

S P R A W O Z D A N I E
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU W 2 0 1 9 r.

I. ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w 2019 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni (tekst jednolity z 2018r.), strukturę organizacyjną uchwaloną przez Radę Nadzorczą, określającą pełnione funkcje i podział obowiązków oraz obowiązujące regulaminy wewnętrzne.

Zarząd Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2019 pracował w składzie:

- Andrzej Nowak - Prezes Zarządu
- Bogdan Paluch - Zastępca Prezesa Zarządu od dnia 1.07.2019r.

Pan Dariusz Mikietyński – główny księgowy Spółdzielni na podstawie uchwały Zarządu Nr 162/Z/18 oraz aktu notarialnego Rep. A nr 13067/2018 nadal pełnił funkcję Pełnomocnika Spółdzielni.

Zarząd pracował kolegialnie na odbywających się okresowo posiedzeniach, a w okresie między posiedzeniami członkowie Zarządu wykonywali swoje funkcje w ramach podziału czynności, ustalonych w regulaminie organizacyjnym Spółdzielni.

Zarząd odbył od 1 stycznia 2019r. do 31 grudnia 2019r. 19 posiedzeń, na których podjął 131 uchwał w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni głównie: członkowsko-mieszkaniowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zakresu gospodarki lokalami użytkowymi, pracowniczych i organizacyjno – samorządowych, a także sprawach dotyczących działu księgowości. Rozpatrzył ogółem 115 (stan na dzień 31.12.2019r.) pism w sprawach różnych, między innymi związanych z tematyką członkowsko – mieszkaniową, działaniami w zakresie remontów i konserwacji, najmu i wypowiedzenia najmu lokali użytkowych, zadłużenia czynszowego mieszkańców wobec Spółdzielni.

Ponadto Zarząd zajmował się sprawami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni.

Do działań Zarządu w roku 2019r. należało między innymi:

- Omówienie potrzeb remontowych - opracowanie projektu planu remontów na rok 2020.
- Zarząd uruchomił monitoring podwórek i placów zabaw, aby zwiększyć bezpieczeństwo mieszkańców zasobów Spółdzielni. Kolejna kamera pojawiła się na ul. Grunwaldzkiej/ ul. Wolności.
- Zarząd kontynuował zgodnie z planem remontów wymianę okien i drzwi na klatkach schodowych, wymianę okienek piwnicznych, wymianę witryn sklepowych, wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych.
- Ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów na roboty i usługi. Zarząd przeprowadził przetargi m.in. wymianę drzwi wejściowych w budynkach wielorodzinnych Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ” w Kluczborku, docieplenie i odgrzybienie ścian zewnętrznych budynku mieszkalnego wielorodzinnego Spółdzielni Mieszkaniowej

"Przyszłość" w Kluczborku przy ul. Tuwima 10-14, remont dróg na osiedlu mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej "Przyszłość" w Kluczborku", docieplenie i odgrzybienie ścian zewnętrznych budynku mieszkalnego wielorodzinnego Spółdzielni Mieszkaniowej "Przyszłość" w Kluczborku przy ul. Grunwaldzkiej 23-23e.

- Zarząd na bieżąco kontrolował zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych. Prowadził działania windykacyjne, które przyczyniły się do spadku wysokości zadłużenia wobec Spółdzielni.
 - W ramach działu GZM prowadził skuteczne działania mające na celu adaptację lokali użytkowych. Na bieżąco prowadzona jest analiza lokali wynajętych i przeznaczonych na wynajem w zasobach Spółdzielni. W IV kwartale 2019r. wszystkie lokale na terenie Spółdzielni były wynajęte. Pozostały wolne lokale w pawilonie handlowym U-75 przy ul. Grunwaldzkiej 26, jednak został on przeznaczony do sprzedaży.
 - Zarząd prowadził negocjacje na sprzedaż nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem pawilonu handlowego U-75 przy ul. Grunwaldzkiej 26.
 - Wykonano kompleksowy remont ul. Broniewskiego wraz z wymianą przyłączy wodnych wykonanych przez Wodociągi i Kanalizacja HYDROKOM Sp. z o.o. w Kluczborku, a pod koniec 2019r. rozpoczęto prace remontowe na ul. Jagiellońskiej i ul. Gałczyńskiego.
 - Na ulicach Spółdzielni powstały miejsca parkingowe ul. Broniewskiego (14 miejsc), ul. Ligonía (1), ul. Morcinka/Tuwima (20) i ul. Wolności (6).
 - W 2019r. zaopatrzyliśmy mieszkańców naszej Spółdzielni w urządzenia czujniki czadu i gazu.
 - Zamontowano oświetlenie led na klatkach w kolejnych blokach Spółdzielni.
 - Na osiedlach rozpoczęto montaż lamp fotowoltaicznych.
 - Zarząd zlecił nowe nasadzenia drzew i krzewów w 2019r. – 150 drzew, zaplanowano na 2020r. – 50 drzew do końca kwietnia + akcja nasadzenia małego parku na części Błoni we współpracy z Nadleśnictwem Kluczbork.
 - Nowego wyglądu nabrały śmietniki na terenach Spółdzielni. Ponadto zostały wyposażone w indywidualne oświetlenie fotowoltaiczne. Zabieg ten ma na celu ułatwienie segregacji śmieci jak również zwiększenie bezpieczeństwa. Zarząd zakupił nowe altany śmietnikowe w tym również takie przeznaczone dla lokali użytkowych.
 - W roku 2019 zakończył się dwuletni okres przebudowy podwórek osiedla „Północ”. Zarząd pozyskał dofinansowanie unijne na rewitalizację przestrzeni międzyblokowych. Wszystkie prace rewitalizacyjne sfinansowano ze środków zewnętrznych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 201-2020, Działanie 10.2 Inwestycje wynikające z Lokalnych Planów Rewitalizacji dla Gminy Kluczbork. Był to projekt partnerski z Gminą Kluczbork i Parafią Rzymskokatolicką Matki Bożej Wspomożenia Wiernych. Po raz pierwszy Spółdzielnia pozyskała dofinansowanie unijne.
 - Zarząd wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców naszej Spółdzielni, w celu ułatwienia dłużnikom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej spłaty zadłużenia z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych kontynuował możliwość dobrowolnego uregulowania należności w formie świadczenia niepieniężnego. Świadczenie to może następować poprzez wykonywanie czynności porządkowych, drobnych prac remontowych i usługowych.
- W celu zawarcia porozumienia w sprawie wykonania świadczenia dłużnicy składają pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni. Szczegółowe warunki spłaty zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego określa regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/17 z dnia 10.07.2017r. Z tej formy pomocy w 2019r. skorzystało 3 dłużników.
- Uruchomiliśmy w kasie naszej Spółdzielni możliwość płatności kartą przy użyciu terminala płatniczego bez żadnych prowizji.
 - Od dłuższego czasu Zarząd prowadzi rozmowy z Energetyką Ciepłą Opolszczyzny w sprawie likwidacji grupowych węzłów ciepłych na naszych osiedlach. Powstanie 12 węzłów indywidualnych na ulicy Grunwaldzkiej.

- Spółdzielnia ubiega się o sfinansowanie prac polegających na wykonaniu audytów energetycznych dla wszystkich budynków oraz obliczenie zapotrzebowania na moc ciepłą potrzebną do ich ogrzewania. Środki w kwocie 200 000zł mają być pozyskane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego na lata 2014-2020. (100% dofinansowanie przez Unię Europejską).

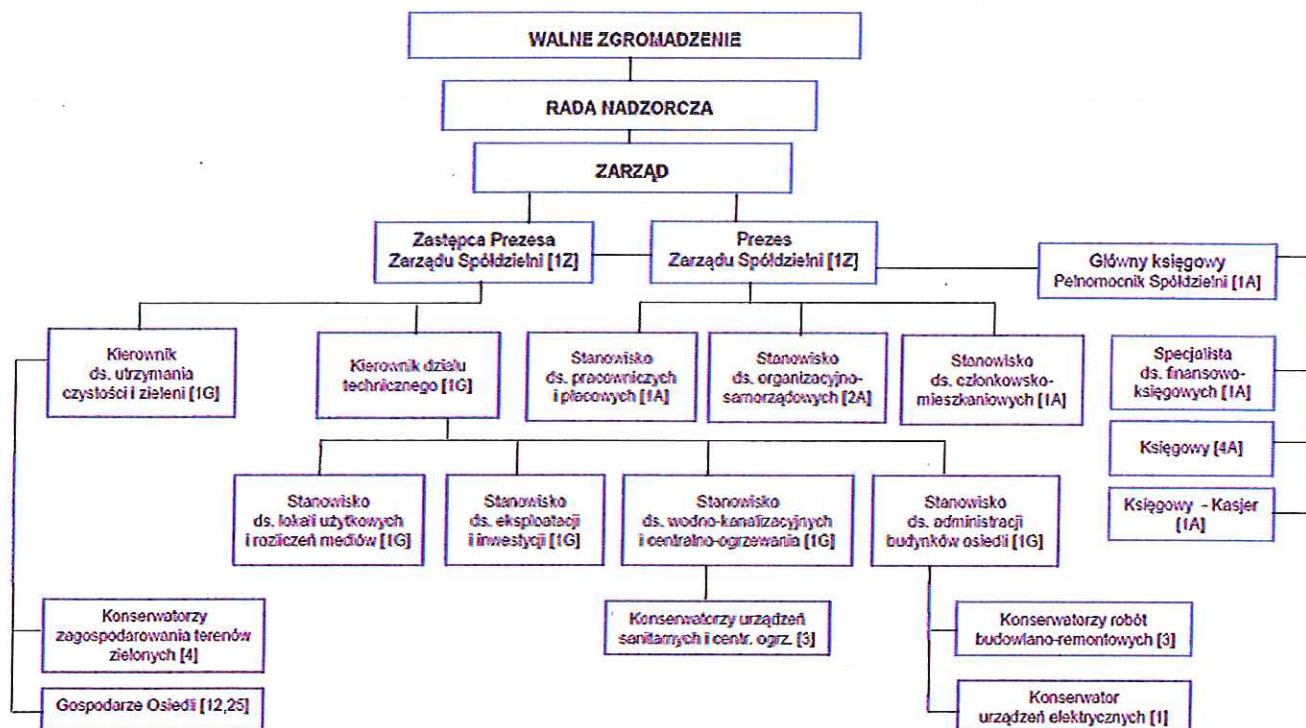
W ramach działalności kulturalno-oświatowej Zarząd podejmował następujące działania:

- Zorganizował dla najmłodszych mieszkańców Spółdzielni kolejną edycję 12 spotkań animacyjnych tzw. „Wakacje z Przyszłością”, w ramach których organizowano zabawy na podwórkach Spółdzielni dla dzieci i rodziców.
- Zarząd współpracował z biurem turystycznym AS Travel z Byczyny, które organizowało wyjazdy w sezonie letnim i zimowym, w których uczestniczyć mogli mieszkańcy Spółdzielni.
- Zarząd ogłosił w okresie letnim konkurs na *Najładniejszy Balkon* i *Ogródek* w zasobach Spółdzielni skierowany do mieszkańców.
- Zamontowano nową piaskownicę na podwórku Gałczyńskiego/Tuwima dla najmłodszych mieszkańców Spółdzielni.
- Zorganizowano osiedlowy turniej piłki nożnej dla najmłodszych.
- Zarząd dofinansował działalność wielu instytucji i działań o charakterze społecznym i kulturalnym (m.in. Akademii Piłkarskiej Młody MKS Kluczbork rocznik 2008, Stowarzyszenia Miłośników Piłki Ręcznej Szczypiorniak, Zespołu Szkół Ogólnokształcących STO w Kluczborku, działalność OSP Bąków, Akademia Świadomości AHIMSA -organizację Międzynarodowych Dni Jogi).
- Zorganizowano na podwórku przy ul. Gałczyńskiego/Jagiellońskiej zajęcia jogi na trawie z Akademią Świadomości AHIMSA.
- Zarząd zorganizował spotkanie z Prezesami największych Spółdzielni Mieszkaniowych oraz Zarządcami Nieruchomości Wspólnych w Kluczborku i Byczynie.
- w 2019r. swoje pierwsze urodziny obchodził lokal Spółdzielni „Strefa Przyszłości” - miejsce rozwoju kulturalnego mieszkańców Spółdzielni jak i całego miasta.
- 5.12.2019r. w lokalu Spółdzielni „Strefa Przyszłości” zorganizowano Spotkanie z Mikołajem dla najmłodszych.
- Mieszkańcy nieruchomości należących do Spółdzielni w skrzynkach pocztowych swoich mieszkań znaleźli w 2019r. trzecie wydanie Informatora Spółdzielczego o działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

Załącznik do Uchwały Nr 44/19 Rady Nadzorczej SM „Przyszłość” z dnia 29.10.2019 r.

SCHEMAT STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ SM „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORK OBOWIĄZUJĄCEJ OD DNIA 29.10.2019 R.



Obowiązuje zatwierdzona, przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 44/19 z dnia 29.10.2019r. struktura organizacyjna Spółdzielni. Podobnie jak w roku 2017 i 2018 również w roku 2019 przewidywała ona ogółem 42,25 etatu, w tym 19 na stanowiskach nierobotniczych i 23,25 etatów na stanowiskach robotniczych.

W celu usprawnienia zarządzania zasobami mieszkaniowymi, stosownie do zatwierdzonej struktury organizacyjnej wprowadzono odpowiednie zmiany organizacyjne w zakresie przyporządkowania oraz koordynacji działania członków Zarządu, komórek organizacyjnych, stanowisk kierowniczych i stanowisk samodzielnych.

| STANOWISKO | Ilość etatów w poszczególnych latach | | | | | | |
|---------------|--------------------------------------|------|-----------------|-----------------|-------|-------|-------|
| | 2014 | 2015 | 2016 | | 2017 | 2018 | 2019 |
| | | | Do 17.10.2016r. | Od 17.10.2016r. | | | |
| Robotnicze | 26 | 25 | 25 | 22,25 | 23,25 | 23,25 | 23,25 |
| Nierobotnicze | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 |

III. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

Działalność samorządowa obejmowała obsługę organów statutowych Spółdzielni:

- Zarządu,
- Rady Nadzorczej,
- Walnego Zgromadzenia.

1. Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”, podzielone przez Radę Nadzorczą na pięć części, zostało zwołane przez Zarząd na podstawie §109, ust.2, pkt. 9, w trybie § 92, ust.1 i § 93 Statutu Spółdzielni, na godzinę 16⁰⁰ w dniach:

| | | |
|-----|-------|----------------|
| I | Część | - 27.05.2019r. |
| II | Część | - 29.05.2019r. |
| III | Część | - 31.05.2019r. |
| IV | Część | - 3.06.2019r. |
| V | Część | - 5.06.2019r. |

Walne Zgromadzenie odbyło się w planowanych terminach.

Zgodnie z §93 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni, o terminie, miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz wymogach formalnych dotyczących dokumentów składanych pod obrady Walnego Zgromadzenia, a także o sposobie procedowania poinformowano członków Spółdzielni w zawiadomieniach, wywieszonych na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.

Według przyjętego stanu członków Spółdzielni na dzień 20.05.2018r. – dzień sporządzania list obecności (ustanie członkostwa, przyjęcie w poczet członków) na poszczególne części Walnego Zgromadzenia ogólna liczba członków Spółdzielni wynosi **3944**.

Walne Zgromadzenie w 2019r. odbyło się w planowanych terminach, w lokalu Spółdzielni „Strefa Przyszłości” przy ul. Gałczyńskiego 7-10, w Kluczborku.

| | | | | | |
|-----|---------|-----------------|-------------------------|------------------|-----|
| I | CZĘŚĆ - | na uprawnionych | 903 członków - obecnych | 48 pełnomocników | 27 |
| II | CZĘŚĆ - | | 696 | 33 | 16 |
| III | CZĘŚĆ - | | 1118 | 58 | 32 |
| IV | CZĘŚĆ - | | 626 | 55 | 28 |
| V | CZĘŚĆ - | | 601 | 58 | 29 |
| | | | <hr/> | | |
| | | | 3944 | 252 | 132 |

co stanowi 9,74% wszystkich uprawnionych (w roku 2018 na ogólną liczbę uprawnionych do głosowania 3933 w obradach uczestniczyło 118 członków Spółdzielni i 2 pełnomocników członków co stanowi - 4,64%).

Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2019r. podjęło ogółem **10** uchwał oraz przyjęte zostały do realizacji **0** wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.

Zgodnie z § 95 Statutu Spółdzielni, Zespół Autoryzujący składający się z przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów z pięciu części Walnego Zgromadzenia oraz protokołów Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, w dniu

11.06.2019r. dokonał autoryzacji treści podjętych uchwał i potwierdził podpisami ich przyjęcie.

| SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI UCHWAŁ Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2019r. | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| NUMER I TREŚĆ UCHWAŁY | SPOSÓB REALIZACJI |
| Uchwała Nr 1/WZ/19 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego i bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2018r. | Uchwała Nr 1, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia. |
| Uchwała Nr 2/WZ/19 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2018r. | Uchwała Nr 2 została zrealizowana. |
| Uchwała Nr 3/WZ/19 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku za 2018r. | Uchwała Nr 3, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia. |
| Uchwała Nr 4/WZ/19 w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku | Uchwała Nr 4, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia. |
| Uchwała Nr 5/WZ/19 w sprawie przyjęcia Sprawozdania z realizacji wniosków z lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku. | Uchwała Nr 5 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia. |
| Uchwała Nr 6 /WZ/19 w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku z działalności za 2018r. | Uchwała Nr 6 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia. |
| Uchwała Nr 7/WZ/19 w sprawie udzielenia absolutorium Andrzejowi Nowakowi z wykonania obowiązków prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku. | Uchwała Nr 7 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia. |
| Uchwała Nr 8/WZ/19 w sprawie udzielenia absolutorium Mirosławowi Bireckiemu z wykonania obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku. | Uchwała Nr 8 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia. |
| Uchwała Nr 9/WZ/19 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie wszystkich dotychczas nieprzekazanych sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej Gminie Kluczbork. | Uchwała Nr 9 została zrealizowana. |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p>Uchwała Nr 10/WZ/19 w sprawie wyboru członków oraz zastępców członków Rady Nadzorczej.</p> | <p>Uchwała Nr 10 została zrealizowana.</p> |
| <p>SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2019r.</p> | |
| <p><u>I CZĘŚĆ - 27.05.2019r.</u></p> <p>Sienkiewicza 1, Kochanowskiego 10-20; 11-19; 23-31, Słowackiego 2, Reymonta 9-11; 13-15; 4-12, Konopnickiej 8-8D; 10-10D, Wołyńska 1-1F, Członkowie – posiadacze garaży</p> | <p>Brak zgłoszonych wniosków do realizacji.</p> |
| <p><u>II CZĘŚĆ - 29.05.2019r.</u></p> <p>Grunwaldzka 15; 17; 19-19E; 21-21E; 23-23E; 13A-13L, Słowackiego 8-18, Wolności 2-2d, Kołłątaja 4abc, Ossowskiego 5-11; 11A.</p> | <p>Brak zgłoszonych wniosków do realizacji.</p> |
| <p><u>III CZĘŚĆ - 31.05.2019r.</u></p> <p>Ligonia 16-40; 18 a-b, Prusa (dawna Szenwałda) 1-9; 10-12; 13-24, Broniewskiego 1A; 1-9; 10-12; 13-20; 21-25, Jana Pawła II 6-10; 12-16.</p> | <p>Brak zgłoszonych wniosków do realizacji.</p> |
| <p><u>IV CZĘŚĆ - 3.06.2019r.</u></p> <p>Morcinka 1-9; 10-12; 13-24, Jana Pawła II 18-22; 24-30; 32-36; 38-42; 44, Gałczyńskiego 1, Jagiellońska 16-30.</p> | <p>Brak zgłoszonych wniosków do realizacji.</p> |
| <p><u>V CZĘŚĆ - 6.06.2019r.</u></p> <p>Tuwima 1-6; 7-9; 10-14; 15-21, Gałczyńskiego 2-6; 7-10; 11-14; 15-23, Słoneczna 2-8. Byczyna.</p> | <p>Brak zgłoszonych wniosków do realizacji.</p> |

IV. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

Stan członków na dzień 31.12.2019 r.

| | | |
|---------------------------------------|---|-------------|
| <u>Członkowie ogółem</u> | – | 3924 |
| w tym: | | |
| - mieszkania lokatorskie | – | 75 |
| - mieszkania własnościowe | – | 2456 |
| - odrębna własność | – | 1147 |
| - członkowie z tytułu prawa do garażu | – | 239 |
| - członkowie – osoby prawne | – | 7 |
| | | |
| <u>Lokali mieszkalnych</u> | – | 3196 |
| w tym: | | |
| - lokatorskie | – | 48 |
| - własnościowe | – | 1877 |
| - odrębna własność | – | 1271 |

W okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019 przyjęto uchwałą 48 członków do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” – tytuł prawny do lokalu odrębna własność.

W roku sprawozdawczym 2019.

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|
| 1. Zawarto akty notarialne przeniesienia własności lokalu | – | 39 |
| w tym: | | |
| - członkom którym przysługiwało lokatorskie prawo (art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) | – | 16 |
| - członkom lub osobom którym przysługiwało własnościowe prawo (art. 17 ¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) | – | 23 |

V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI SPÓŁDZIELNI

Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2019r. przedstawia się następująco:

| | | |
|-----------------------------|---|-------|
| 1. Budynki ogółem: | - | 65 |
| - mieszkalne | - | 57 |
| - niemieszkalne | - | 8 |
| | | |
| 2. Lokale ogółem: | - | 3.321 |
| - mieszkalne, w tym: | - | 3.196 |
| - lokatorskie | - | 48 |
| - spółdzielcze własnościowe | - | 1.877 |
| - odrębna własność | - | 1.271 |
| - niemieszkalne, w tym: | - | 125 |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------|---|------------|
| - odrębna własność | - | 4 |
| 3. Liczba izb w budynkach | - | 11.089 |
| 4. Powierzchnia użytkowa lokali ogółem / m² / | - | 175.545,00 |
| - mieszkalnych | - | 153.833,44 |
| - użytkowych | - | 19.711,56 |
| <u>Kluczbork</u> | | |
| - lokale mieszkalne | - | 151.687,04 |
| w tym: | | |
| - odrębna własność | - | 61.412,47 |
| - lokale niemieszkalne (garaże - 6.600 m ²) | - | 19.711,56 |
| w tym: | | |
| - odrębna własność | - | 1.085,96 |
| <u>Byczyna</u> | | |
| - lokale mieszkalne | - | 2.146,40 |
| w tym: | | |
| - odrębna własność | - | 1.294,14 |
| 5. Powierzchnia użytkowa lokali objętych c.o. / m² / | - | 157.891,90 |
| 6. Powierzchnia użytkowa lokali objętych dostawą ciepłej wody | - | 5.989,37 |
| 7. Grunty Kluczbork z tego: | - | 30.4940 ha |
| - wykupione na własność | - | 19.5450 ha |
| - w użytkowaniu wieczystym | - | 10.9930 ha |
| 8. Grunty Byczyna | | |
| - wykupione na własność | - | 0,2543 ha |

A. DOCHODY I KOSZTY ORAZ WYNIKI DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ BUDYNKÓW

2. Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni.

Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się:

I. Koszty zależne od Spółdzielni

1. Koszty eksploatacji, w tym:
 - a/ amortyzacja
 - b/ koszty administrowania
 - c/ koszty utrzymania czystości
 - d/ konserwacje i przeglądy
 - e/ odpisy na ZFŚS
2. Odpis na fundusz remontowy
3. Działalność społeczno-wychowawcza

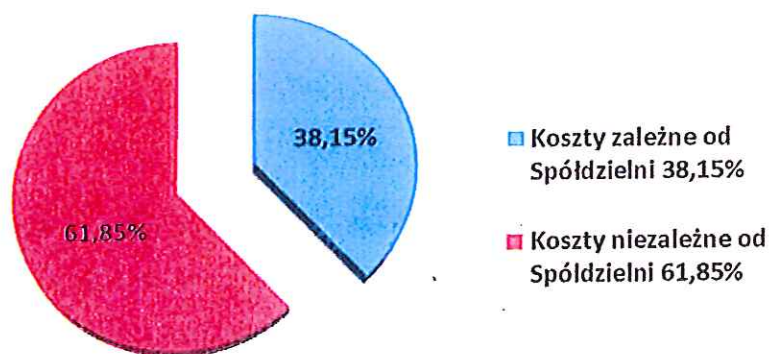
II. Koszty niezależne od Spółdzielni.

1. Opłaty za media, w tym:
 - a/ dostawa energii cieplnej
 - b/ zimna woda i odprowadzenie ścieków
 - c/ energia elektryczna
2. Wywóz nieczystości.
3. Inne koszty, w tym:
 - a/ ubezpieczenia
 - b/ ochrona osiedli (monitoring)
 - c/ pozostałe
4. Opłaty na rzecz Urzędu Miasta
 - a/ podatek od nieruchomości
 - b/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów
5. Pozostałe opłaty i podatki (w tym PFRON)

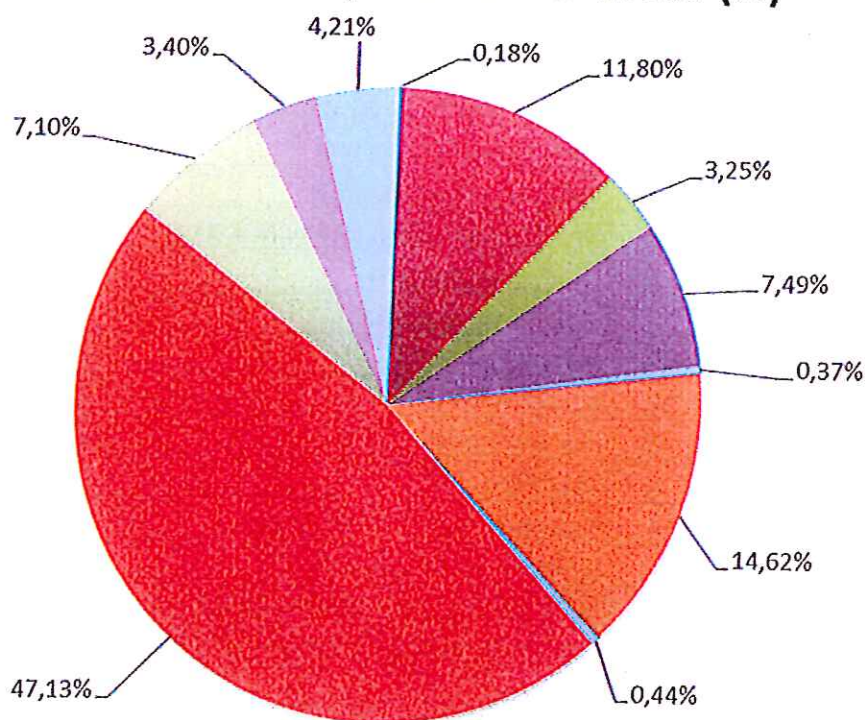
Udział poszczególnych składników w kosztach eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni w 2018r przedstawia się następująco:

| Lp | Wyszczególnienie | % |
|----|------------------------------------------|---------|
| I | Koszty zależne od Spółdzielni | 38,15% |
| 1 | Koszty eksploatacji, w tym | 23,09% |
| a) | amortyzacja | 0,18% |
| b) | koszty administrowania | 11,80% |
| c) | koszty utrzymania czystości | 3,25% |
| d) | konserwacja i przeglądy | 7,49% |
| e) | odpisy na ZFŚS | 0,37% |
| 2 | Odpisy na fundusz remontowy | 14,62% |
| 3 | Działalność społeczno-wychowawcza | 0,44% |
| II | Koszty niezależne od Spółdzielni | 61,85% |
| 1. | Oplaty za media, w tym | 47,13% |
| a) | dostawa energii cieplnej | 31,76% |
| b) | zimna woda i odprowadzanie scieków | 14,56% |
| c) | energia elektryczna | 0,81% |
| 2 | Wywóz nieczystości | 7,10% |
| 3 | Inne koszty | 3,40% |
| a) | ubezpieczenia | 0,53% |
| b) | ochrona osiedli | 0,28% |
| c) | pozostałe | 2,58% |
| 4 | Oplaty na rzecz Urzędu Miasta | 3,99% |
| a) | podatek od nieruchomości | 3,23% |
| b) | opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów | 0,75% |
| 5 | Pozostałe podatki i opłaty(w tym PFRON) | 0,22% |
| | Ogółem | 100,00% |

Podział kosztów na zależne i niezależne od Spółdzielni w 2019r (%)



Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w 2019r (%)



- amortyzacja 0,18%
- koszty utrzymania czystości 3,25%
- odpisy na ZFŚS 0,37%
- działalność społeczno-wychowawcza 0,44%
- wywóz nieczystości 7,10%
- podatki i opłaty 4,21%
- koszty administrowania 11,80%
- konserwacja i przeglądy 7,49%
- odpisy na fundusz remontowy 14,62%
- opłaty za media 47,13%
- Inne koszty 3,40%

Z przedstawionej struktury kosztów wynika, że udział kosztów zależnych od Spółdzielni stanowi 38,15% kosztów ogółem. W grupie tej 23,09% stanowią koszty eksploatacji, w ramach których koszty administrowania stanowią 11,80%, koszty utrzymania czystości 3,25% oraz koszty konserwacji i przeglądów 7,49%. Fundusz remontowy stanowi 14,62% ogółu kosztów.

Koszty niezależne od Spółdzielni stanowią 61,85 % ogółu kosztów. Największą pozycję w tej grupie stanowią koszty z tytułu dostawy energii cieplnej, a ich udział w strukturze ogółu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 31,76 %. Istotną pozycję w tej grupie kosztów stanowią także koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków – 14,56 % ogółu kosztów. Uwzględniając wszystkie koszty mediów tj. energii cieplnej, zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej stanowią one 47,13 %. Koszty wywozu nieczystości stanowią 7,10 % ogółu kosztów.

Spółdzielnia ponosi koszty z tytułu opłat na rzecz Urzędu Miasta, a ich udział w strukturze kosztów wynosi 3,99 %, w tym podatek od nieruchomości 3,23 oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu 0,75 %.

3. Przychody i koszty oraz wyniki działalności podstawowej

| Opis | Wyszczególnienie | Przychody | Koszty | Niedobór | Nadwyżka | Saldo |
|------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 1 | Lokale mieszkalne użytkowe | 7 081 390,12 | 7 268 038,70 | -482 661,24 | 296 012,66 | -186 648,58 |
| a/ | Lokale mieszkalne | 5 634 227,83 | 6 116 844,77 | -482 616,94 | 0,00 | -482 616,94 |
| c/ | garaże GZM | 53 416,21 | 53 460,51 | -44,30 | 0,00 | -44,30 |
| d/ | lokale użytkowe | 1 393 746,08 | 1 097 733,42 | | 296 012,66 | 296 012,66 |
| 2 | Media | 8 090 115,58 | 8 090 115,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a/ | Zimna woda | 2 110 273,57 | 2 110 273,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | - lokale mieszkalne | 2 061 917,29 | 2 061 917,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | - lokale użytkowe | 48 356,28 | 48 356,28 | | 0,00 | 0,00 |
| b/ | Koszty CO | 4 786 269,17 | 4 786 269,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | - lokale mieszkalne | 4 635 162,87 | 4 635 162,87 | | 0,00 | 0,00 |
| | - lokale użytkowe | 151 106,30 | 151 106,30 | | 0,00 | 0,00 |
| c/ | Koszty CW | 96 574,84 | 96 574,84 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | - lokale mieszkalne | 96 574,84 | 96 574,84 | | 0,00 | 0,00 |
| | - lokale użytkowe | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| d/ | Wywóz nieczystości stałych | 1 096 998,00 | 1 096 998,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | - lokale mieszkalne | 1 040 525,00 | 1 040 525,00 | | 0,00 | 0,00 |
| | - lokale użytkowe | 56 473,00 | 56 473,00 | | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Pozostała działalność | 70 119,56 | 81 853,16 | -52 774,88 | 41 041,28 | -11 733,60 |
| | Pożytki | 33 143,46 | 6 989,52 | | 26 153,94 | 26 153,94 |
| | Społ. Wych | 15 766,93 | 68 565,75 | -52 798,82 | 0,00 | -52 798,82 |
| | Garaże | 6 321,83 | 6 297,89 | 23,94 | | 23,94 |
| | Pozostała | 14 887,34 | 0,00 | | 14 887,34 | 14 887,34 |

Nadwyżka kosztów nad wpływami lokali mieszkalnych bez opłat za zimną wodę wynosi 482.616,94 zł. Na lokalach użytkowych wystąpiła nadwyżka wpływów nad kosztami w kwocie 296.012,66 zł. Ponadto na działalności eksploatacyjnej garaży spółdzielnia zamknęła się niedoborem w kwocie 44,30zł.

W stosunku do roku ubiegłego niedobór na lokalach mieszkalnych zwiększył się o 217.365,28 zł. Zysk na lokalach użytkowych był wyższy w stosunku do roku 2018 o 114.735,78 zł.

Szczegółowe wykonanie wyników zbiorczo oraz na poszczególnych nieruchomościach przedstawia załącznik nr 1.

B. DZIAŁALNOŚĆ KONSERWATORÓW

Koszty działalności obejmują konserwacje na rzecz własnych zasobów mieszkaniowych. Koszty utrzymania za rok 2019 wyniosły na konserwacje 522.417,68 zł. Zakres prac był dostosowany do wymogów utrzymania w należyтым stanie własnych zasobów mieszkaniowych. W/w koszty obciążają koszty eksploatacji na poszczególne nieruchomości.

C. TRANSPORT WŁASNY

W skład transportu własnego wchodzi samochód Fiat Scudo oraz samochód ciężarowy KIA. Są to środki niezbędne dla zaspokajania potrzeb Spółdzielni i związany jest z zapotrzebowaniem materiałowym oraz obsługą grupy konserwatorów. Koszty ogółem wyniosły 19.805,66 zł i zostały rozliczone jako koszty transportu na poszczególne nieruchomości.

D. KOSZTY ADMINISTRACJI OGÓLNEJ

Koszty administracji ogólnej za 2019 r. wyniosły 1.625.430,77 zł i stanowią 98,17% planowanych kosztów na 2019 r.

W/w koszty obejmują koszty zarządzania, utrzymania budynku biurowego, pracowników administracji z wyłączeniem pracowników GZM i konserwatorów.

Koszty administracji ogólnej rozliczono zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej i obciążą:

- eksploatacje lokali mieszkalnych i użytkowych

z tego:

| | | |
|-------------------------|---|-----------------|
| - lokale mieszkalne | - | 1.294.493,05 zł |
| - lokale użytkowe | - | 324.110,90 zł |
| - pożytki nieruchomości | - | 6.826,82 zł |

E. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Poza bieżącą działalnością Spółdzielni uzyskano za 2019r. dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w kwocie 201.942,05 zł na które składają się: odsetki od lokat bankowych, odsetki z bieżących rachunków bankowych, odsetki z tytułu nieterminowych wpłat czynszów, zwrócone koszty sądowe i windykacji.

W/w przychody finansowe i operacyjne zostały pomniejszone o pozostałe koszty operacyjne z tyt. wypłat odszkodowań innym ubezpieczycielom za zalane mieszkania, koszty egzekucyjne lokali mieszkalnych i użytkowych, wypłaconych kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 98.373,59 zł

Na pozostałej działalności operacyjnej oraz finansowej spółdzielnia uzyskała dochód w kwocie 103.568,46 zł.

| Wyszczególnienie | Lokale mieszkalne | Lokale użytkowe | Pozostała działalność | Razem |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|------------|
| Przychody finansowe | 31 168,24 | 2 148,82 | 87 695,77 | 121 012,83 |
| - odsetki za zwłokę | 31 168,24 | 2 148,82 | 0,00 | 33 317,06 |
| - odsetki od środków w banku | 0,00 | 0,00 | 87 695,77 | 87 695,77 |
| - pozostałe | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Koszty finansowe | 0,00 | 0,00 | 429,47 | 429,47 |
| - odsetki | 0,00 | 0,00 | 429,47 | 429,47 |
| Przychody operacyjne | 64 959,27 | 4 009,11 | 11 960,84 | 80 929,22 |
| - zwrot kosztów sądowych | 45 158,55 | 4 009,11 | 0,00 | 49 167,66 |
| - pozostałe | 19 800,72 | | 11 960,84 | 31 761,56 |
| - sprzedaż środków trwałych | | | | 0,00 |
| Koszty operacyjne | 71 966,69 | 4 891,50 | 21 085,93 | 97 944,12 |
| - odszkodowania -regresy | 3 410,47 | 0,00 | 0,00 | 3 410,47 |
| - opłaty sądowe i egzekucyjne | 68 556,22 | 4 891,50 | 0,00 | 73 447,72 |
| - pozostałe | 0,00 | 0,00 | 21 085,93 | 21 085,93 |
| Wynik na poz. działalności | 24 160,82 | 1 266,43 | 78 141,21 | 103 568,46 |

F. GOSPODARKA FUNDUSZEM NA REMONTY

Plan remontów na rok 2019 został opracowany w oparciu o wykonane przeglądy techniczne budynków będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz o wnioski i postulaty zgłaszane przez członków na Walnym Zgromadzeniu.

Aktualne zasoby mieszkaniowe podzielone są na 34 nieruchomości.

Plan remontów i konserwacji na rok 2019, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą zakładał, analogicznie jak w latach poprzednich, priorytet dla działań mających na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, a także zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych i instalacji w budynkach. Kontynuowana była również wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych oraz docieplenia budynków. W 2019r zakończono też rewitalizację przestrzeni międzyblokowych od ulicy Broniewskiego do Jagiellońskiej. Zadanie to zrealizowane zostało z wykorzystaniem środków Unii Europejskiej.

| | |
|---------------------------------------------------|------------------------|
| Stan funduszu remontowego na 01.01.2019 r. | 330.575,49 zł |
| Wpływy ogółem za 2019 r. | 2.866.718,85 zł |
| Z tego: | |
| - odpis podstawowy lokali mieszkalnych | 2.262.378,99 zł |
| - wpłaty na fundusz remontowy mienia | 485.951,10 zł |
| - dotacja na rewitalizację | 118.388,76 zł |
| Wydatki ogółem – remonty | 2.810.711,45 zł |
| Z tego: | |
| a/ wydatki na nieruchomościach: | 2.093.238,74 zł |
| w tym: | |
| - docieplanie ścian | 350.705,35 zł |
| - remonty lokali mieszkalnych | 1.205.171,30 zł |
| - wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych | 573.374,56 zł |
| b/ wydatki na mienie: | 717.472,71 zł |
| w tym: | |
| - remonty mienia Spółdzielni | 44.049,90 zł |
| - rewitalizacja przestrzeni międzyblokowych | 487.471,71 zł |
| - zasilenie funduszu nieruchomości | 185.951,10 zł |
| Stan na 31.12.2019 r. | 386.582,89 zł |

Jak z przedstawionych danych wynika wykonanie funduszu w 2019 r pozwoliło zrealizować zaplanowane na 2019r zadania.

Zakres rzeczowy planu remontów, przebiegał bez zakłóceń.

Szczegółowe dane zawiera poniższa tabela:

| Lp | Wyszczególnienie | Wykonanie 2019r | Plan 2019r |
|----|-----------------------------------------|--------------------|---------------|
| 1 | Stan funduszu na 01.01 | 330 575,49 | 330 575,49 |
| | - fundusz remontowy rezerwowy | 449,08 | 449,08 |
| | - fundusz remontowy nieruchomości | 189 966,96 | 189 966,96 |
| | - fundusz remontowy mienia | 140 159,45 | 140 159,45 |
| 2 | Przychody ogółem | 2 866 718,85 | 2 715 745,63 |
| | - odpis podstawowy lokali mieszkalnych | 2 089 337,24 | 1 671 651,02 |
| | - zasilenie funduszu mienia | 185 951,10 | 590 721,00 |
| | - zwrot na fundusz nieruchomości | 173 041,75 | 350 000,00 |
| | - dofinansowanie | 118 388,76 | 103 373,61 |
| | - odpis z zysku | 300 000,00 | 0,00 |
| 3 | Wydatki ogółem | 2 810 711,45 | 2 904 381,00 |
| | - docieplenie ścian | 350 705,35 | 327 000,00 |
| | - wymiana pionów wodno-kanal. | 537 362,09 | 250 000,00 |
| | - remonty | 1 205 171,30 | 1 556 640,00 |
| | - spłata pożyczki na docieplenie | 0,00 | 0,00 |
| | - remonty mienia spółdzielni | 44 049,90 | 0,00 |
| | zasilenie funduszu nieruchomości | 185 951,10 | 350 000,00 |
| | - koszty rewitalizacji - fundusz mienia | 487 471,71 | 420 741,00 |
| 4 | Stan funduszu na 31.12 | 386 582,89 | 141 940,12 |
| | - fundusz remontowy rezerwowy | 449,08 | 449,08 |
| | - fundusz remontowy nieruchomości | 372 016,56 | 77 977,98 |
| | - fundusz remontowy mienia | 14 117,25 | 63 513,06 |

PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA 2019 ROK

Wyniki za 2019 r. na działalności zwolnionej z opodatkowania oraz działalności opodatkowanej przedstawiają się następująco i tak:

Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolniona z podatku

| | |
|----------------------|-----------------|
| 1. Lokale mieszkalne | - 482.616,94 zł |
| 2. Garaże GZM | - 43,30 zł |
| Razem niedobór | - 482.661,24 zł |

Wykazany niedobór został przeniesiony jako rozliczenie międzyokresowe na konto „647” i zgodnie z art. 6 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych Dz.U. Nr.4 z 2000 r. późniejszymi zmianami wykazane niedobory zwiększą koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2019 r, a nadwyżki przychody na nieruchomościach na których zostały osiągnięte.

Działalność gospodarcza oraz dochody uzyskane przez Spółdzielnię z tyt. zrealizowanych operacji finansowych, pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych – działalność opodatkowana.

| | |
|--------------------------------------------|-----------------|
| 1. Lokale użytkowe | + 296.012,66 zł |
| 2. Garaże | + 23,94 zł |
| 3. Pożytki nieruchomości | + 26.153,94 zł |
| 4. Działalność społeczno-wychowawcza | - 52.798,82 zł |
| 4. Pozostała działalność | + 14.887,34 zł |
| 2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne | - 17.014,90 zł |
| 3. Przychody i koszty finansowe | + 120.583,36 zł |
| Razem wynik finansowy | + 387.847,52 zł |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Korekta wyniku finansowego o wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | + 250.649,95 zł |
| Korekta przychodów | + 72.777,80 zł |
| Wyłączenie z podstawy opodatkowania dochodu zwolnionego | - 145.049,58 zł |
| Podstawa opodatkowania | 566.225,69 zł |

Wykazany dochód zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. poz. 654, ostatnia zmiana w Dz. U. z 2006 r. nr. 251 poz. 1847)

obowiązujący od 1 stycznia 2007 r. został opodatkowany w wysokości 19% Naliczono podatek dochodowy w kwocie 107.583,00 zł i odprowadzono do Urzędu Skarbowego w Kluczborku. Ogólnie działalność Spółdzielni za rok 2019 zamknęła się zyskiem w kwocie 280.264,52 zł.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2019r.
Skrócony bilans na dzień 31.12.2019 r. przedstawia się następująco:

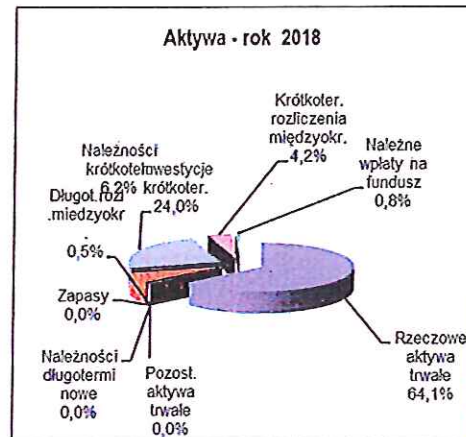
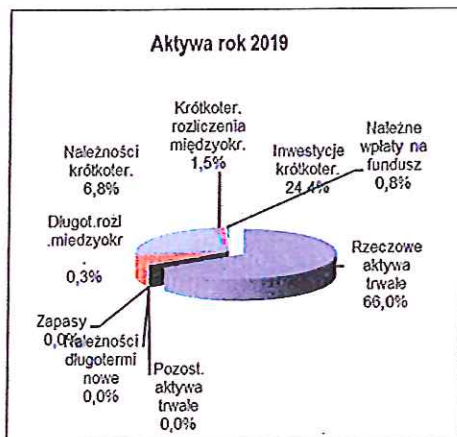
| Grupa | Wyszczególnienie | Suma na dzień w (zł) | | Struktura 2019r |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| | | 31.12.2019 | 31.12.2018 | |
| AKTYWA | | | | |
| A | AKTYWA TRWAŁE | 19 966 309,28 | 21 232 958,02 | 66,40% |
| B | AKTYWA OBROTOWE | 9 856 410,06 | 11 314 378,77 | 32,78% |
| | | 7 336 572,30 | 7 884 218,80 | 24,40% |
| | w tym : środki pieniężne rozliczenia międzyokresowe | 464 110,89 | 1 374 613,57 | 1,54% |
| C | NALEŻNE WPLĄTY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY | 246 832,66 | 274 171,39 | 0,82% |
| SUMA AKTYWÓW | | 30 069 552,00 | 32 821 508,18 | 100,00% |
| PASYWA | | | | |
| A | FUNDUSZ WŁASNY | 26 272 092,45 | 28 870 551,60 | 87,37% |
| B | ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA | 3 797 459,55 | 3 950 956,58 | 12,63% |
| | w tym: zobowiązania długoterminowe | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| | zobowiązania krótkoterminowe | 3 749 511,70 | 3 878 730,57 | 12,47% |
| SUMA PASYWÓW | | 30 069 552,00 | 32 821 508,18 | 100,00% |

Rachunek strat i zysków za rok 2019 przedstawia się następująco:

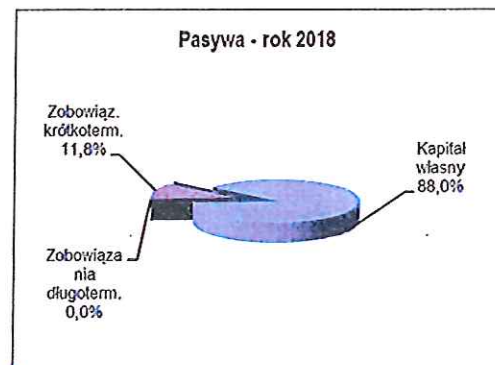
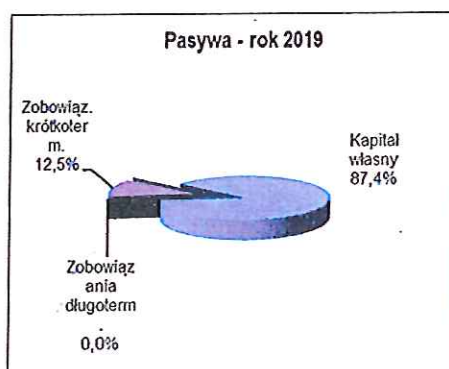
| Grupa | TREŚĆ | (ZŁ) |
|-------|---------------------------------------------------------|---------------|
| A | PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANIE Z NIMI ,w tym: | 15 239 240,71 |
| | - produktów | 15 241 625,26 |
| | - zmiana stanu produktów | -2 384,55 |
| | - koszt wytworzenia na własne potrzeby | 0,00 |
| | - przychody netto ze sprzedaży materiałów | 0,00 |
| B | KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 15 437 622,89 |
| C | ZYSK ZE SPRZEDAŻY (A - B) | -198 382,18 |
| D | POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE | 80 929,22 |
| E | POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE | 97 944,12 |
| F | ZYSK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C + D - E) | -215 397,08 |
| G | PRZYCHODY FINANSOWE | 121 012,83 |
| H | KOSZTY FINANSOWE | 429,47 |
| I | ZYSK (STRATA) BRUTTO | -94 813,72 |
| J | PODATEK DOCHODOWY | 107 583,00 |
| K | NADWYŻKA PRZYCHODÓW NAD KOSZTAMI GZM | 0,00 |
| L | NADWYŻKA KOSZTÓW NAD PRZYCHODAMI GZM | 482 661,24 |
| M | ZYSK NETTO | 280 264,52 |

Strukturę aktywów i pasywów przedstawiają zestawienia poniżej.

| | Aktywa - rok 2019 | | Aktywa rok 2018 | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | zł | % | zł | % |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 19 855 950,23 | 66,0% | 21 054 634,65 | 64,1% |
| Pozost. aktywa trwałe | 0,00 | 0,0% | 586,99 | 0,0% |
| Należności długoterminowe | 14 928,00 | 0,0% | 14 928,00 | 0,0% |
| Zapasy | 5 635,91 | 0,0% | 13 038,84 | 0,0% |
| Długot.rozl.miedzyokr. | 95 431,05 | 0,3% | 162 808,38 | 0,5% |
| Należności krótkoter. | 2 050 090,96 | 6,8% | 2 042 507,56 | 6,2% |
| Inwestycje krótkoter. DŁUGOTER. ROZLICZENIA miedzyokr. | 7 336 572,30 | 24,4% | 7 884 218,80 | 24,0% |
| Należne wpłaty na fundusz | 464 110,89 | 1,5% | 1 374 613,57 | 4,2% |
| Należne wpłaty na fundusz | 246 832,66 | 0,8% | 274 171,39 | 0,8% |
| Razem suma bilansowa | 30 069 552,00 | 100,0% | 32 821 508,18 | 100,0% |



| | Pasywa - Rok 2019 | | Pasywa - rok 2018 | |
|-----------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | zł | % | zł | % |
| Kapitał własny | 26 272 092,45 | 87,4% | 28 870 551,60 | 88,0% |
| Rezerwy na zobowiązania | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% |
| Zobowiązania długoterm. | 0,00 | 0,0% | 0,00 | 0,0% |
| Zobowiąz. krótkoterm. | 3 749 511,70 | 12,5% | 3 878 730,57 | 11,8% |
| Rozlicz. międzyokres | 47 947,85 | 0,2% | 72 226,01 | 0,2% |
| Razem suma bilansowa | 30 069 552,00 | 100,0% | 32 821 508,18 | 100,0% |



WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ I WYPŁACALNOŚCI

| | | Kwoty w złotych - za rok: | | Wskaźniki - za rok: | |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|---------------------|---------|
| | | obrotowy | ubiegły | obrotowy | ubiegły |
| 1. Wskaźnik płynności I (pokrycia bieżących zobow.) | <i>aktywa obrotowe</i> | 9 868,2 | 11 314,4 | 2,63 | 2,92 |
| | <i>zobow. krótkoterminowe</i> | 3 749,5 | 3 878,7 | | |
| 2. Wskaźnik płynności II | <i>aktywa obrotowe - zapasy</i> | 9 862,6 | 11 301,3 | 2,63 | 2,91 |
| | <i>zobow. krótkoterminowe</i> | 3 749,5 | 3 878,7 | | |
| 3. Wskaźnik płynności III (szybki-zdolności płatnicze) | <i>środki pieniężne</i> | 7 336,6 | 7 884,2 | 1,96 | 2,03 |
| | <i>zobow. krótkoterminowe</i> | 3 749,5 | 3 878,7 | | |
| 4. Stopa zadłużenia (%) (lub : obciążenia majątku zobowiązaniami) | <i>zobowiązania ogółem + RMK</i> | 3 809,3 | 3 951,0 | 12,7 | 12,0 |
| | <i>pasywa</i> (lub: majątek ogółem) | 30 081,3 | 32 821,5 | | |
| 5. Stabilność (trwałość) struktury finansowania | <i>kapitały własne + rezerwy + zobow. długoterminowe</i> | 26 272,1 | 28 870,6 | 0,9 | 0,9 |
| | <i>majątek ogółem</i> | 30 081,3 | 32 821,5 | | |
| 6. Wskaźnik unieruchomienia (zamrożenia) środków (%) | <i>aktywa trwałe</i> | 19 966,3 | 21 233,0 | 66,4 | 64,7 |
| | <i>aktywa</i> | 30 081,3 | 32 821,5 | | |
| 7. Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego (%) | <i>zobowiąz. krótkoterminowe</i> | 3 749,5 | 3 878,7 | 38,0 | 34,3 |
| | <i>aktywa obrotowe</i> | 9 868,2 | 11 314,4 | | |
| 8. Szybkość spłaty należn. (w dniach) | <i>przec. należn. z tyt. dostaw x 365 dni</i> | 529 201,3 | 529 424,5 | 34,7 | 36,2 |
| | <i>przych. ze sprzedaży netto</i> | 15 240,2 | 14 617,2 | | |

Wskaźniki płynności finansowej określają zdolność firmy do terminowego pokrywania bieżących zobowiązań w okresie spłaty poniżej jednego roku.

Wskaźnik płynności bieżącej powinien kształtować się na poziomie pow. 2, a więc osiągnięty jest również prawidłowy.

Wskaźnik płynności II wyłącza z aktywów najmniej płynne zapasy i jego wielkość powinna się kształtować na powyżej 1,2. Uwzględniając specyfikę branży należy uznać wskaźnik za prawidłowy.

Wskaźnik płynności gotówkowej (z wyłączeniem środków na lokatach) powinien kształtować się w przedziale 0,4 - 0,6. Osiągnięty wskaźnik 1,96 przewyższa normę dla tego wskaźnika. Przyczyną tego stanu jest znaczne zamrożenie środków pieniężnych w lokatach bankowych, co uwzględniając specyfikę działalności spółdzielni mieszkaniowej należy uznać za prawidłowe.

Stopa zadłużenia określa poziom obciążenia majątku zobowiązaniami. Osiągnięty wskaźnik na poziomie 12,7 % wskazuje na niski poziom zadłużenia.

Pozytywnie należy również ocenić wskaźnik stabilności struktury finansowania, który wynosi 0,9. Szczególnie istotnym jest fakt utrzymywania się tej wielkości na stałym poziomie w dłuższym okresie czasu.

Poziom zamrożenia środków jest znaczący (66,4%), ale wynika on ze specyfiki Spółdzielni i należy go oceniać pozytywnie.

Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego na poziomie 38,0 % należy uznać za prawidłowy.

Pozytywnie należy ocenić wskaźnik szybkości spłaty należności. Wskaźnik ten informuje o tym, jaki jest średni czas obrotu należnościami. Jego wielkość nie powinna przekraczać 60 dni, a optymalnie kształtować się powinna na poziomie poniżej 45 dni. Jest to kolejny rok w którym zaznacza się jego spadek. Od roku 2011, kiedy to wskaźnik ten wynosił 117 dni, za rok 2019 osiągnięto poziom 34,7 dni. Tendencja ta odzwierciedla działania spółdzielni podjęte w 2012-2019r w zakresie windykacji należności.

Pozytywnie należy ocenić fakt, że praktycznie wszystkie wskaźniki osiągnęły wyższy poziom niż w roku ubiegłym.

Wskaźnikowa analiza aktywności finansowej i majątkowej potwierdza, że Spółdzielnia posiada stabilną sytuację finansową i znajduje się w dobrej kondycji finansowej.

Nadal do pozytywnych osiągnięć Spółdzielni należy zaliczyć lokowanie wolnych środków na lokatach terminowych, a uzyskane odsetki z tychże lokat terminowych są ewidentnym wsparciem finansowym podstawowej działalności eksploatacyjnej oraz poprawiają bilans płatniczy.

W świetle powyższych danych wnioskuje się o przyjęcie bilansu Spółdzielni za 2019 r. i rachunku zysków i strat za okres 01.01.2019r. do 31.12.2019r.

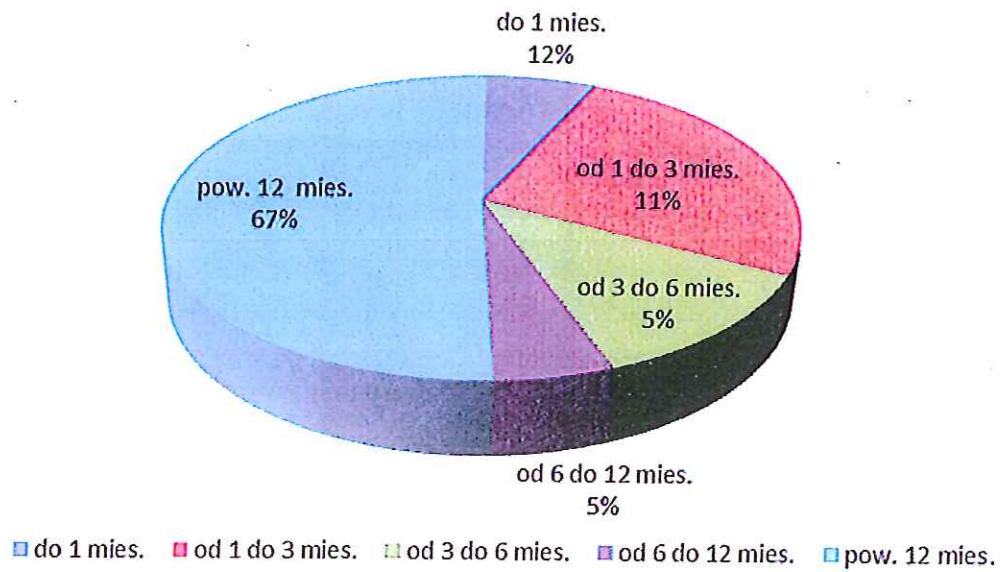
VI. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE.

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2019r. wyniosły:

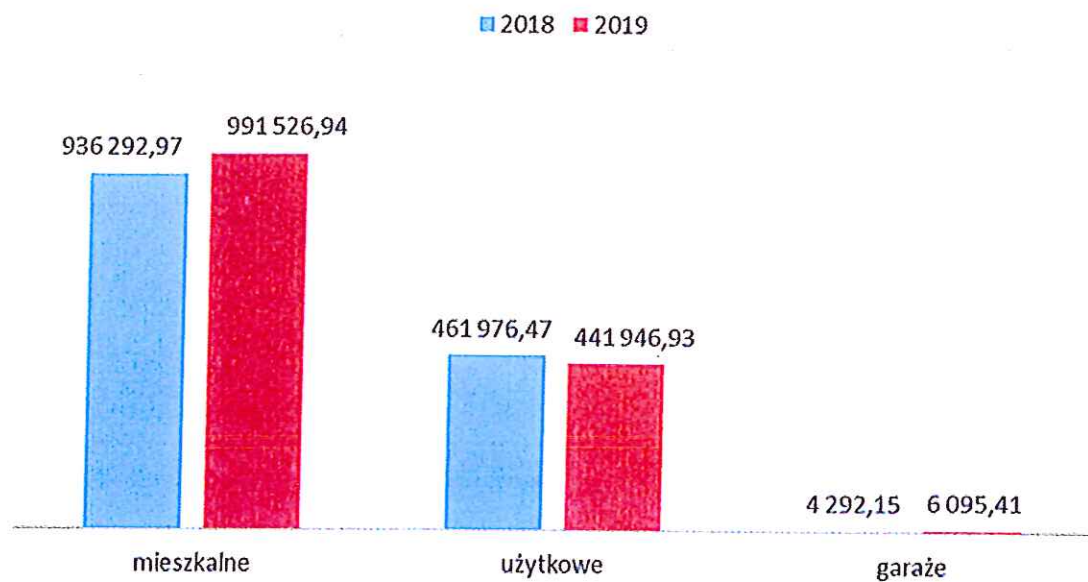
| | |
|----------------------------------|--------------------|
| -zaległości czynszowe ogółem | - 1.439.569,28 zł. |
| w tym: | |
| - zaległości lokali mieszkalnych | - 991.526,94 zł |
| - zaległości lokali użytkowych | - 441.946,93 zł |
| - zaległości garaży | - 6.095,41 zł |

| OKRESY ZALEGŁOŚCI | LICZBA LOK. | ZALEGŁOŚĆ NA 31.12.2019r. |
|-----------------------------|-------------|------------------------------|
| 1. Lokale mieszkalne | | |
| poniżej 1-go miesiąca | 423 | 75.379,24 |
| 1 -3 miesięcy | 362 | 242.302,16 |
| 3-6 miesięcy | 87 | 135.929,62 |
| powyżej 6-ch miesięcy | 21 | 74.139,64 |
| powyżej 12-tu miesięcy | 27 | 463.776,28 |
| | 920 | 991.526,94 |
| 2. Lokale użytkowe | | |
| poniżej 1-go miesiąca | 34 | 20.904,82 |
| 1 -3 miesiąc | 68 | 126.819,02 |
| 3 - 6 miesięcy | 3 | 32.621,84 |
| powyżej 12-tu miesięcy | 25 | 261.601,25 |
| | 110 | 441.946,93 |

Struktura zadłużenia ogółem na 31.12.2019 r.



Zaległości czynszowe na 31.12.2018r. i 31.12.2019r.



**WYKAZ ZALEGŁOŚCI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH
LOKALI MIESZKALNYCH NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2019R.**

| Nr nieruch. | Adres nieruchomości | Kwota zaległości w zł 2019r. | Powierzchnia w m ² | Zaległość w zł/m ² 2019r. | Nr pozycji w zaległości |
|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| 1 | Sienk. 1, Koch. 10-20, Reym. 13,15,9,11, Słow. 2 | 33 467,07 | 6 222,41 | 5,38 | 11 |
| 2 | Koch. 11, 13, 15, 17, 19, 23, 25, 27, 29, 31 | 19 651,27 | 6 300,39 | 3,12 | 20 |
| 3 | Reym. 4-12 | 27 823,87 | 3 207,50 | 8,67 | 13 |
| 4 | Konopnickiej 8-8d, 10-10d | 37 653,23 | 6 162,00 | 6,11 | 9 |
| 5 | Wolczyńska 1-1f | 69 475,75 | 4 355,65 | 15,95 | 4 |
| 6 | Słow. 8-18, Grun. 19-19e, 21-21e, 23-23e, 15, 17 | 40 990,86 | 16 827,00 | 2,44 | 7 |
| 7 | Wolności 2-2d, Grun. 13a-13l | 33 759,27 | 9 469,92 | 3,56 | 10 |
| 8 | Ossowskiego 5, 5b, 7, 7b, 9, 11, 11a | 20 567,12 | 3 842,97 | 5,35 | 19 |
| 9 | Kołątaja 4a-4c | 0,00 | 1 029,00 | 0,00 | 34 |
| 10 | Ligonia 16, 18, 20-40 | 15 538,84 | 6 942,76 | 2,24 | 24 |
| 11 | Ligonia 18a, 18b | 5 727,44 | 1 305,30 | 4,39 | 32 |
| 12 | Broniewskiego 13-20 | 18 123,28 | 5 080,97 | 3,57 | 21 |
| 13 | Broniewskiego 10, 11, 12 | 49 000,99 | 1 526,82 | 32,09 | 5 |
| 14 | Broniewskiego 21-25 | 22 275,30 | 3 309,49 | 6,73 | 18 |
| 15 | Broniewskiego 1a, 1-9, Jana Pawła II 6, 8, 10 | 118 133,69 | 8 714,88 | 13,56 | 1 |
| 16 | Szenwalda 13-24 | 82 737,78 | 7 621,60 | 10,86 | 2 |
| 17 | Szenwalda 10-12 | 17 812,17 | 1 605,60 | 11,09 | 22 |
| 18 | Szenwalda 1-9, Jana Pawła II 12-16 | 80 553,57 | 8 010,88 | 10,06 | 3 |
| 19 | Morcinka 13-24 | 38 726,28 | 6 743,22 | 5,74 | 8 |
| 20 | Morcinka 1-9, Jana Pawła II 18-22 | 24 230,97 | 6 854,93 | 3,53 | 16 |
| 21 | Morcinka 10-12 | 5 883,91 | 1 615,64 | 3,64 | 31 |
| 22 | Tuwima 10-14 | 42 276,64 | 2 566,46 | 16,47 | 6 |
| 23 | Tuwima 15-21 | 28 138,19 | 3 812,50 | 7,38 | 12 |
| 24 | Tuwima 7-9 | 11 187,87 | 1 754,50 | 6,38 | 27 |
| 25 | Tuwima 1-6 | 13 968,29 | 3 087,00 | 4,52 | 25 |
| 26 | Jana Pawła II 24-30 | 17 227,05 | 2 439,00 | 7,06 | 23 |
| 27 | Jana Pawła II 32-36 | 12 859,54 | 1 924,50 | 6,68 | 27 |
| 28 | Gałczyńskiego 15-23 | 25 247,50 | 5 036,58 | 5,01 | 14 |
| 29 | Gałczyńskiego 11-14 | 22 839,71 | 2 267,70 | 10,07 | 17 |
| 30 | Jana Pawła II 38-42, Gałczyńskiego 1 | 4 659,93 | 2 267,60 | 2,06 | 33 |
| 31 | Gałczyńskiego 2-6 | 7 727,89 | 2 697,68 | 2,86 | 29 |
| 32 | Gałczyńskiego 7-10 | 7 389,65 | 2 048,06 | 3,61 | 30 |
| 33 | Jana Pawła II 44, Jagiellońska 16-30 | 24 647,96 | 5 036,68 | 4,89 | 15 |
| 34 | Byczyna, Słoneczna 2-8 | 10 954,06 | 2 146,40 | 5,10 | 28 |

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizował stan zaległości czynszowych w poszczególnych miesiącach roku sprawozdawczego.

Jako środki zaradcze, mające na celu zmniejszenie stanu zadłużenia użytkowników lokali wobec Spółdzielni Zarząd Spółdzielni stosował działania przewidziane w Regulaminie zasad postępowania przy prowadzeniu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku, m. innymi na pisemną prośbę użytkownika lokalu, w sytuacjach uzasadnionych, Zarząd może podjąć decyzję o:

- rozłożeniu zaległości na raty ,
- umorzeniu całości lub części naliczonych odsetek,
- zawieszeniu naliczania odsetek,
- przesunięciu terminu zapłaty,
- odroczeniu terminu zapłaty zaległości
- spisaniu ugody.

W powyższych sprawach Zarząd Spółdzielni rozpatrzył 57 pism osób zalegających z opłatami czynszowymi.

Wobec dłużników prowadzone są następujące czynności windykacyjne:

- działania przedsądowe - podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności (upomnienia, wezwania do zapłaty do dobrowolnej zapłaty, przedsądowe wezwania do zapłaty).
- postępowanie sądowe - w celu uzyskania w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
- postępowanie egzekucyjne - w celu odzyskania przysługującej Spółdzielni wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

W 2019r. skierowano:

- do sądu :

- | | | |
|---------------------|------|-----------------------------|
| - lokale mieszkalne | - 60 | uzyskano 55 nakazów zapłaty |
| - lokale użytkowe | - 3 | uzyskano 2 nakazów zapłaty. |

- do egzekucji komorniczej :

- 29 lokali mieszkalnych i użytkowych

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA
2019r

| Lp | WYSZCZEGÓLNIENIE | Wykonanie 2019r |
|-----|----------------------------------------------------------|--------------------|
| | ŚWIETLICA | |
| I. | PRZYCHODY | 6 280,43 |
| II. | KOSZTY ŚWIETLICY | 26 033,04 |
| 1. | Amortyzacja | 2 484,24 |
| 2. | Materiały | 143,96 |
| 3. | Energia elektryczna | 2 100,16 |
| 4. | C.O. | 13 676,75 |
| 5. | Usługi zewnętrzne | 369,00 |
| 6. | Wynagrodzenia | 2 917,85 |
| 7. | Podatek od nieruchomości | 4 341,08 |
| 8. | Pozostałe koszty | 0,00 |
| | Wynik - świetlica | -19 752,61 |
| | POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - WYCHOWAWCZA | |
| I. | PRZYCHODY | 9 486,50 |
| II. | KOSZTY | 42 532,71 |
| 1. | Amortyzacja | 5 843,08 |
| 2. | Materiały | 19 701,43 |
| 3. | Energia elektryczna | 0,00 |
| 4. | C.O. | 156,25 |
| 5. | Usługi zewnętrzne | 0,00 |
| 6. | Wynagrodzenia | 0,00 |
| 7. | Podatek od nieruchomości | 907,17 |
| 8. | Dofinansowanie do imprez | 7 900,00 |
| 9. | Pozostałe koszty | 8 024,78 |
| | Wynik - pozostała działalność | -33 046,21 |
| | Wynik ogółem | -52 798,82 |

ZASTĘPCA PREZESA
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
Bogdan Paluch
mgr Bogdan Paluch

P R E Z E S
Zarządu Spółdzielni
Andrzej Nowak
mgr Andrzej Nowak