieczyste w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali przez członków Spółdzielni.

II. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i mieszkaniowe oraz funduszem zasobowym.

Gospodarka finansowa Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o środki własne. Wszystkie zobowiązania wobec dostawców i budżetu są regulowane na bieżąco i terminowo.

1. Przychody - obroty ze sprzedaży.

1. Przychody - obroty ze sprzedaży.

Plan przychodów na całokształcie działalności Spółdzielni w 2019r. wykonano w **93,63 %**.

L.p.	Przychody	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.037.781,22	1.020.366,48	98,32
2.	Podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych	61.662,92	60.807,37	98,61
3.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych i użytkowych	266.537,17	262.983,00	98,67
4.	Opłata za domofony	9.963,36	9.963,36	100,00
5.	Odpis na fundusz remontowy	849.273,60	845.770,01	99,59
6.	Różnica wody	50.352,50	44.419,57	88,22
7.	Energia ciepła	1.284.996,94	1.079.061,70	83,97
8.	Przychody z lat ubiegłych	4.725,10	4.725,10	100,00
9.	Pozostała sprzedaż - wynajem lokali, reklamy	58.352,24	62.687,67	107,43
10.	Pożytki z nieruchomości	9.087,24	11.304,78	124,40
11.	Pozostałe przychody operacyjne	19.117,32	18.535,36	96,96
12.	Przychody finansowe	22.634,88	19.822,59	87,58
	Ogółem przychody na całokształcie działalności	3.674.484,49	3.440.446,99	93,63

2. Koszty działalności Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni, właściciele będący członkami oraz właściciele niebędący członkami pokrywają koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2.1. Koszty działalności.

Wykonanie kosztów na całokształcie działalności Spółdzielni, wysokość i ich strukturę przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Koszty	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Działalność operacyjna	3.443.804,41	3.372.777,17	97,94
2.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	4.724,38	-
3.	Koszty finansowe	-	-	-
	Koszty na całokształcie działalności:	3.443.804,41	3.377.501,55	98,07

W 2019r. koszty na całokształcie działalności Spółdzielni wyniosły **98,07 %** i były niższe od planowanych o **1,93 %** oraz na działalności operacyjnej wyniosły **97,94 %** i były niższe od planowanych o **2,06 %**.

Wykonanie kosztów rodzajowych, wysokość i ich strukturę przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wysokość kosztów (zł)	Wykonanie planu (%)	Struktura kosztów (%)
1.	Eksploatacja	1.033.762,20	99,44	30,64
2.	Domofony	10.012,19	100,69	0,30
3.	Wywóz nieczystości	268.360,31	100,68	7,96
4.	Podatek od nieruchomości	68.209,76	110,62	2,02
5.	Odpis na fundusz remontowy	850.175,06	100,11	25,21
6.	Różnica wody	46.054,95	91,47	1,37
7.	Energi ciepła	1.096.202,70	93,98	32,50
	Razem:	3.372.777,17	97,94	100

Zgodnie z rachunkiem zysków i strat za 2019r.:

- 1) nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości ogółem wyniosły **33.436,13 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym;
- 2) nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami wyniosła **10.941,60 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym;
- 3) wynik finansowy netto (zysk netto) z działalności Spółdzielni wyniósł **31.016,91 zł**.

2.2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty i przychody dotyczące lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i stanowisk postojowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Przychody z opłat, + nadwyżka przychodów nad kosztami za 2019r. (zł)	Przychody z pożytków z 2019r. (zł)	Razem przychody (zł)	Wynik za 2019r. (zł)
1	2	3	4	6	7	8
1.	Kiepury 49	226.543,75	227.927,61	2.493,52	230.421,13	3.877,38
2.	Kiepury 51	150.772,30	146.259,16	112,44	146.371,60	- 4.400,70
3.	Kiepury 53	274.701,34	283.153,16	449,12	283.602,28	8.900,94
4.	Kiepury 55	218.984,38	220.943,88	112,44	221.056,32	2.071,94
5.	Kiepury 57	176.064,62	177.637,67	139,44	177.777,11	1.712,49
6.	Kiepury 59	248.895,56	253.435,92	2.226,94	255.662,86	6.767,30
7.	Kiepury 61	236.877,17	237.299,42	136,34	237.435,76	558,59
8.	Kiepury 63	184.182,70	184.928,09	355,21	185.283,30	1.100,60
9.	Kiepury 65	287.889,66	289.585,99	858,97	290.444,96	2.555,30
10.	Kiepury 45A	313.242,18	315.653,06	606,54	316.259,60	3.017,42
11.	Kiepury 45B	258.522,54	255.755,36	281,53	256.036,89	- 2.485,65
12.	Kiepury 47	290.573,97	292.745,48	196,53	292.942,01	2.368,04
13.	Kiepury 47A	289.739,76	290.020,71	225,18	290.245,89	506,13
14.	Sygietyńskiego 17	123.481,78	116.315,95	3.110,58	119.426,53	- 4.055,25
	Razem:	3.280.471,71	3.291.661,46	11.304,78	3.302.966,24	22.494,53

3. Sytuacja majątkowa i finansowa.

W 2019r. suma bilansowa uległa zwiększeniu o **1.047.502,26 zł**, tj. o **4,95 %**, w tym:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o **699.279,83 zł**,
- aktywa obrotowe zwiększyły się o **1.746.782,09 zł**.

Podstawową przyczyną zmniejszania się majątku trwałego Spółdzielni jest systematyczne przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność a także dekapitalizacja majątku w związku z jego umorzeniem.

Fakt ten ma wpływ na zmniejszenie się funduszy spółdzielni o **655.242,35 zł**, tj. o **3,72 %**.

Wzrost aktywów obrotowych nastąpił z uwagi na zwiększenie zobowiązań wobec wykonawcy robót budowlanych związanych z docieplaniem ścian zewnętrznych budynków.

4. Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2019r. przedstawiają się następująco:

4.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość (zł)
1.	Aktywa trwałe	17.239.075,59
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	3.932.065,31
	środki pieniężne	934.736,04
	Razem aktywa:	21.171.140,90

4.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość (zł)
1.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	17.609.706,28
	kapitał (fundusz) podstawowy	13.820.853,64
	kapitał (fundusz) zapasowy	3.757.835,73
	zysk netto	31.016,91
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	3.561.434,62
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3.370.968,41
	zobowiązania bieżące	3.197.293,59
	Razem pasywa:	21.171.140,90

5. Podstawowe wskaźniki płynności.

Badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019 sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016r. poz. 1047, z późn. zm.) przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni, podobnie jak w ostatnich latach, jest dobra i stabilna. Poniżej przedstawiamy wskaźniki płynności:

1) Płynności I:

$$\begin{array}{rcl} \text{Aktywa obrotowe - należności powyżej} & & \\ \text{12 miesięcy} & 3.932.065,31 & \\ \hline & = & \hline \text{Zobowiązania krótkoterminowe} & 3.370.968,41 & \\ & & = 1,17 \end{array}$$

2) Płynności II:

$$\begin{array}{rcl} \text{Należności krótkoterminowe} & & \\ + \text{ Inwestycje krótkoterminowe} & 1.429.326,41 & \\ \hline & = & \hline \text{Zobowiązania krótkoterminowe} & 3.370.968,41 & \\ & & = 0,42 \end{array}$$

3) Płynności III:

$$\begin{array}{rcl} \text{Środki pieniężne} & 934.736,04 & \\ \hline & = & \hline \text{Zobowiązania krótkoterminowe} & 3.370.968,41 & \\ & & = 0,28 \end{array}$$

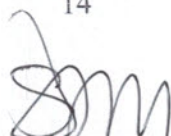
Niskie wskaźniki płynności spowodowane są powstałym zobowiązaniem wobec Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego z Leszna, które w 2019r. wykonało na rzecz Spółdzielni roboty budowlane polegające na dociepleniu wskazanych ścian zewnętrznych 14 budynków mieszkalnych wraz z remontem balkonów i innymi robotami towarzyszącymi.

Ogólna wartość wykonanych robót wyniosła 3.720.294,39 zł brutto.

Splata zobowiązań dla Wykonawcy robót rozłożona została na płatności ratalne w kolejnych latach 2020 - 2023.

W celu zakończenia w 2019 roku ocieplenia budynków oraz spłaty w kolejnych latach wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane członkowie i mieszkańcy Spółdzielni na przeprowadzonych spotkaniach zdecydowali o podwyższeniu stawek odpisów na fundusze remontowe poszczególnych budynków.

Rozłożenia spłaty zobowiązania na kolejne lata i obniżenie się wskaźników płynności z tego tytułu nie powoduje utraty przez Spółdzielnię płynności finansowej.



Konieczna Inwestycja

Na koniec 2019 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wraz z niedopłatą z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy 2018/2019 wynosiły **114.715,22 zł**.

Kwota niedopłaty z tytułu rozliczenia energii cieplnej za sezon grzewczy wynosiła **74.860,56 zł**. Termin uregulowania niedopłaty upływał w dniu 31.12.2019r. i w związku z tym niedopłata ta nie była wymagana na dzień 31.12.2019 roku.

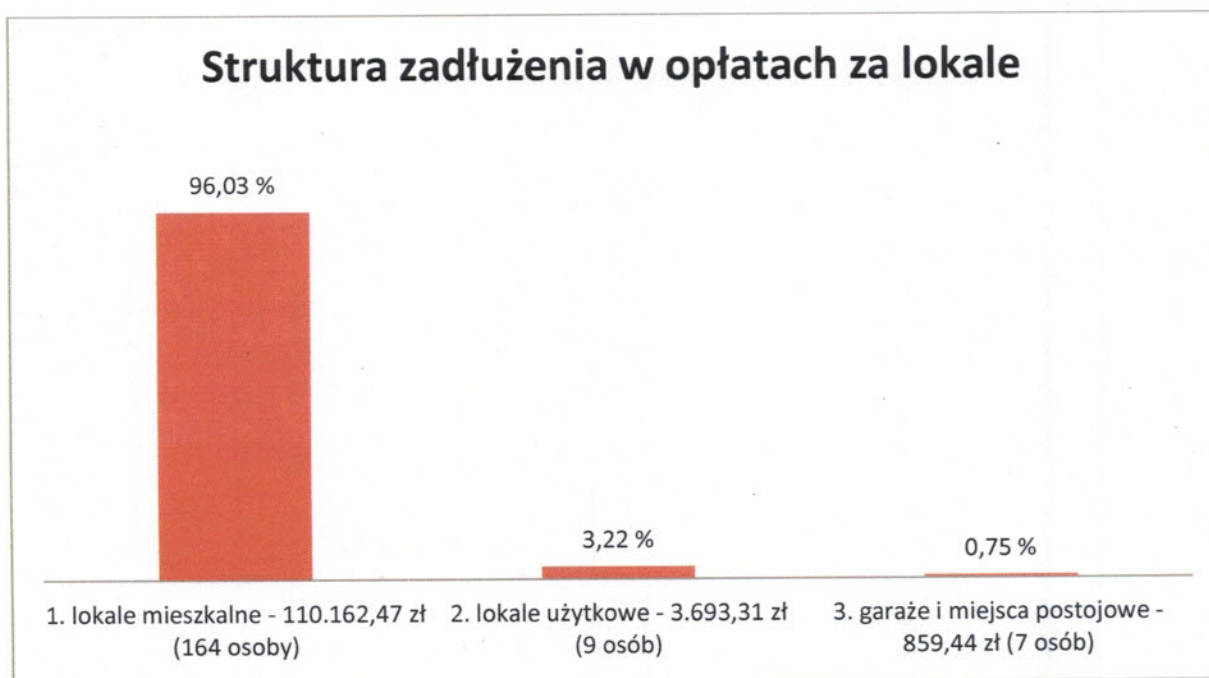
Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2019r. koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej **4.123,35 zł**.

Bez uwzględnienia w/w kosztów i odsetek wskaźnik zaległości w opłatach wynosi **3,39 %**.

Na dzień 31.12.2019r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało **180 osób**, w tym:

- a) **164** osoby za lokale mieszkalne - na kwotę **110.162,47 zł**,
- b) **16** osób za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę **4.552,75 zł**,
w tym:
 - **9** osób za lokale użytkowe - na kwotę **3.693,31 zł**,
 - **7** osób za garaże i miejsca postojowe - na kwotę **859,44 zł**.

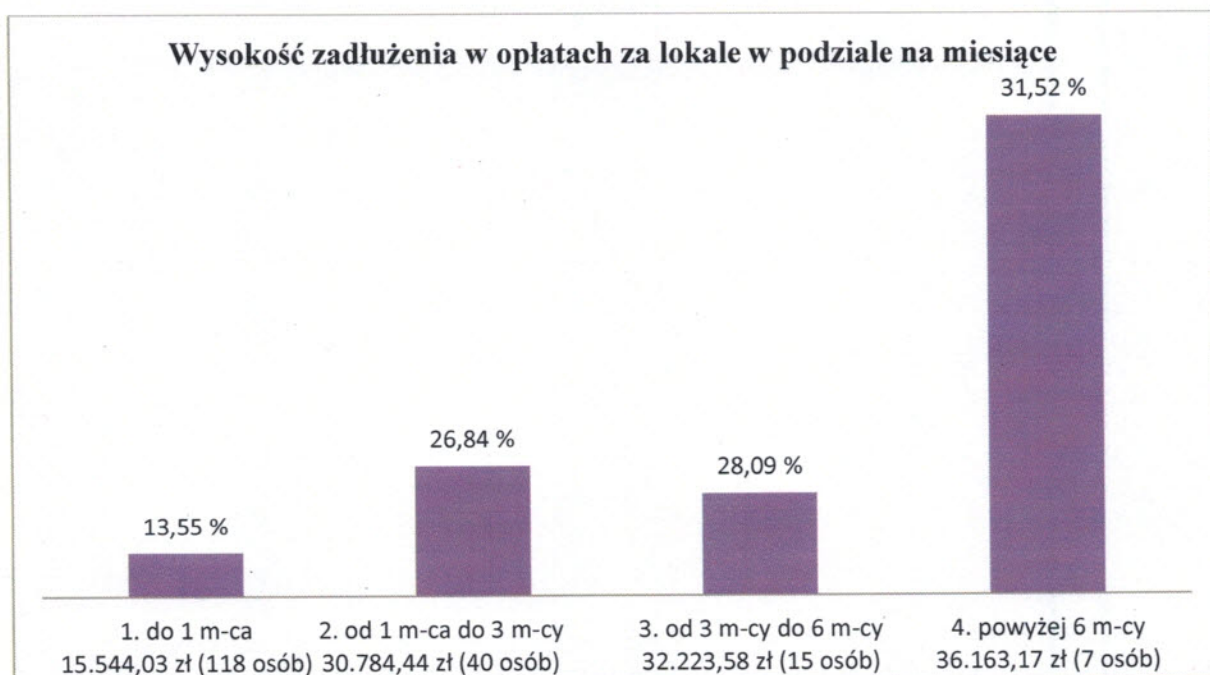
Strukturę zadłużenia z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Z opłatami za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe, w podziale na miesiące zalegało:

- a) **118 osób** - do 1 miesiąca na kwotę **15.554,03 zł**,
- b) **40 osób** - od 1 do 3 miesięcy na kwotę **30.784,44 zł**,
- c) **15 osób** - od 3 do 6 miesięcy na kwotę **32.223,58 zł**,
- d) **7 osób** - powyżej 6 miesięcy na kwotę **36.163,17 zł**.

Strukturę zadłużenia z podziałem na miesiące przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Wobec osób zalegających na dzień 31.12.2019r. z opłatami powyżej 3 miesięcy były podejmowane i nadal są prowadzone następujące działania windykacyjne:

- 1) **1 osoba** zalegająca na kwotę **4.489,26 zł** spłaca zadłużenie w ramach zawartej ugody na ratalną spłatę zadłużenia. Ugoda ta jest realizowana;
- 2) do **9 osób** zalegających na kwotę **16.293,76 zł** wysłano wezwania przedsądowe;
- 3) **3 osoby** posiadały należność ogółem w kwocie **5.812,15 zł** z tytułu rozliczenia kosztów energii cieplnej za sezon grzewczy 2018/2019 przekraczającą ich wymiar powyżej 3 miesięcy. Termin zapłaty należności upływał 31.12.2019r.;
- 4) **2 osoby** zalegające na kwotę **5.039,63 zł** wystąpiły z wnioskiem i otrzymały zgodę Zarządu na spłatę zadłużenia w ratach płatnych od stycznia 2020r.;
- 5) dla **3 osób** z łącznym zadłużeniem **12.936,22 zł** przygotowano dokumenty niezbędne do złożenia pozwu w sądzie;
- 6) wobec **2 osób** zalegających na kwotę **21.094,93 zł** toczy się postępowanie komornicze;
- 7) wobec **1 osoby** zalegającej **5.400,51 zł** toczy się postępowanie sądowe niezakończony w 2019r.;

Kamień Turem

- 6) wobec 2 osób zalegających na kwotę **21.094,93 zł** toczy się postępowanie komornicze;
- 7) wobec 1 osoby zalegającej **5.400,51 zł** toczy się postępowanie sądowe niezakończone w 2019r.;
- 8) w stosunku do 1 osoby zalegającej na kwotę **10.729,58 zł** trwa komornicza egzekucja z nieruchomości. Komornik dokonał już oględzin i wyceny nieruchomości;
- 9) wobec 1 dłużnika zalegającego na kwotę **52.778,93 zł**, którego lokal został zlicytowany w dniu 14.01.2016r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny, działania pozostają na etapie ustalania miejsca pobytu (najprawdopodobniej nie przebywa w Polsce);
- 10) lokal mieszkalny 1 dłużnika zalegającego na kwotę **33.582,99 zł** został zlicytowany w listopadzie 2018r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny. Spółdzielnia w 2019r. odzyskała kwotę **32.449,53 zł**. Podejmowane są dalsze działania w celu wyegzekwowania całej kwoty należnej Spółdzielni.

Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2019r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2016r.		31.12.2017r.		31.12.2018r.		31.12.2019r.	
	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokale mieszkalne	201	259.011,51	210	246.065,37	161	238.113,90	164	110.162,47
lokale użytkowe i garaże	24	12.473,52	25	11.605,14	18	17.681,67	16	4.552,75
kredyty	6	575,09	0	0,00	-	-	-	-
Razem:	232	272.060,12	235	257.970,51	179	255.795,57	180	114.715,22

Statystyka zadłużenia w poszczególnych budynkach mieszkalnych:

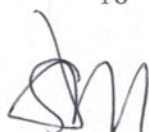
Lokale mieszkalne	K. 49		K. 51		K. 53		K. 55		K. 57	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	11	892,94	4	267,94	5	446,04	4	549,41	4	307,65
od 1 do 3 m-cy	2	1.589,54	2	2.150,45	3	1.212,27	3	2.180,95	2	1.759,27
od 3 do 6 m-cy	2	2.920,34	0	0,00	0	0,00	2	5.739,91	1	3.597,93
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	4.620,38	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	15	5.402,82	7	7.038,77	8	1.658,31	9	8.470,27	7	5.664,85

Lokale mieszkalne	K. 59		K. 61		K. 63		K. 65		S. 15	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	12	2.074,31	7	1.092,54	7	397,98	8	1.150,16	3	324,20
od 1 do 3 m-cy	3	1.755,79	3	2.894,26	0	0,00	5	4.026,38	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	2	8.730,99	0	0,00	0	0,00	2	3.210,72	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	2	7.444,25	2	10.761,36	0	0,00
Razem:	17	12.561,09	10	3.986,80	9	7.842,23	17	19.148,62	3	324,20

Lokale mieszkalne	S. 17		K. 45A		K. 45B		K. 47		K. 47A	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	2	61,45	12	1.439,05	11	1.443,88	10	1.321,96	10	2.389,67
od 1 do 3 m-cy	1	1.705,94	2	1.704,07	4	3.230,15	3	2.963,88	2	1.171,58
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	2.106,64	0	0,00	2	3.598,14	1	1.590,92
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	13.337,18
Razem:	3	1.767,39	15	5.249,76	15	4.674,03	15	7.883,98	15	18.489,35

Lokale użytkowe	K. 51		K. 55		K. 57		K. 59		K. 61	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	1	10,05	1	1.113,91	0	0,00	1	16,60
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	1	10,05	1	1.113,91	0	0,00	1	16,60

Lokale użytkowe	K. 63		K. 65		K. 45A		K. 47A	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	1,43
od 1 do 3 m-cy	0	0,00		0,00	1	1.544,64	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	0	0,00	1	1.544,64	1	1,43




Lokale użytkowe	S. 15		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	1	172,22	1	36,30
od 1 do 3 m-cy	1	363,22	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	1	434,94	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	3	970,38	1	36,30

Garaże	K. 45B		S. 15		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	2	33,29	0	0,00	1	1,05
od 1 do 3 m-cy	1	190,47	1	249,93	1	91,65
od 3 do 6 m-cy	1	293,05	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	4	516,81	1	249,93	2	92,70

W 2019r. z dodatku mieszkaniowego przyznanych przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry skorzystała 1 osoba na kwotę **596,40 zł**.

7. Pracownicy i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2019 roku wyniosło **9,33** pracownika przy 11 etatach, w tym:

- 8 etatów, pracownicy na stanowiskach nierobotniczych,
- 3 etaty, pracownicy na stanowiskach robotniczych.

W 2019r. rozwiązano umowy o pracę z 2 pracownikami (wypowiedzenie umów przez pracowników), w tym:

- z członkiem Zarządu Zastępcą Prezesa - Głównym Księgowym,
- pracownikiem zatrudnionym na stanowisku konserwatora.

Zostały podpisane 3 umowy o pracę, w tym:

- z członkiem Zarządu na 1/2 etatu, wybranym po przeprowadzonym konkursie przez Radę Nadzorczą na stanowisko Zastępcy Prezesa - Głównego Księgowego,
- z pracownikiem zatrudnionym na stanowisku Inspektora ds. Technicznych,
- z pracownikiem zatrudnionym na stanowisku konserwatora.

Na dzień 31.12.2019r. w Administracji Domów Mieszkalnych Spółdzielni pozostawało nieobsadzone 1 stanowisko pracy konserwatora.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **438.610,07 zł** (brutto), w tym na:

- | | | |
|--|---|-------------------------------|
| 1) wynagrodzenia osobowe | - | 436.990,13 zł , w tym: |
| – wynagrodzenia Zarządu | - | 104.660,30 zł , |
| – wynagrodzenia pracowników | - | 292.146,07 zł , |
| – wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej | - | 38.559,68 zł , |
| – nagrody jubileuszowa pracowników | - | 0,00 zł , |
| – odprawy emerytalne | - | 0.00 zł , |
| – ekwiwalent za urlop | - | 1.624,08 zł . |
| 2) wynagrodzenia bezosobowe | - | 1.619,94 zł . |

W 2019r. przeciętne wynagrodzenie pracowników (bez odpraw i nagród jubileuszowych) razem z wynagrodzeniem Zarządu wyniosło **3.558,69 zł** (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **2.177,04 zł**.

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2019r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **11.678,35 zł**.

Pracownicy korzystali z 2 szkoleń, w tym z 1 szkolenia płatnego i 1 bezpłatnego. Na szkolenia i seminaria w 2019r. wydatkowano kwotę **580,00 zł**.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili nadzór i wykonawstwo w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania oraz utrzymania czystości w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla a także prowadzili ewidencję księgowo - finansową Spółdzielni.

8. Inwestycje.

W 2019r. Spółdzielnia nie prowadziła i nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych.

9. Szczególne zdarzenia.

W 2019r. nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni.

III. Gospodarka funduszem remontowym.

1. Zwiększenia:	w zł
1) środki funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2019r.	- 684.857,72
2) odpisy funduszu remontowego nieruchomości za 2019r.	- 850.411,49
3) <u>środki funduszu remontowego Spółdzielni na 01.01.2019r.</u>	- 138.125,57
Razem środki funduszu remontowego w 2019r.:	- 1.673.394,78

2. Środki funduszu remontowego na 31.12.2019r.: - 164.051,29

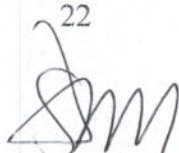
3. Zmniejszenia:

	w zł	
	Plan	Wykonanie
1) Usunięcie drobnych usterek stwierdzonych w trakcie wykonanej w 2016r. kontroli okresowej 5-cio letniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz kontroli instalacji elektrycznych i piorunochronnych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji oraz uziemień instalacji i aparatów a także usterek stwierdzonych w trakcie wykonywanych w 2019r. rocznych kontroli stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomość Spółdzielni	9.900,00	6.722,56
2) Remont polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych wraz remontem balkonów budynków: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A oraz Sygietyńskiego 17	1.262.404,11	1.255.992,54
3) Remont polegający na wymianie odcinka poziomej kanalizacji sanitarnej przed budynkiem Kiepury 49	0,00	0,00
4) Remont polegający na przebudowie wejść i wykonaniu wiatrołapów I, IV i V klatki schodowej budynku Kiepury 59	56.700,00	56.905,63
5) Remont polegający na postawieniu dodatkowego słupa wraz z oprawą oświetlenia parkowego od strony balkonów budynku Kiepury 59	4.800,00	4.800,00
6) Remont polegający na rozbiórce uszkodzonej nawierzchni z kostki betonowej i ponowne jej wykonanie z kostki betonowej „POLBRUK” na chodniku i ciągu pieszo-jezdnym przy budynkach: Kiepury 57 i 59	137,29	137,29
7) Remont polegający na wymianie poziomów rur z tworzywa tzw. „Dekaduru” instalacji zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji na rury z tworzywa sztucznego PP lub PE w korytarzach piwnicznych budynków: Kiepury 61, 63 i 65	648,74	648,74



Kamień Tusewicz

8) Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej zabudowy wejść do budynku oraz wykonanie robót związanych wykonaniem wiatrołapów do pięciu klatek schodowych budynku Kiepur 65	6.969,00	6.969,00
9) Remont polegający na wymianie posadzki na tarasach nad lokalami użytkowymi (łącznie) wraz z wymianą elementów drewnianych balustrady tarasów oraz rynien wzdłuż tarasu nad lokalami użytkowymi w budynku Kiepur 45A	46.900,00	45.734,35
10) Remont polegający na wymianie posadzki na tarasach nad lokalami użytkowymi (łącznie) wraz z wymianą elementów drewnianych balustrady tarasów oraz rynien wzdłuż tarasu nad lokalami użytkowymi w budynku Kiepur 47A	47.400,00	46.144,31
11) Remont polegający na wymianie posadzki na tarasach nad garażami nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 19, 20 i 21 wraz z wymianą rynien nad wjazdami do tych garaży w budynku Kiepur 45B	0,00	0,00
12) Remont pomieszczenia gospodarczego oraz pomieszczeń sanitarnych w biurze Zarządu i ADM w budynkach: Kiepur 51 i 53	203,93	203,93
13) Remont polegający na przebudowie części parkingu na działce 10/13 (przy boksie śmietnikowym) w pobliżu budynku Kiepur 53	68,77	68,77
14) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz wymianie ławek parkowych przy budynkach: Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	9.141,58	5.608,45
15) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach przy ul. Kiepur 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	29.297,93	24.444,35
16) Remont polegający na naprawie pokrycia dachu wykonanego z papy termozgrzewalnej oraz na wymianie odcinków rur spustowych, rynien między klatkami i na daszkach nad balkonami a także na wymianie obróbek blacharskich przy kominach i ogniomurach na budynkach: Kiepur 49, 53, 55, 57, 59, 61, 65 i 45A	54.996,26	54.963,57
RAZEM:	1.529.567,61	1.509.343,49




4. Rozliczenie środków finansowych funduszu remontowego za 2019 rok przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2019r.	Odpis na funduszu remontowy w 2019r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2019r.	Razem środki funduszu remontowego w 2019r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2019r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2019r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	Kiepury 49	39.318,89	55.253,40	-	94.572,29	94.554,47	17,82
2	Kiepury 51	15.422,84	34.451,17	-	49.874,01	49.525,31	348,70
3	Kiepury 53	101.156,76	85.737,60	-	186.894,36	185.626,08	1.268,28
4	Kiepury 55	44.780,78	46.115,85	-	90.896,63	88.323,30	2.573,33
5	Kiepury 57	34.563,15	39.581,80	-	74.144,95	72.794,78	1.350,17
6	Kiepury 59	45.334,74	59.128,81	-	104.463,55	100.050,73	4.412,82
7	Kiepury 61	34.054,36	50.901,23	-	84.955,59	83.735,95	1.219,64
8	Kiepury 63	41.749,05	49.586,16	-	91.335,14	90.903,95	431,26
9	Kiepury 65	109.977,35	87.379,92	-	197.357,27	196.111,68	1.245,59
10	Kiepury 47	37.869,12	65.020,52	-	102.889,64	102.329,40	560,24
11	Kiepury 45A	58.438,71	76.298,04	-	134.736,75	126.999,84	7.736,91
12	Kiepury 45B	45.961,68	84.749,22	-	130.710,90	125.092,77	5.618,13
13	Kiepury 47A	60.034,50	87.055,87	-	147.090,37	144.918,50	2.171,87
15	Sygietyńskiego 17	16.195,79	29.151,90	-	45.347,69	44.995,24	352,45
16	Razem fundusz remontowy nieruchomości	684.857,72	850.411,49	-	1.535.269,21	1.505.962,00	29.307,21
17	Razem fundusz remontowy Spółdzielni	138.125,57	-	-	138.125,57	3.381,49	134.744,08
19	Ogółem fundusz remontowy	822.983,29	850.411,49	-	1.673.394,78	1.509.343,49	164.051,29

W 2019 roku zadania remontowe zostały zrealizowane w **98,68 %** a ich realizacja odbywała się systemem zleconym (firmy zewnętrzne) i siłami własnymi (konserwatorzy).

Plan robót remontowych (po korekcie) zakładał do wykonania 16 zadań remontowych, z których:

- 7 zadań zrealizowano w **100 %**,

- 3 zadania zrealizowane częściowo, realizacja wyniosła od **61,35 % do 83,43 %**.
- 6 zadań nie zrealizowano z powodu braku wykonawców.

Ogłoszenia o przetargach na roboty budowlane ukazywały się w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni.

Wyboru wykonawców dokonywała Komisja Przetargowa, która przy udzielaniu zamówienia kierowała się kryteriami określonymi w Specyfikacjach Istotnych Warunków Zamówienia oraz obowiązującym w Spółdzielni regulaminem na udzielanie zamówień na roboty, dostawy i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.

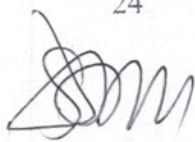
W ramach środków finansowych funduszu remontowego poszczególnych budynków Spółdzielnia zakończyła w 2019r. termomodernizację budynków związaną z ociepleniem ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych wraz z remontem balkonów.

Zestawienie wydatków poniesionych na termomodernizację w latach od 2008 do 2023 w porównaniu do wartości kosztorysowych robót przedstawia poniższa tabela;

Lp.	Budynek	Powierzchnia ocieplenia (m ²)	Wydatki razem (zł)	Cena 1 m ² (zł)	Wartość kosztorysowa (zł)	Rok sporządzenia kosztorysu
1	Kiepur 49	2.152,21	505.290,83	234,78	473.522,90	2012
2	Kiepur 51	1.482,38	316.541,09	213,54	244.609,03	2010
3	Kiepur 53	2.391,01	513.750,65	214,87	696.981,81	2009
4	Kiepur 55	2.078,47	483.566,58	232,66	496.438,50	2012
5	Kiepur 57	1.799,21	386.711,82	214,93	436.910,61	2008
6	Kiepur 59	2.503,85	546.342,79	218,20	587.217,56	2011
7	Kiepur 61	2.346,52	480.517,78	204,78	438.543,56	2011
8	Kiepur 63	1.891,70	433.404,30	229,11	344.530,97	2012
9	Kiepur 65	2.679,61	543.218,24	202,72	602.687,21	2009
10	Kiepur 45A	3.909,70	718.345,98	183,73	770.681,21	2012
11	Kiepur 45B	2.091,92	443.221,80	211,87	486.638,33	2011
12	Kiepur 47	3.301,82	677.044,58	205,05	574.633,94	2012
13	Kiepur 47A	2.788,95	518.224,93	185,81	621.062,85	2009
14	Sygietyńskiego 17	1.692,66	279.992,05	165,42	347.427,92	2009
	Razem:	33.110,01	6.846.173,42	206,77	7.121.886,40	

Wydatki na termomodernizację w latach 2008 do 2019 (2023) obejmują koszty:

1. Audytów energetycznych dla wybranych budynków (Kiepur 53, 57, 65, 47A i Sygietyńskiego 17).
2. Projektów budowlanych wraz z kosztorysami i przedmiarami robót.
4. Ogłoszeń w prasie o przetargach.
5. Ocieplenia ścian zewnętrznych budynków wraz z remontem balkonów.
6. Remontu daszków nad klatkami schodowymi.
6. Mycia części ściany zewnętrznej budynku Kiepur 47A.



Karolien Kuśmierk

IV. Zakończenie.

W ocenie Zarządu sytuacja Spółdzielni pod względem finansowym jest dobra i stabilna.

Działania Zarządu ukierunkowane są w szczególności na zapewnienie:

- właściwej obsługi członków i mieszkańców Spółdzielni,
- właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej Spółdzielni,
- właściwej eksploatacji i bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości Spółdzielni oraz nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
- właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- bieżącego administrowania nieruchomościami,
- utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem,
- uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

Zarząd jest przekonany, że dobra współpraca z Radą Nadzorczą połączona z dobrą wolą Członków Spółdzielni, będzie sprzyjać realizacji wszystkich zadań jakie zostaną postawione przed Zarządem.

Przedkładając powyższe sprawozdanie Zarząd wnosi o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

Jelenia Góra, 27.05.2020r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ZWIĄZKOWIEC”
ul. Jana Kiepury 53, tel./fax 075 75-42-023
58-506 JELENIA GÓRA
NIP 611-01-07-245 Regon 141273112

ZASTĘPCA PREZESA

Aneta Śmieszna

PREZES ZARZĄDU

Kazimierz Trusewicz

- Załącznik Nr 1 Wprowadzenie do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2019r.
– dodatkowe informacje i objaśnienia.
- Załącznik Nr 2 Bilans na dzień 31.12.2019r.
- Załącznik Nr 3 Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.
- Załącznik Nr 4 Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym na 2019r.
- Załącznik Nr 5 Sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 08.06.2019r.