

**WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”
W JELENIEJ GÓRZE**

SPRAWOZDANIE

**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze
z działalności Spółdzielni w 2020 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 2020r. poz. 1465),
- 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 prowadzona 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 przez Spółdzielnię zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.



1.1. Zarząd.

W 2020 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 Aneta Śmieszna, na stanowisku od 01.02.2019r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 24 posiedzenia podejmując 25 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,

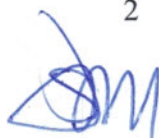
Zostały wydane 3 Zarządzenia wewnętrzne, które głównie dotyczyły powołania Komisji Likwidacyjnej, Komisji Inwentaryzacyjnej oraz przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni za 2020r.

1.2. Kontrole.

W 2020 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatności Składek w Wałbrzychu, w dniach 2 stycznia – 13 stycznia 2020r. przeprowadził kontrolę w zakresie:
 - 1) Prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłoszenie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.
 - 2) Ustalenia uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu.
 - 3) Prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe.
 - 4) Wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych.

Protokół z kontroli z dnia 13 stycznia 2020r.



2. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniach 09 stycznia 2020r. miała rozpocząć kontrolę działalności Spółdzielni za IV kwartał 2019r. Z uwagi na rozpoczętą w tym samym dniu kontrolę przez ZUS, Komisja Rewizyjna ustaliła nowy termin kontroli na dzień 14 stycznia 2020r.
Protokół Nr 7/IV/2019 z dnia 14 stycznia 2020r.
3. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, ze względu na powolne znoszenie restrykcji z powodu panującej epidemii koronawirusa, Komisja Rewizyjna na wniosek Przewodniczącego Komisji, postanowiła przeprowadzić kontrole w Spółdzielni, które były zaplanowane w I i II kwartale 2020r. Kontrola odbyła się w dniu 13 maja 2020r.
Protokół Nr 8/I/2020 oraz Protokół Nr 9/II/2020 z dnia 15 maja 2020r.
4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 20 lipca 2020r. przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepury 53 (49 – 51) oraz Kiepury 57.
Protokoły kontroli Nr 260/HK/20 oraz Nr 261/HK/20 z dnia 20 lipca 2020r.
5. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 07 października 2020r. przeprowadziła kontrolę za III kwartał 2020r.
Protokół Nr 10/III/2020 z dnia 07 października 2020r.

1.3. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2020r. liczyła **822** członków.

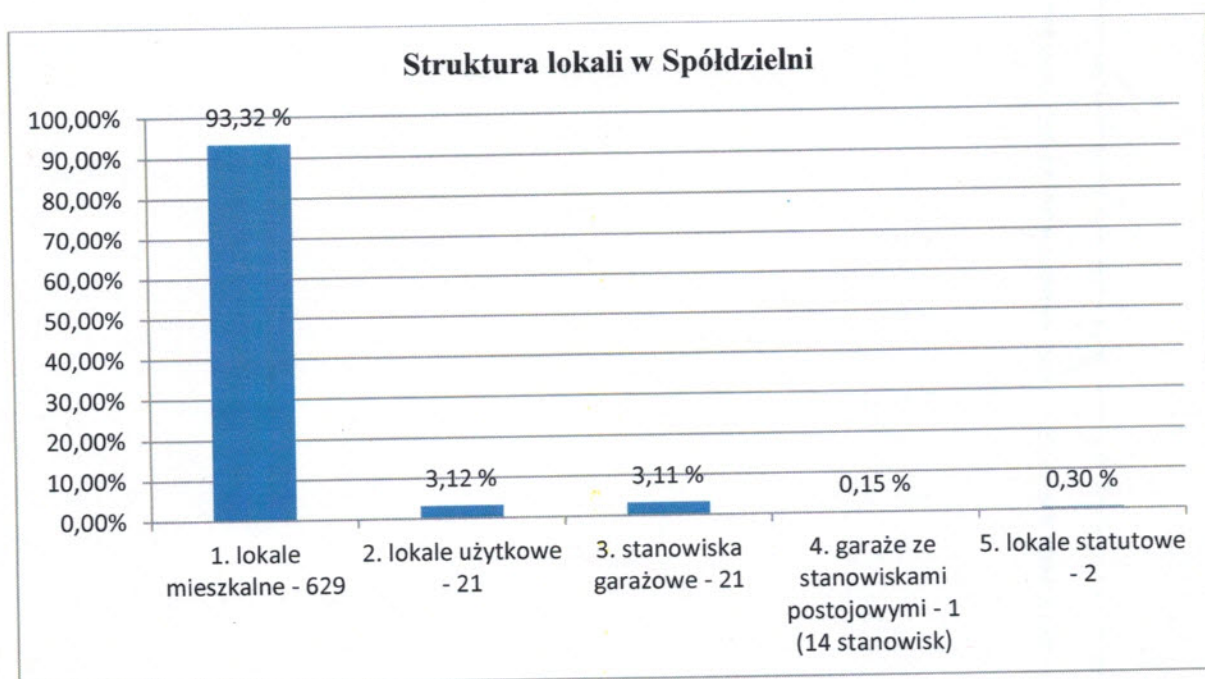
Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2020 roku w porównaniu do 2019 roku uległ zwiększeniu o **8** członków.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2020r. przedstawiały się następująco:

- a) **1** osobę przyjęto w poczet członków, które posiada odrębną własność lokalu,
- b) **33** osoby 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) **26** osoby wykreślono z rejestru członków, w tym:
 - **4** osoby w związku ze zgonem,
 - **1** osobę w związku z dokonaniem częściowego działu spadku,
 - **6** osób w związku z darowizną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - **15** osób w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa lokalu na rynku wtórnym.

- 4) 1 garaż podziemny wielostanowiskowy o powierzchni **532,40 m²** z 14 stanowiskami postojowymi o powierzchni użytkowej **271,23 m²**, w tym:
- a) 6 stanowisk postojowych, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska postojowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym, o powierzchni użytkowej **112,76 m²**,
 - b) 8 stanowisk postojowych, z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego, o powierzchni użytkowej **158,47 m²**.
- 5) 2 lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni użytkowej **137,12 m²**, w tym:
- biura Zarządu Spółdzielni,
 - biura Aaministracji Domów Mieszkalnych.

Strukturę lokali znajdujących się w 14 budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Na koniec 2020r. w 14 budynkach mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia znajduje się ogółem **629** lokali mieszkalnych, w tym:

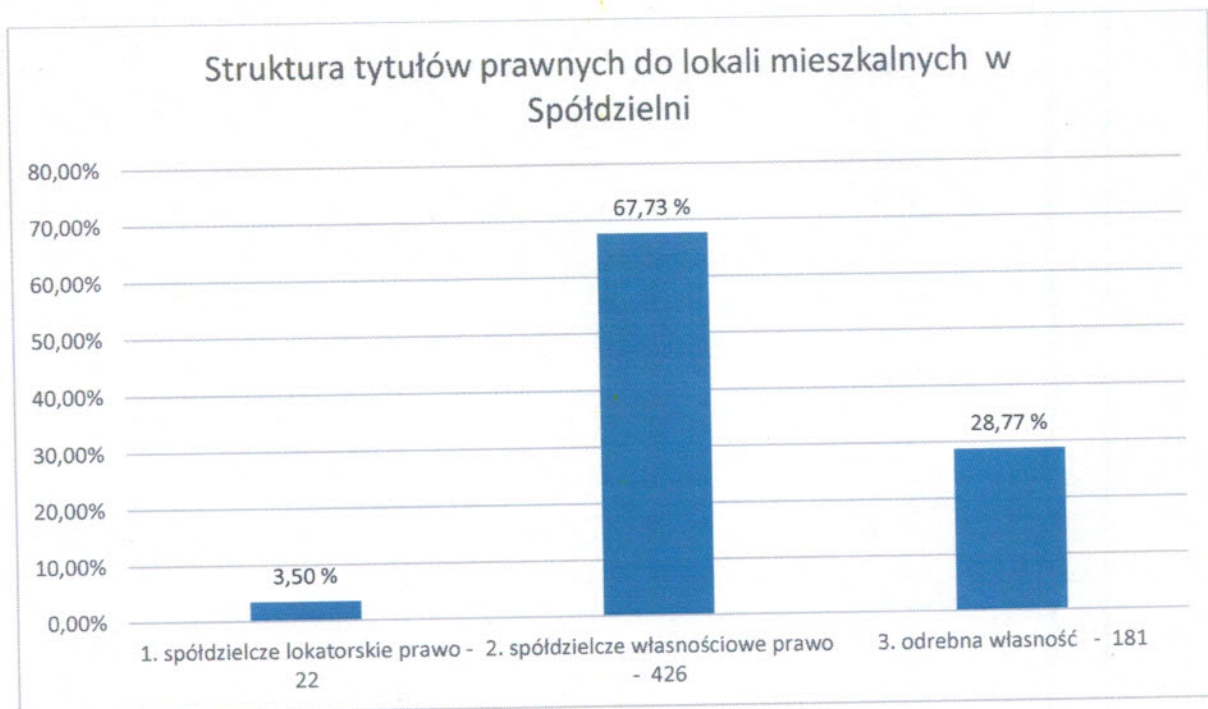
- a) 22 lokale posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej **1.264,60 m²**, w tym w budynku:
- Kiepury 49 - 9 lokali, o powierzchni użytkowej 497,30 m²,
 - Kiepury 51 - 7 lokali, o powierzchni użytkowej 419,90 m²,
 - Kiepury 53 - 6 lokali, o powierzchni użytkowej 347,40 m².

5
SM

Karimien Turania

- b) **426** lokali posiada spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej **24.107,94 m²**,
- c) **181** lokali posiada prawo odrębnej własności, o powierzchni użytkowej **10.477,93 m²**.

Strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w 14 budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Na dzień 31.12.2020r. 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 31.12.2020 roku Zarząd Spółdzielni podpisał ogółem **235** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych) oraz przeniesienia udziału we współwłasności lokali niemieszkalnych – garaży podziemnych wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

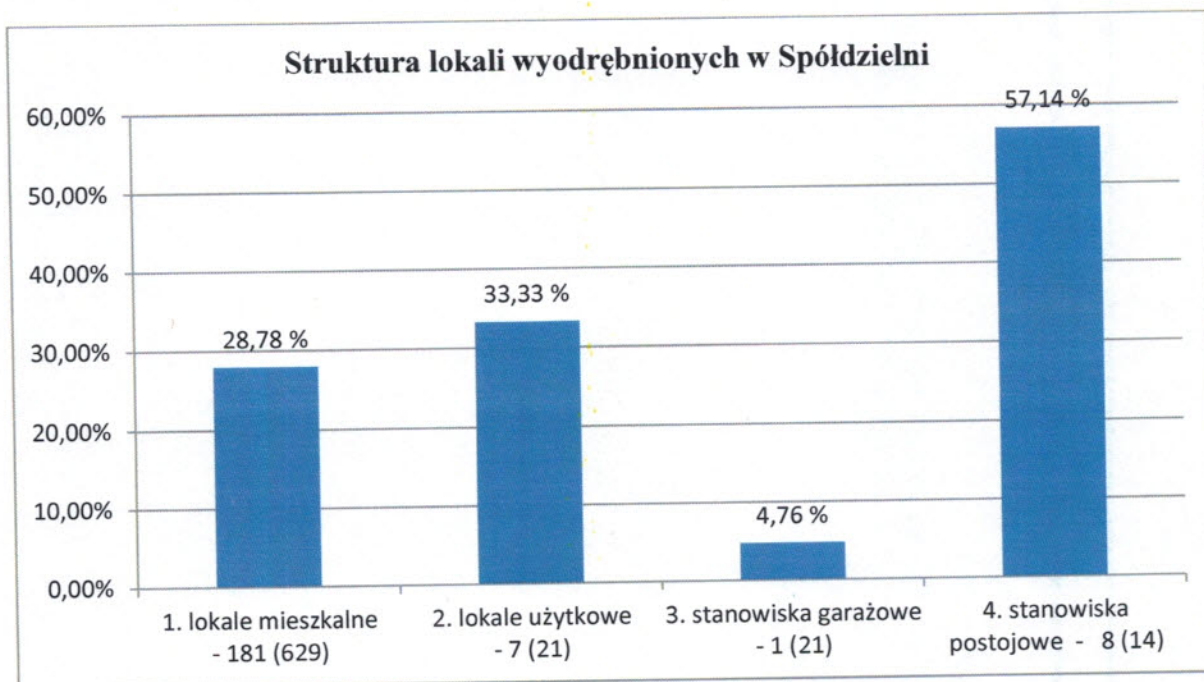
W 2020r. Zarząd Spółdzielni podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi **6** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych.

[Podpis]
Karolina Turcotte

Ilość podpisanych w 2020r. umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych umów na dzień 31.12.2020r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2020r.	Ilość zawartych umów ogółem
1.	Kiepury 49	0	19
2.	Kiepury 51	2	14
3.	Kiepury 53	0	29
4.	Kiepury 55	1	12
5.	Kiepury 57	0	9
6.	Kiepury 59	0	19
7.	Kiepury 61	1	9
8.	Kiepury 63	1	4
9.	Kiepury 65	1	9
10.	Kiepury 45A	0	12
11.	Kiepury 45B	0	11
12.	Kiepury 47	0	22
13.	Kiepury 47A	0	11
14.	Sygietyńskiego 17	0	18
	RAZEM:	6	198

Strukturę lokali wyodrębnionych znajdujących się w 14 budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2020r. przedstawia poniższy wykres słupkowy:

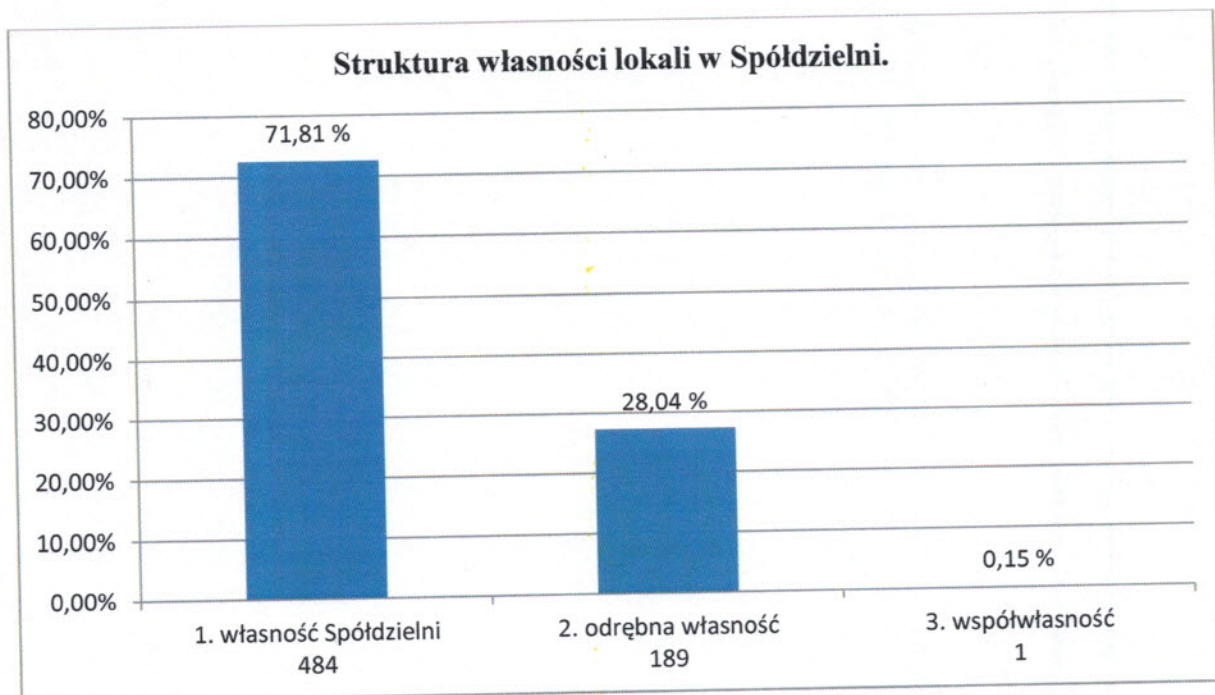


Na koniec 2020r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (%)	
		Spółdzielnia	Lokale wyodrębnione
1.	Kiepur 49	60,00	40,00
2.	Kiepur 51	55,57	44,43
3.	Kiepur 53	46,21	53,79
4.	Kiepur 55	75,10	24,90
5.	Kiepur 57	75,78	24,22
6.	Kiepur 59	64,22	35,78
7.	Kiepur 61	79,23	20,77
8.	Kiepur 63	89,51	10,49
9.	Kiepur 65	82,76	17,24
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 **14,37 %** udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

Strukturę własności lokali znajdujących się na dzień 31.12.2020r. 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 **448** pozycji w tym:

- **259** dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- **189** dla odrębnej własności lokali.

W 2020 roku założono 4 księgi wieczyste, w tym:

- **3** księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **1** księgę wieczystą w wyniku wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu.

II. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie o rachunkowości, ustawie Prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statucie Spółdzielni i Polityce rachunkowości określającej podstawowe zasady rachunkowości w 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.

Plan przychodów na całokształcie działalności Spółdzielni w 2020r. wykonano w **101,26 %**.

L.p.	Przychody	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.029.461,74	1.026.322,90	99,70
2.	Podatek od nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych	78.799,00	66.260,33	84,09
3.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych i użytkowych	369.684,00	370.467,00	100,21
4.	Oплата za domofony	9.963,36	9.963,36	100,00
5.	Odpis na fundusz remontowy	1.033.669,82	1.028.620,56	99,51
6.	Różnica wody	43.597,00	60.334,00	138,39
7.	Energia ciepła	1.085.984,40	1.161.424,28	106,95
8.	Przychody z lat ubiegłych	70.584,66	33.436,13	47,37
9.	Pozostała sprzedaż - wynajem lokali, reklamy	52.800,00	61.146,42	115,81
10.	Pożytki z nieruchomości	11.000,00	8.682,81	78,93
11.	Pozostałe przychody operacyjne	12.756,00	27.758,84	217,61
12.	Przychody finansowe	13.450,00	5.323,47	39,58
	Ogółem przychody na całokształcie działalności	3.811.749,98	3.859.740,10	101,26

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	3.694.236,44	3.810.963,65	103,16
2.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	2.283,87	-
3.	Koszty finansowe	0,00	0,00	-
	Koszty na całokształcie działalności:	3.694.236,44	3.813.247,52	103,22

W 2020r. koszty na całokształcie działalności Spółdzielni wyniosły **103,22 %** i były wyższe od planowanych o **3,22 %** oraz na działalności operacyjnej wyniosły **103,16 %** i były wyższe od planowanych o **3,16 %**.

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

L.p.	Koszty rodzajowe	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wykonanie/ Plan (%)	Struktura kosztów (%)
1.	Eksploatacja	1.072.538,86	1.049.955,58	97,89	27,63
2.	Domofony	9.963,36	11.326,53	113,68	0,30
3.	Wywóz odpadów komunalnych	369.684,00	370.811,64	100,31	9,73
4.	Podatek od nieruchomości	78.799,00	78.618,50	99,77	2,07
5.	Odpis na fundusz remontowy	1.033.669,82	1.035.111,84	100,14	27,24
6.	Różnica wody	43.597,00	60.782,21	139,42	1,60
7.	Rozliczenie c.o i c.w.u.	10.854,00	11.208,14	103,26	0,29
8.	Energi ciepła	1.075.130,40	1.193.149,21	110,98	31,40
	Razem:	3.694.236,44	3.813.247,52	103,16	100

Zgodnie z rachunkiem zysków i strat za 2020r.:

- 1) Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości ogółem wyniosły **59.508,68 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 **6.121,95 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym;
- 3) Wynik finansowy netto (strata netto) z działalności Spółdzielni wyniósł **-7.381,91 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 2020r. (zł)	Przychody z pożytków z 2020r. (zł)	Razem przychody (zł)	Wynik za 2020r. (zł)
1.	Kiepur 49	257.630,62	247.601,33	2.637,81	255.776,32	- 6.121,95
2.	Kiepur 51	164.416,52	167.130,33	0,00	171.254,99	4.241,20
3.	Kiepur 53	289.577,72	294.415,05	458,13	300.959,27	6.690,84
4.	Kiepur 55	255.748,55	255.933,06	51,81	260.593,08	668,51
5.	Kiepur 57	203.262,45	199.924,14	0,00	208.947,19	2.436,46
6.	Kiepur 59	285.824,59	290.597,40	1.260,84	297.206,43	6.524,51
7.	Kiepur 61	267.845,81	275.838,52	151,81	281.400,16	9.377,12
8.	Kiepur 63	200.952,28	196.924,67	279,74	205.016,12	808,41
9.	Kiepur 65	296.313,60	299.781,58	1.057,96	308.834,29	7.740,11
10.	Kiepur 45A	363.463,70	363.955,11	788,48	375.215,21	6.003,88
11.	Kiepur 45B	251.027,92	254.855,64	264,76	259.769,60	4.108,28
12.	Kiepur 47	328.797,63	335.688,89	0,00	342.198,90	8.383,84
13.	Kiepur 47A	283.855,44	275.897,88	218,70	291.064,93	2.449,93
14.	Sygietyńskiego 17	145.110,86	130.838,12	1.512,75	148.248,67	75,60
	Razem:	3.593.827,69	3.589.381,72	8.682,81	3.706.485,16	53.386,73

3. Sytuacja majątkowa i finansowa.

Badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020 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.

W 2020r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **1.510.037,53 zł**, tj. o **7,13 %**, w tym:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o **538.458,43 zł**,
- aktywa obrotowe zmniejszyły się o **1.510.037,53 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 **567.367,01 zł**, tj. o **3,22 %**.

Wzrost aktywów obrotowych nastąpił z uwagi na zwiększenie zobowiązań wobec wykonawcy robót budowlanych związanych z ociepleniem w 2019r. ścian zewnętrznych budynków.

4. Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2020r. przedstawiają się następująco:

4.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość (zł)
1.	Aktywa trwałe	16.700.617,16
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	2.960.486,21
	środki pieniężne	887.003,62
	Razem aktywa:	19.661.103,37

4.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość (zł)
1.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	17.042.339,27
	kapitał (fundusz) podstawowy	13.351.813,56
	kapitał (fundusz) zapasowy	3.697.907,62
	strata netto	7.381,91
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	2.618.764,10
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2.352.145,80
	zobowiązania bieżące	2.190.513,98
	Razem pasywa:	19.661.103,37

5. Podstawowe wskaźniki płynności.

1) Płynności I:

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Aktywa obrotowe - należności powyżej} \\ \text{12 miesięcy} \end{array} \quad 2.960.486,11}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe} \quad 2.352.145,80} = \frac{\quad}{\quad} = 1,26$$

2) Płynności II:

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Należności krótkoterminowe} \\ + \text{Inwestycje krótkoterminowe} \end{array} \quad 1.408.675,46}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe} \quad 2.352.145,80} = \frac{\quad}{\quad} = 0,60$$

3) Płynności III:

$$\frac{\text{Środki pieniężne} \quad 887.003,62}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe} \quad 2.352.145,80} = \frac{\quad}{\quad} = 0,38$$

Niskie wskaźniki płynności spowodowane są powstałym zobowiązaniem wobec Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego z Leszna, które w 2019r. wykonało na rzecz Spółdzielni roboty budowlane polegające na ociepleniu 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 latach 2020 – 2023 (do kończ drugiego kwartału).

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

6. Zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

Na koniec 2020 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wynosiły **154.270,30 zł**. W ogólnej sumie zadłużenia znajduje się również zadłużenie z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody sezonu grzewczego 2019/2020 w kwocie **138.233,23 zł**.

Termin uregulowania niedopłaty upływał w dniu 31.12.2020r. i w związku z tym niedopłata ta nie była wymagana na dzień 31.12.2020 roku.

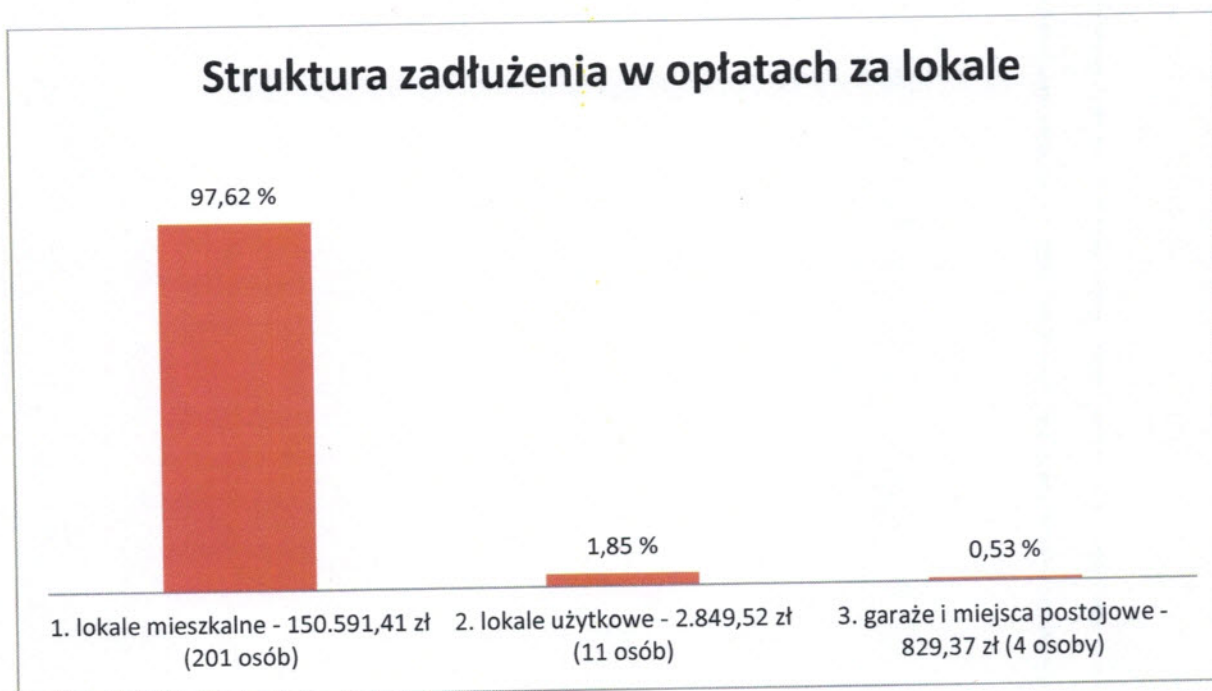
Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2020r. koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej **35.911,63 zł.**

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

Na dzień 31.12.2020r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało **216 osób**, w tym:

- a) **201** osoby za lokale mieszkalne - na kwotę **150.591,41 zł**,
- b) **15** osób za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę **3.678,89 zł**,
w tym:
 - **11** osób za lokale użytkowe - na kwotę **2.849.52 zł**,
 - **4** osób za garaże i miejsca postojowe - na kwotę **829,37 zł**.

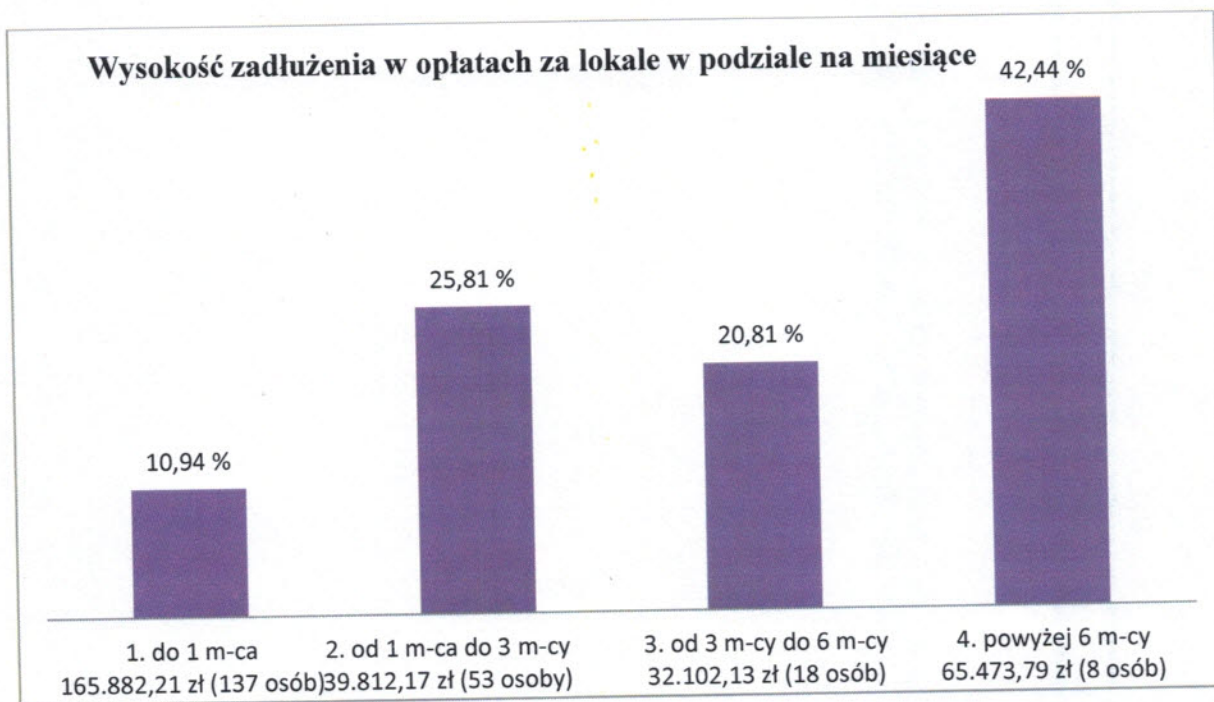
Strukturę zadłużenia z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres słupkowy:



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

- a) **137** osób - do 1 miesiąca na kwotę **16.882,21 zł**,
- b) **53** osoby - od 1 do 3 miesięcy na kwotę **39.812,17 zł**,
- c) **18** osób - od 3 do 6 miesięcy na kwotę **32.102,13 zł**,
- d) **8** osób - powyżej 6 miesięcy na kwotę **65.473,79 zł**.

Strukturę zadłużenia z podziałem na miesiące przedstawia poniższy wykres słupkowy:



Wobec osób zalegających na dzień 31.12.2020r. z opłatami powyżej 3 miesięcy były podejmowane i nadal są prowadzone następujące działania windykacyjne:

- 1) Za zgodą Zarządu 1 osoba zalegająca na kwotę **4.060,88 zł** spłaca zadłużenie w różnych kwotach z uwagi na trudną sytuację finansową.
- 2) Do 13 osób zalegających na kwotę **22.061,10 zł** wysłano wezwania przedsądowe.
- 3) Z tytułu rozliczenia kosztów energii cieplnej za sezon grzewczy 2019/2020 7 osób posiadało niedopłaty na ogólną kwotę **24.050,49 zł**. Termin zapłaty niedopłat upływał 31.12.2020r.
- 4) Zarząd wyraził zgodę 1 osobie zalegającej na kwotę **2.296,21 zł** na spłatę zadłużenia w ratach płatnych od stycznia 2021r.
- 5) Dla 1 osoby z zadłużeniem wynoszącym **1.928,79 zł** przygotowano dokumenty niezbędne do złożenia pozwu w sądzie.
- 6) Wobec 2 osób zalegających na kwotę **25.084,68 zł** toczy się postępowanie komornicze, w tym:
 - od dłużnika zlegającego na kwotę 12.767,66 zł w wyniku prowadzonej egzekucji Komornik wpłaca Spółdzielni co miesiąc kwotę 105,00 zł. Dłużnik ma innych wierzycieli takich jak ZUS i bank, którzy mają pierwszeństwo w egzekucji.
 - dłużnik zalegający na kwotę 12.317,02 zł zobowiązał się od miesiąca marca 2021r. do co miesięcznej dobrowolnej spłaty zadłużenia po 1.200,00 zł miesięcznie wraz z bieżącą opłatą za lokal mieszkalny.
- 7) Wobec 1 osoby zalegającej na kwotę **14.054,71 zł** toczy się postępowanie sądowe niezakończone w 2020r. Sąd ustanowił kuratora, gdyż nie jest znane miejsce przebywania dłużnika. Kurator wniósł sprzeciw do jednego z wydanych przez Sąd nakazów zapłaty.

[Signature] *Kamień Turemnia*

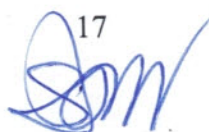
- 8) W stosunku do 1 osoby zalegającej na kwotę **16.806,72 zł** Komornik Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze prowadzi egzekucję z nieruchomości. Komornik dokonał już oględzin i wyceny nieruchomości. Egzekucja z nieruchomości wstrzymana w związku z wystąpieniem stanu epidemii wywołanym zakażeniem wirusem SARS – CoV – 2. Licytacji lokalu mieszkalnego nie przeprowadza się w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego oraz 90 dni po jego zakończeniu.
- 9) Wobec 1 dłużnika zalegającego na kwotę **53.042,93 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2016r., na wniosek Spółdzielni Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze wznowił działania egzekucyjne (dłużnik nie przebywa w Polsce).
- 10) Wobec 1 dłużnika zalegającego na kwotę **33.523,84 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2018r., Komornik Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze podejmował dalsze działania w wyniku których w 2020r. wyegzekwował kwotę 201,00 zł.

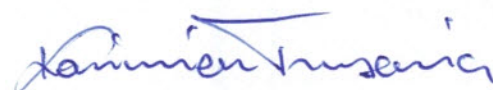
Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2020r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2017r.		31.12.2018r.		31.12.2019r.		31.12.2020r.	
	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokale mieszkalne	210	246.065,37	161	238.113,90	164	110.162,47	201	150.591,41
lokale użytkowe i garaże	25	11.605,14	18	17.681,67	16	4.552,75	15	3.678,89
kredyty	0	0,00	-	-	-	-	-	-
Razem:	235	257.970,51	179	255.795,57	180	114.715,22	216	154.270,30

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	9	1.090,03	6	592,54	11	1.509,21	10	1.313,00	10	1.383,47
od 1 do 3 m-cy	4	2.389,23	3	3.328,30	1	1.039,76	2	2.372,15	3	2.096,18
od 3 do 6 m-cy	3	5.779,26	0	0,00	1	2.520,70	1	2.896,27	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	12.317,02	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	16	9.258,52	10	16.237,86	13	5.069,67	13	6.581,42	13	3.479,65

17




Lokale mieszkalne	K. 59		K. 61		K. 63		K. 65		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	15	2.636,29	10	819,15	6	461,42	10	2.043,65	2	25,23
od 1 do 3 m-cy	6	5.582,73	3	2.300,10	4	3.307,56	4	3.761,71	1	1.666,36
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	2	3.551,35	1	1.347,74	3	8.059,77	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	2	7.584,50	0	0,00	2	19.188,25	0	0,00
Razem:	21	8.219,02	17	14.255,10	11	5.116,72	19	33.053,38	3	1.691,59

Lokale mieszkalne	K. 45A		K. 45B		K. 47		K. 47A	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	13	1.592,57	11	841,07	11	1.400,90	4	410,16
od 1 do 3 m-cy	2	1.652,98	2	1.055,00	6	3.240,67	4	2.818,86
od 3 do 6 m-cy	1	1.266,15	3	4.827,02	0	0,00	1	1.000,31
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	4.322,03	2	22.061,99
Razem:	16	4.511,70	16	6.723,09	18	8.963,60	11	26.291,32

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	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	1	11,58	0	0,00	0	0,00	1	617,83
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	11,58	0	0,00	0	0,00	1	617,83

Lokale użytkowe	K. 63		K. 65		K. 45A		K. 47A		S. 17	
	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	0	0,00	1	10,04	1	145,06	2	14,74
od 1 do 3 m-cy	0	0,00		0,00	0	0,00	0	0,00	1	783,65
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	0	0,00	1	10,04	1	145,06	3	798,39

Garaże	K. 45B		S. 17	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	1	184,30
od 1 do 3 m-cy	1	104,39	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	1	104,39	1	184,30

Wspólnota Mieszkaniowa Sygietyńskiego 15	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Garaże	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
do 1 m-ca	2	88,08	2	321,30	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	2	1.050,69	1	515,76	1	116,68
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	429,56	1	424,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	4	1.136,77	4	1.266,62	2	540,68

W 2020r. z dodatku mieszkaniowego przyznanych przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry skorzystała 1 osoba na kwotę **1.691,24 zł**.

7. Pracownicy i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2020 roku wyniosło **9,92** pracownika przy **9 i 1/2** etatu, w tym:

- **7 i 1/2** etatu, pracownicy na stanowiskach nierobotniczych,
- **2** etaty, pracownicy na stanowiskach robotniczych.

W 2020r. rozwiązano umowy o pracę z 2 pracownikami (w drodze wypowiedzenia przez pracodawcę i wypowiedzenia przez pracownika), w tym zatrudnionych na stanowisku:

- konserwatora,
- Inspektora ds. Technicznych.

Została podpisana 1 umowa o pracę z pracownikiem zatrudnionym na stanowisku konserwatora.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **485.059,27 zł** (brutto), w tym na:

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1) wynagrodzenia osobowe | - 484.817,82 zł , w tym: |
| - wynagrodzenia Zarządu | - 106.8662,00 zł , |
| - nagroda jubileuszowa Członka Zarządu | - 5.699,20 zł , |

- wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej - 30.680,00 zł,
- wynagrodzenia pracowników - 327.235,50 zł,
- nagrody jubileuszowa pracowników - 13.086,00 zł,
- odprawy emerytalne - 0.00 zł,
- ekwiwalent za urlop - 1.255,12 zł.
- 2) wynagrodzenia bezosobowe - 241,45 zł.

W 2020r. przeciętne wynagrodzenie pracowników (bez odpraw i nagród jubileuszowych) razem z wynagrodzeniem Zarządu wyniosło **3.646,65 zł** (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą **4.601,35 zł**.

Podobnie jak w latach wcześniejszych w 2020r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości **14.727,47 zł**.

Na szkolenia i seminaria w 2020r. wydatkowano kwotę **0,00 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 2020r. Spółdzielnia nie prowadziła i nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych.

9. Szczególne zdarzenia.

W 2020r. nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni.

III. Gospodarka funduszem remontowym.

1. Zwiększenia:

w zł

- 1) środki funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2020r. - 29.307,21
- 2) odpisy funduszu remontowego nieruchomości za 2020r. - 1.035.111,84
- 3) środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni na 01.01.2020r. - 134.744,08
- Razem środki funduszu remontowego w 2020r.:** - **1.199.163,13**

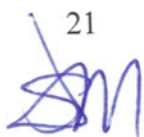
- 2. **Środki funduszu remontowego na 31.12.2020r.:** - **152.008,29**

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	8.174,88	4.386,85
2) Remont polegający na ociepleniu ścian zewnętrznych budynków wraz remontem balkonów (spłata zobowiązań z 2019r.) budynków: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A oraz Sygietyńskiego 17	966.663,93	966.663,26
3) Remont polegający na przebudowie wejść i wykonaniu wiatrołapów II klatki schodowej budynku Kiepury 59 ((spłata zobowiązań z 2019r.)	18.900,00	18.900,00
4) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz wymianie ławek parkowych przy budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	3.224,87	684,01
5) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	20.095,45	18.573,11
6) Remont polegający na naprawie pokrycia dachu wykonanego z papy termozgrzewalnej oraz na wymianie uszkodzonych rynien i obróbek blacharskich na budynkach: <u>Kiepury 49, 51, 57, 59, 61, 65, 45A i 47</u>	37.927,61	37.927,61

RAZEM:

1.054.986,74 1.047.154,84



4. Rozliczenie środków finansowych funduszu remontowego za 2020 rok przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2020r.	Odpis na funduszu remontowy w 2020r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2020r.	Razem środki funduszu remontowego w 2020r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2020r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2020r.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	Kiepurzy 49	17,82	78.004,80	-	78.022,62	77.369,63	652,99
2	Kiepurzy 51	348,70	49.451,40	3.681,98	53.482,08	53.482,08	0,00
3	Kiepurzy 53	1.268,28	85.737,60	-	87.005,88	77.581,73	9.424,15
4	Kiepurzy 55	2.573,33	69.969,00	-	72.542,33	69.515,20	3.027,13
5	Kiepurzy 57	1.350,17	59.373,00	5.488,15-	66.211,32	66.211,32	0,00
6	Kiepurzy 59	4.412,82	88.784,16	2.049,46-	79.620,90	79.620,90	0,00
7	Kiepurzy 61	1.219,64	76.351,80	-	84.955,59	83.735,95	1.219,64
8	Kiepurzy 63	431,26	49.586,16	-	50.017,42	50.008,70	8,72
9	Kiepurzy 65	1.245,59	87.379,92	-	88.625,51	88.277,80	347,71
10	Kiepurzy 47	560,24	91.709,04	2.622,50-	94.891,78	94.891,78	0,00
11	Kiepurzy 45A	7.736,91	109.434,96	-	134.736,75	126.999,84	7.736,91
12	Kiepurzy 45B	5.618,13	84.609,12	-	90.308,25	88.840,73	1.467,52
13	Kiepurzy 47A	2.171,87	57.996,84	-	60.168,71	56.504,24	3.664,47
15	Sygietyńskiego 17	352,45	46.643,04	-	46.995,49	44.138,95	2.856,54
16	Razem fundusz remontowy nieruchomości	29.307,21	1.035.111,84	13.842,09	1.078.261,14	1.044.391,55	33.869,59
17	Razem fundusz remontowy Spółdzielni	134.744,08	-	- 13.842,09	120.901,99	2.763,29	118.138,70
19	Ogółem fundusz remontowy	164.051,29	1.035.111,84	-	1.199.163,13	1.047.154,84	152.008,29

W 2020 roku pod względem finansowym plan remontów został zrealizowany w 99,26 %. Realizacja zadań remontowych odbywała się systemem zleconym (firmy zewnętrzne) oraz siłami własnymi (konserwatorzy).

Plan robót remontowych (po korekcie) zakładał do wykonania 6 zadań remontowych, z których:

- 3 zadania zrealizowano w 100 %,
- 3 zadania zrealizowane częściowo, ich realizacja wyniosła od 21,83 % do 92,42 %.

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.

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, 31.03.2021r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ZWIĄZKOWIEC”
ul. Jana Kiepury 53, tel./fax 075 75-42-623
58-506 JELENIA GÓRA
NIP 611-01-07-245 Regon 001276112

ZASTĘPCA PREZESA

Aneta Śmieszna

ZARZĄD

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

PREZES ZARZĄDU

Kazimierz Trusewicz

- Załącznik Nr 1 Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
- Załącznik Nr 2 Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020r.
- Załącznik Nr 3 Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.
- Załącznik Nr 4 Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2020r.