

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU W 2020 r.

## I. ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w 2020 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 2020 pracował w składzie:

- Andrzej Nowak      - Prezes Zarządu
- Bogdan Paluch    - Zastępca Prezesa Zarządu

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.

Priorytetowe zadania dla Zarządu Spółdzielni to właściwa obsługa i zabezpieczenie potrzeb członków i mieszkańców. Zadania w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi obejmują bardzo szeroki wachlarz przedsięwzięć – począwszy od zabezpieczenia właściwego stanu technicznego zasobów poprzez zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury (łącznie ze sprawnym usuwaniem awarii), jak i prawidłowe przeprowadzanie rozliczeń finansowych, działalność kulturalno-oświatową, a przede wszystkim zapewnienia zgodności wszystkich działań z obowiązującymi przepisami.

W roku sprawozdawczym pomimo rozprzestrzeniania się na całym świecie wirusa COVID-19 i jego negatywnego wpływu na ogólną sytuację gospodarczą Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Kluczborku pracuje i wykonuje swoje zadania z zachowaniem obowiązujących reguł sanitarnych. W trosce o zdrowie klientów oraz pracowników na parterze przy wejściu do budynku Spółdzielni w celu zachowania bezpieczeństwa ustawiono stolik z dzwonkiem oraz płyn do dezynfekcji rąk. Mieszkańcy za pomocą dzwonka wzywają pracownika administracji i zgłaszają sprawę. Istnieje możliwość zgłaszania awarii telefonicznie lub e-mailowo. Na tablicach ogłoszeń i drzwiach wejściowych zawieszono informacje dotyczące zachowania zasad reżimu sanitarnego. W budynku Spółdzielni może jednocześnie przebywać dwoje interesantów.

Nadal pilne sprawy dotyczące awarii oraz związane z obrotem nieruchomościami, wydawaniem zaświadczeń są załatwiane na bieżąco.

Zakupiono i zabezpieczono wszystkich pracowników administracji, pracowników fizycznych i gospodarzy osiedli naszej Spółdzielni w płyny do dezynfekcji oraz środki ochrony osobistej. Zlecono gospodarzom osiedli wykonanie dezynfekcji klamek, drzwi wejściowych oraz klawiatur domofonów na terenie Spółdzielni.

W kasie Spółdzielni zalecano dokonywać płatności kartą za pomocą terminala płatniczego co w dobie pandemii znacznie podnosi poziom bezpieczeństwa.

W okresie sprawozdawczym 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 2020r. do 31 grudnia 2020r. **20 posiedzeń**, na których podjął **94 uchwały** w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni głównie: spraw członkowsko-mieszkaniowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zakresu gospodarki lokalami użytkowymi, spraw pracowniczych i organizacyjno-samorządowych, a także w sprawach dotyczących działu księgowości oraz windykacji.

Zarząd rozpatrzył ogółem **165** pism (stan na dzień 31.12.2020r.) 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.

Poza realizacją zadań ujętych w corocznie zatwierdzanym planie pracy, Zarząd w 2020r. podejmował decyzje w sprawach wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

Do działań Zarządu w roku 2020r. należało między innymi:

- Omówienie potrzeb remontowych - opracowanie projektu planu remontów na rok 2021.
- sukcesywnie uzupełnianie kamer monitoringu podwórek i placów zabaw, aby zwiększyć bezpieczeństwo mieszkańców zasobów Spółdzielni.
- remont dróg ul. Gałczyńskiego i Jagiellońska wraz z wymianą przyłączy wodno-kanalizacyjnych i instalacji deszczowej;
- remont chodników ul. Kochanowskiego i Słowackiego
- kompleksowy remont schodów do lokali użytkowych przy ul. Grunwaldzkiej wraz z montażem poręczy oraz odnowieniem klombów i posadzeniem nowych krzewów;
- wykonanie parkingów: ul. Ligonía (7 miejsc), Grunwaldzka (38 miejsc), Gałczyńskiego (12 miejsc);
- odnowienie elewacji budynków ul. Grunwaldzka i Broniewskiego;
- wymiana balustrad balkonowych;
- dbałość o środowisko i zieleń na terenach Spółdzielni posadzono 76 drzew;
- ważnym przedsięwzięciem było przeprowadzenie przetargu na wymianę podzielników ciepła zgodnie z wynikami referendum, które potwierdziło utrzymanie jak latach poprzednich podzielników CO w lokalach mieszkalnych.
- Zarząd na bieżąco kontrolował zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz prowadził niezbędne działania windykacyjne.
- 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 związku z pandemią covid-19 Zarząd podejmował decyzje dotyczące udzielenia potrzebnego wsparcia przedsiębiorcom.
- Zarząd dokonał sprzedaży pawilonu handlowego U-75 przy ul. Grunwaldzkiej 26, którego właścicielem została firma handlowa ALDI.
- Zamontowano oświetlenie led na klatkach w kolejnych blokach Spółdzielni.
- 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.  
- dzięki współpracy z Energetyka Ciepła Opolszczyzny utworzono 11 indywidualnych węzłów cieplnych na ulicy Grunwaldzkiej.

W ramach działalności społecznej i kulturalno-oświatowej Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Kluczborku ma na celu zagospodarowanie wolnego czasu jak największej liczbie mieszkańców. Z myślą o ich wszechstronnym rozwoju fizycznym, kulturalnym i wychowawczym Spółdzielnia proponuje zajęcia dla wszystkich grup wiekowych.

W roku sprawozdawczym w związku z pandemią Covid-19 działalność kulturalno-oświatowa była mocno okrojona. Nie odbyły się wcześniej zaplanowane spotkania animacyjne na podwórkach Spółdzielni dla dzieci i rodziców tzw. „Wakacje z Przyszłością” oraz „Spotkanie z Mikołajem”, a także turniej piłki nożnej dla najmłodszych mieszkańców. Również współpraca z biurem turystycznym AS Travel z Byczyny - organizatorem wyjazdów w sezonie letnim i zimowym, w których uczestniczyć mogli mieszkańcy Spółdzielni była ograniczona. Wszyscy czekamy na zakończenie pandemii, aby powrócić do planowanych przedsięwzięć.

Mimo trudnej sytuacji i obowiązujących obostrzeń Zarząd w ramach działalności kulturalno-oświatowej zorganizował na podwórku przy ul. Gałczyńskiego-Jagiellońskiej zajęcia jogi z Akademią Świadomości AHIMSA.

W okresie sprawozdawczym Zarząd dofinansował działalność wielu instytucji i działań o charakterze społecznym i kulturalnym: m.in. organizację Balu Charytatywnego „Plastry Miodu”, organizację Turnieju Piłki Ręcznej Szczypiorniak, działalność stowarzyszenia AHIMSA, udzielił wsparcia do rozwoju mieszkańca Kluczborka – kolarza zawodowego Patryka S., wsparł leczenia mieszkańca Kluczborka Patryka Ch.

Wydany został czwarty numer Informatora Spółdzielczego o działalności Spółdzielni w 2020r. oraz planowanych działaniach na 2021r. W okresie świątecznym na ul. Ligonia postawiono oświetloną bombkę z logo Spółdzielni oraz pojemnik w kształcie serca na nakrętki plastikowe, których dochód ze sprzedaży wspierać ma leczenie chorych dzieci.

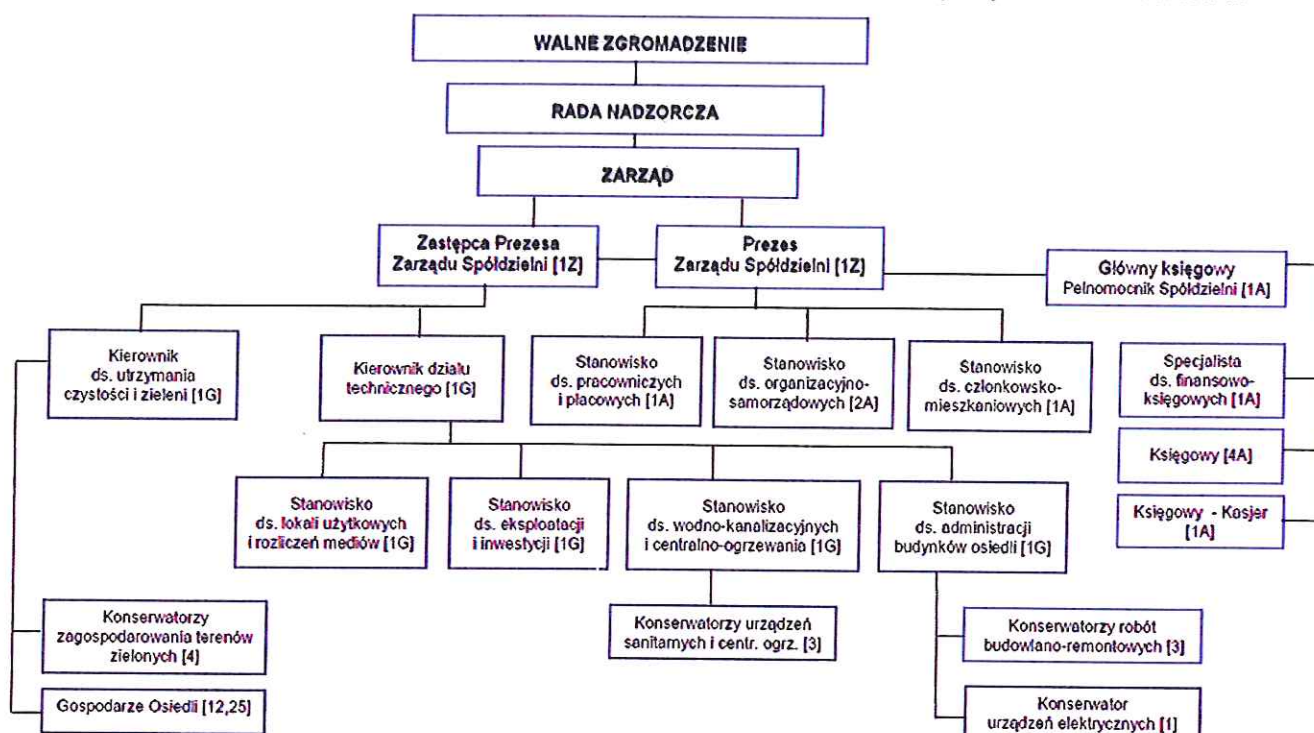
W 2020r. swoje drugie urodziny obchodził lokal Spółdzielni „Strefa Przyszłości” - miejsce rozwoju kulturalnego mieszkańców Spółdzielni jak i całego miasta. Tu odbywają się turnieje szachowe dla dzieci oraz brydżowe dla seniorów, kurs tańca dla seniorów oraz warsztaty taneczne dla dzieci.

Zarząd zorganizował spotkanie z Prezesami największych Spółdzielni Mieszkaniowych oraz Zarządcami Nieruchomości Wspólnych w Kluczborku i Byczynie. Na spotkanie zostali zaproszeni przedstawiciele firm, które zaoferowały administratorom ciekawe rozwiązania natury technicznej i ekonomicznej. Spotkanie przebiegało w miłej atmosferze, a zarządcy wymieniali się doświadczeniami.

## 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.



Etaty: Zarząd 2, Pracownicy biurowi 17 (11e ADMIN. 6e GZM), Pracownicy fizyczni 23 (11e konserwatorzy, 12e gospodarze osiedli) = 42 etaty

Osoby: Zarząd 2, Pracownicy biurowi 17 (11 ADMIN. 6 GZM), Pracownicy fizyczni 23 (11 konserwatorzy, 12 gospodarze osiedli) = 42 pracowników

STANOWISKO	Ilość etatów w poszczególnych latach			
	2017	2018	2019	2020
	Od 01.01.2017r.- 31.12.2017r.	Od 01.01.2018r.- 31.12.2018r.	Od 01.01.2019r.- 31.12.2019r.	Od 01.01.2020r.- 31.12.2020r.
<b>Robotnicze</b>	23,25	23,25	23,25	23,25
<b>Nierobotnicze</b>	19	19	19	19

Obowiązuje zatwierdzona, przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 44/19 z dnia 29.10.2019r. struktura organizacyjna Spółdzielni. Podobnie jak w roku 2018 i 2019 również w roku 2020 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.

### 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, w dniu:

- I Część - 25.07.2020r. godz. 9:00
- II Część - 25.07.2020r. godz. 13:00

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.

W związku z sytuacją dot. epidemii koronawirusa i koniecznością zachowania reżimu sanitarnego miejscem posiedzenia Walnego Zgromadzenia była sala gimnastyczna byłego Gimnazjum Nr 3 przy ul. Wolności 18 w Kluczborku.

Na podstawie protokołów z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, odbytych w 2020r. oraz protokołów Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, Zespół Autoryzujący stwierdził, że uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu jest **3 917** członków Spółdzielni (stan na dzień 9.07.2020r. dzień drukowania list na WZ).

W dwóch częściach Walnego Zgromadzenia, odbytych w 2020r., uczestniczyło ogółem **55** członków Spółdzielni i **15** pełnomocników członków uprawnionych do głosowania.

I	CZEŚĆ-	na uprawnionych	1832 członków - obecnych	33 pełnomocników	6
II	CZEŚĆ-		2085	22	9
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
			3917	55	15

co stanowi 1,79 % wszystkich uprawnionych ( w roku 2019 na ogólną liczbę uprawnionych do głosowania 3944 w obradach uczestniczyło 252 członków Spółdzielni i 132 pełnomocników członków co stanowi - 9,74% ).

Lista pełnomocnictw stanowi załącznik do protokołu każdej części WZ.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2020r. podjęło ogółem **11** uchwał, **2** opinie oraz przyjęte zostały do realizacji **0** wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.

- Walne Zgromadzenie podjęło pozytywną opinię w sprawie wyrażenia zgody na zakup inwestycyjny nieruchomości gruntowej z użytkowania wieczystego – Kluczborskie Błonie przy deptaku ul. Słowackiego.
- Walne Zgromadzenie podjęło pozytywną opinię w sprawie wyrażenia zgody na zakup budynku po byłej piekarni przy ul. Morcinka.

<b>SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI UCHWAŁ Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2020r.</b>	
NUMER I TREŚĆ UCHWAŁY	SPOSÓB REALIZACJI
<b>Uchwała Nr 1/WZ/20</b> w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego i bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za 2019r.	Uchwała Nr 1, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
<b>Uchwała Nr 2/WZ/20</b> w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2019r.	Uchwała Nr 2 została zrealizowana.
<b>Uchwała Nr 3/WZ/20</b> w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku za 2019r.	Uchwała Nr 3, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
<b>Uchwała Nr 4/WZ/20</b> w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 4, ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
<b>Uchwała Nr 5/WZ/20</b> 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.
<b>Uchwała Nr 6 /WZ/20</b> w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku z działalności za 2019r.	Uchwała Nr 6 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.
<b>Uchwała Nr 7/WZ/20</b> 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.
<b>Uchwała Nr 8/WZ/20</b> w sprawie udzielenia absolutorium Bogdanowi Paluchowi z wykonania obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.	Uchwała Nr 8 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.

<p><b>Uchwała Nr 9/WZ/20</b> w sprawie udzielenia absolutorium Mirosławowi Bireckiemu z wykonania obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.</p>	<p>Uchwała Nr 9 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.</p>
<p><b>Uchwała Nr 10/WZ/20</b> w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku.</p>	<p>Uchwała Nr 10 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.</p>
<p><b>Uchwała Nr 11/WZ/20</b> w sprawie przyjęcia uproszczonych zasad sporządzania sprawozdań finansowych przewidzianych dla jednostek małych.</p>	<p>Uchwała Nr 11 ze względu na swój charakter, zrealizowana z chwilą podjęcia.</p>
<p><b>SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2020r.</b></p>	
<p><b><u>I CZĘŚĆ - 25.07.2020r. godz. 9:00</u></b></p> <p>Sienkiewicza 1, Kochanowskiego 10-20; 11-19; 23-31, Słowackiego 2; 8-18, Reymonta 9; 11; 13; 15; 4-12, Konopnickiej 8-8D; 10-10D, Wołczyńska 1-1F, Grunwaldzka 15; 17; 19-19E; 21-21E; 23-23E; 13A-13L, Wolności 2-2d, Ligonia 16-40; 18 a-b, Kołłątaja 4abc, Ossowskiego 5-11; 11A, Słoneczna 2-8 (Byczyna), Członkowie – posiadacze garaży.</p>	<p>Brak zgłoszonych wniosków do realizacji.</p>
<p><b><u>II CZĘŚĆ - 25.07.2020r. godz. 13:00</u></b></p> <p>Broniewskiego 1A; 1-9; 10-12; 13-20; 21-25, Prusa 1-9; 10-12; 13-24, Morcinka 1-9; 10-12; 13-24, Tuwima 1-6; 7-9; 10-14; 15-21, Gałczyńskiego 1; 2-6; 7-10; 11-14; 15-23, Jagiellońska 16-30, Jana Pawła II 6-10; 12-16; 18-22; 24-30; 32-36; 38-42; 44.</p>	<p>Brak zgłoszonych wniosków do realizacji.</p>

#### **IV. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA**

W 2020r. Zarząd przyjmował w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Kluczborku zgodnie z § 11 ust. 1 oraz § 12 ust. 1 Statutu Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności.

W okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. przyjęto Uchwałą Zarządu **18 członków**.

**Stan członków na dzień 31.12.2020 r.**

<b>Członkowie ogółem</b>	–	<b>3883</b>
w tym:		
▪ mieszkania lokatorskie	–	57
▪ mieszkania własnościowe	–	2411
▪ odrębna własność	–	1167
▪ członkowie z tytułu prawa do garażu	–	242
▪ członkowie – osoby prawne	–	6
<b>Lokali mieszkalnych</b>	–	<b>3196</b>
w tym:		
▪ lokatorskie	–	37
▪ własnościowe	–	1865
▪ odrębna własność	–	1294
W 2020 r. zawarto akty notarialne przeniesienia własności lokalu	–	<b>22</b>
w tym:		
▪ członkom którym przysługiwało lokatorskie prawo (art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	–	11
▪ członkom lub osobom którym przysługiwało własnościowe prawo (art. 17 <sup>14</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)	–	11

#### **V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI SPÓŁDZIELNI**

Zarząd podejmował decyzje w sprawach gospodarki lokalami użytkowymi, dzierżawy terenu, miejsca na reklamy oraz wynajmu garażu.

- podpisanych zostało 7 nowych umów najmu lokali użytkowych;
- rozwiązanych zostało 20 umów najmu (głównie z powodu sprzedaży obiektu przy ul. Grunwaldzkiej - Pawilon U-75);
- Zarząd dokonał w uzasadnionych przypadkach zmiany wysokości opłaty czynszowej;
- Zarząd wydawał zgodny na sprzedaż napoi alkoholowych w podnajmowanych lokalach;
- dofinansował 50% wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie w lokalu użytkowym ul. Morcinka 10-12
- Zarząd podjął działania wobec przedsiębiorców w związku z epidemią koronawirusa. W dobie epidemii COVID-19 patrząc z niepokojem na rozwój sytuacji, nie tylko zdrowotnej, ale również ekonomicznej, solidaryzując się z najemcami lokali użytkowych, mając na uwadze długoletnią współpracę, a jednocześnie chcąc pomóc w pokonaniu trudności Zarząd Spółdzielni postanowił zastosować w okresie III-VI/2020 ulgę w opłacie eksploatacyjnej.



Zarząd analizował informacje kwartalne dotyczące realizacji wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy miejsca na reklamy oraz dzierżawy terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

**Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2020r. przedstawia się następująco:**

<b>1. Budynki ogółem:</b>	-	64
- mieszkalne	-	57
- niemieszkalne	-	7
<b>2. Lokale ogółem:</b>	-	3.321
- mieszkalne, w tym:	-	3.196
- lokatorskie	-	37
- spółdzielcze własnościowe	-	1.865
- odrębna własność	-	1.294
- niemieszkalne, w tym:	-	90
- odrębna własność	-	3
<b>3. Liczba izb w budynkach</b>	-	11.089
<b>4. Powierzchnia użytkowa lokali ogółem / m<sup>2</sup> /</b>	-	162.728,31
- mieszkalnych	-	153.833,59
- użytkowych	-	8.894,72
<u>Kluczbork</u>		
- lokale mieszkalne	-	151.687,19
w tym:		
- odrębna własność	-	62 579,04
- lokale niemieszkalne ( garaże - 6.600 m <sup>2</sup> )	-	8.894,72
w tym:		
- odrębna własność	-	828,90
<u>Byczyna</u>		
- lokale mieszkalne	-	2.146,40
w tym:		
- odrębna własność	-	1.294,14
<b>5. Powierzchnia użytkowa lokali objętych c.o. / m<sup>2</sup> /</b>	-	157.637,15
<b>6. Powierzchnia użytkowa lokali objętych dostawą ciepłej wody</b>	-	5.989,37
<b>7. Grunty Kluczbork z tego:</b>	-	<b>30.0069ha</b>
- wykupione na własność	-	19.5010 ha
- w użytkowaniu wieczystym	-	10.5059ha
<b>8. Grunty Byczyna</b>		
- wykupione na własność	-	0,2543 ha

## VI. DOCHODY I KOSZTY ORAZ WYNIKI DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ BUDYNKÓW

### **A. 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.**

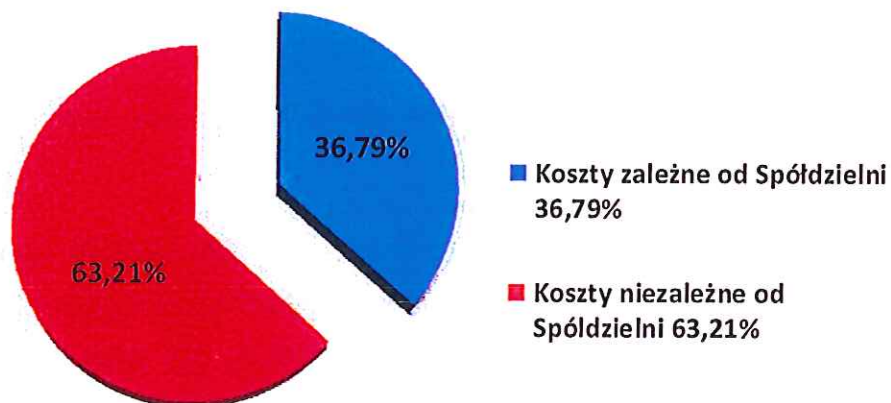
1. Opłaty za media, w tym:
  - a/ dostawa energii cieplnej
  - b/ zimna woda i odprowadzenie ścieków
  - c/ energia elektryczna
2. Wywóz nieczystości.
3. Inne koszty, w tym:
  - a/ ubezpieczenia
  - b/ ochrona osiedli (monitoring)
  - c/ pozostałe
4. Opłaty na rzecz Urzędu Miasta
  - a/ podatek od nieruchomości
  - 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 2020r przedstawia się następująco:

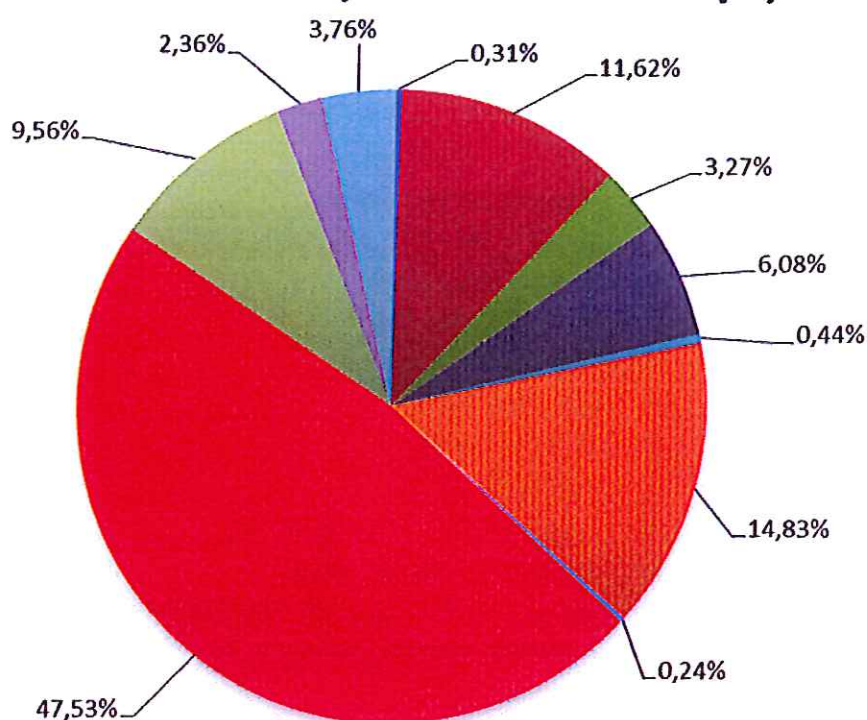
Lp	Wyszczególnienie	%
I	Koszty zależne od Spółdzielni	36,79%
1	Koszty eksploatacji, w tym	21,72%

a)	amortyzacja	0,31%
b)	koszty administrowania	11,62%
c)	koszty utrzymania czystości	3,27%
d)	konserwacja i przeglądy	6,08%
e)	odpisy na ZFŚS	0,44%
<b>2</b>	<b>Odpisy na fundusz remontowy</b>	<b>14,83%</b>
<b>3</b>	<b>Działalność społeczno-wychowawcza</b>	<b>0,24%</b>
<b>II</b>	<b>Koszty niezależne od Spółdzielni</b>	<b>63,21%</b>
<b>1.</b>	<b>Opłaty za media, w tym</b>	<b>47,53%</b>
a)	dostawa energii cieplnej	32,87%
b)	zimna woda i odprowadzanie ścieków	13,82%
c)	energia elektryczna	0,84%
<b>2</b>	<b>Wywóz nieczystości</b>	<b>9,56%</b>
<b>3</b>	<b>Inne koszty</b>	<b>2,36%</b>
a)	ubezpieczenia	0,52%
b)	ochrona osiedli	0,24%
c)	pozostałe	1,60%
<b>4</b>	<b>Opłaty na rzecz Urzędu Miasta</b>	<b>3,61%</b>
a)	podatek od nieruchomości	2,89%
b)	opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów	0,72%
<b>5</b>	<b>Pozostałe podatki i opłaty( w tym PFRON)</b>	<b>0,15%</b>
	<b>Ogółem</b>	<b>100,00%</b>

### Podział kosztów na zależne i niezależne od Spółdzielni w 2020r (%)



## Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w 2020r (%)



■ amortyzacja 0,31%	■ koszty administrowania 11,62%
■ koszty utrzymania czystości 3,27%	■ konserwacja i przeglądy 6,08%
■ odpisy na ZFŚS 0,44%	■ odpisy na fundusz remontowy 14,83%
■ działalność społeczno-wychowawcza 0,24%	■ opłaty za media 47,53%
■ wywóz nieczystości 9,56%	■ Inne koszty 2,36%
■ podatki i opłaty 3,76%	

Z przedstawionej struktury kosztów wynika, że udział kosztów zależnych od Spółdzielni stanowi 36,79% kosztów ogółem. W grupie tej 21,72% stanowią koszty eksploatacji, w ramach których koszty administrowania stanowią 11,62%, koszty utrzymania czystości 3,27% oraz koszty konserwacji i przeglądów 6,08%. Fundusz remontowy stanowi 14,83% ogółu kosztów.

Koszty niezależne od Spółdzielni stanowią 63,21% 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 32,87%. Istotną pozycję w tej grupie kosztów stanowią także koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków – 13,82% ogółu kosztów. Uwzględniając wszystkie koszty mediów tj. energii cieplnej, zimnej wody i

odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej stanowią one 47,53 %. Koszty wywozu nieczystości stanowią 9,56 % ogółu kosztów.

Spółdzielnia ponosi koszty z tytułu opłat na rzecz Urzędu Miasta, a ich udział w strukturze kosztów wynosi 3,61 %, w tym podatek od nieruchomości 2,89 oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu 0,72 %.

### 3. Przychody i koszty oraz wyniki działalności podstawowej

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Niedobór	Nadwyżka	Saldo
<b>1</b>	<b>Lokale mieszkalne użytkowe</b>	<b>7 037 371,06</b>	<b>7 233 819,98</b>	<b>-270 662,79</b>	<b>74 213,87</b>	<b>-196 448,92</b>
a/	Lokale mieszkalne	5 839 593,70	6 110 256,49	-270 662,79	0,00	-270 662,79
c/	garaże GZM	60 872,45	54 090,01	0,00	6 782,44	6 782,44
d/	lokale użytkowe	1 136 904,91	1 069 473,48		67 431,43	67 431,43
<b>2</b>	<b>Media</b>	<b>8 895 641,04</b>	<b>8 895 641,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a/	<b>Zimna woda</b>	<b>2 157 351,62</b>	<b>2 157 351,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- lokale mieszkalne	2 123 486,59	2 123 486,59	0,00	0,00	0,00
	- lokale użytkowe	33 865,03	33 865,03		0,00	0,00
b/	<b>Koszty CO</b>	<b>5 088 713,15</b>	<b>5 088 713,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- lokale mieszkalne	4 946 002,52	4 946 002,52		0,00	0,00
	- lokale użytkowe	142 710,63	142 710,63		0,00	0,00
c/	<b>Koszty CW</b>	<b>104 517,27</b>	<b>104 517,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- lokale mieszkalne	104 517,27	104 517,27		0,00	0,00
	- lokale użytkowe	0,00	0,00		0,00	0,00
d/	<b>Wywóz nieczystości stałych</b>	<b>1 545 059,00</b>	<b>1 545 059,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	- lokale mieszkalne	1 495 414,00	1 495 414,00		0,00	0,00
	- lokale użytkowe	49 645,00	49 645,00		0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Pozostała działalność</b>	<b>83 589,92</b>	<b>55 990,61</b>	<b>-22 456,62</b>	<b>50 055,93</b>	<b>27 599,31</b>
	Pożytki	31 568,79	6 880,08		24 688,71	24 688,71
	Spół. Wych	14 480,02	39 477,55	-24 997,53	0,00	-24 997,53
	Garaże	8 921,86	6 380,95	2 540,91		2 540,91
	Pozostała	28 619,25	3 252,03		25 367,22	25 367,22
<b>4</b>	<b>Działalność podstawowa razem</b>	<b>16 016 602,02</b>	<b>16 185 451,63</b>	<b>-293 119,41</b>	<b>124 269,80</b>	<b>-168 849,61</b>

Nadwyżka kosztów nad wpływami lokali mieszkalnych bez opłat za zimną wodę wynosi 270.662,79 zł. Na lokalach użytkowych wystąpiła nadwyżka wpływów nad kosztami w kwocie 67.431,43 zł. Ponadto na działalności eksploatacyjnej garaży spółdzielnia zamknęła się nadwyżką w kwocie 9.323,35zł.

W stosunku do roku ubiegłego niedobór na lokalach mieszkalnych zmniejszył się o 211.954,15 zł. Zysk na lokalach użytkowych był niższy w stosunku do roku 2019 o 228.581,23 zł.

## **B. DZIAŁALNOŚĆ KONSERWATORÓW**

Koszty działalności obejmują konserwacje na rzecz własnych zasobów mieszkaniowych. Koszty utrzymania za rok 2020 wyniosły na konserwacje 489.835,50 zł. Zakres prac był dostosowany do wymogów utrzymania w należytym 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 20.226,78 zł i zostały rozliczone jako koszty transportu na poszczególne nieruchomości.

## **D. KOSZTY ADMINISTRACJI OGÓLNEJ**

Koszty administracji ogólnej za 2020 r. wyniosły 1.721.299,24 zł i stanowią 98,39% planowanych kosztów na 2020 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 obciążyły:

- eksploatacje lokali mieszkalnych i użytkowych

z tego:

- lokale mieszkalne	-	1.374.594,87 zł
- lokale użytkowe	-	339.990,61 zł
- pożytki nieruchomości	-	6.713,76 zł

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

Poza bieżącą działalnością Spółdzielni uzyskano za 2020r. dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w kwocie 3.020.475,86 zł na które składają się: przychód ze sprzedaży pawilonu U-75, 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 oraz spisania w koszty należności nieściągalnych. Łącznie wartość kosztów operacyjnych i finansowych wyniosła 521.671,84 zł

Na pozostałej działalności operacyjnej oraz finansowej spółdzielnia uzyskała dochód w kwocie 2.498.804,02 zł.

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Pozostała działalność	Razem
Przychody finansowe	43 502,99	2 292,93	57 357,64	103 153,56
- odsetki za zwłokę	43 502,99	2 292,93	0,00	45 795,92
- odsetki od środków w banku	0,00	0,00	56 763,86	56 763,86
- pozostałe	0,00	0,00	593,78	593,78
Koszty finansowe	0,00	0,00	17 630,03	17 630,03
- akcje Concordia	0,00	0,00	14 928,00	14 928,00
- prowizja za terminal	0,00	0,00	2 665,28	2 665,28
- odsetki	0,00	0,00	36,75	36,75
Przychody operacyjne	51 564,07	3 352,09	3 072 495,27	3 127 411,43
- zwrot kosztów sądowych	47 157,99	3 345,91	0,00	50 503,90
- odszkodowania	4 406,08	0,00	0,00	4 406,08
- pozostałe	0,00	6,18	197 495,27	197 501,45
- sprzedaż środków trwałych	0,00	0,00	2 875 000,00	2 875 000,00
Koszty operacyjne	54 302,92	2 136,47	657 691,55	714 130,94
- odszkodowania -regresy	0,00	0,00	0,00	0,00
- opłaty sądowe i egzekucyjne	54 302,92	2 135,84	0,00	56 438,76
- darowizny	0,00	0,00	16 647,01	16 647,01
- należności nieściągalne	0,00	0,00	211 950,19	211 950,19
- koszty zbycia środka trwałego	0,00	0,00	210 089,13	210 089,13
- pozostałe	0,00	0,63	219 005,22	219 005,85
Wynik na poz. działalności	40 764,14	3 508,55	2 454 531,33	2 498 804,02

## **F. GOSPODARKA FUNDUSZEM NA REMONTY**

Plan remontów na rok 2020 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 2020, 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.

<b>Stan funduszu remontowego na 01.01.2020 r.</b>	<b>386.582,89 zł</b>
<b>Wpływy ogółem za 2020 r.</b>	<b>2.400.850,56 zł</b>
Z tego:	
- odpis podstawowy lokali mieszkalnych	2.345.470,44 zł
- wpłaty na fundusz remontowy mienia	55.380,12 zł
<b>Wydatki ogółem – remonty</b>	<b>2.255.130,01 zł</b>
Z tego:	
a/ wydatki na nieruchomościach:	2.233.263,72 zł
w tym:	
- docieplenie ścian	267.983,81 zł
- remonty lokali mieszkalnych	665.151,05 zł
- wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	307.674,33 zł
- koszty węzłów CO	202.677,41 zł
- remonty dróg	689.777,12 zł
- spłata pożyczki wewnętrznej	100.000,00 zł
b/ wydatki na mienie:	21.866,29 zł
w tym:	
- remonty mienia Spółdzielni	21.866,29 zł
<b>Stan na 31.12.2020 r.</b>	<b>532.303,44 zł</b>

Jak z przedstawionych danych wynika wykonanie funduszu w 2020 r pozwoliło zrealizować zaplanowane na 2020r zadania.

Zakres rzeczowy planu remontów, przebiegał bez zakłóceń.

Szczegółowe dane zawiera poniższa tabela:



### Plan wpływów i wydatków funduszu remontowego na 2020r

Lp	Wyszczególnienie	Wykonanie 2020	Plan 2020
1	Stan funduszu na 01.01	386 582,89	386 582,89
	- fundusz remontowy rezerwowy	449,08	449,08
	- fundusz remontowy nieruchomości	372 016,56	372 016,56
	- fundusz remontowy mienia	14 117,25	14 117,25
2	Przychody ogółem	2 400 850,56	2 399 795,00
	- odpis podstawowy lokali mieszkalnych	2 345 470,44	2 344 415,00
	- zasilenie funduszu mienia	55 380,12	55 380,00
3	Wydatki ogółem	2 255 130,01	2 338 620,00
	- docieplenie ścian	267 983,81	350 000,00
	- wymiana pionów wodno-kanal.	307 674,33	275 200,00
	- remonty	1 557 605,58	1 663 420,00
	- spłata pożyczki na docieplenie	100 000,00	0,00
	- remonty mienia spółdzielni	21 866,29	50 000,00
4	Stan funduszu na 31.12	532 303,44	428 260,64
	- fundusz remontowy rezerwowy	449,08	449,08
	- fundusz remontowy nieruchomości	484 223,28	427 811,56
	- fundusz remontowy mienia	47 631,08	19 497,25

## PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA 2020 ROK

Wyniki za 2020 r. na działalności zwolnionej z opodatkowania oraz działalności opodatkowanej przedstawiają się następująco i tak:

### **Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolniona z podatku**

1. Lokale mieszkalne	- 270.662,79 zł
2. Garaże GZM	+ 6.782,44 zł
Razem niedobór	- 263.880,35 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 2021 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	+ 67.431,43 zł
2. Garaże	+ 2.540,91 zł
3. Pożytki nieruchomości	+ 24.688,71 zł
4. Działalność społeczno-wychowawcza	- 24.997,53 zł
4. Pozostała działalność	+ 25.367,22 zł
2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	+ 2.413.280,49 zł
3. Przychody i koszty finansowe	+ 85.523,53 zł
Razem wynik finansowy	+ 2.593.834,76 zł

Korekta wyniku finansowego o wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	+ 532.654,96 zł
Korekta przychodów	- 12.575,34 zł
Wyłączenie z podstawy opodatkowania dochodu zwolnionego	- 55.611,15 zł
Podstawa opodatkowania	3.058.303,23 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 581.078,00 zł i odprowadzono do Urzędu Skarbowego w Opolu.

Ogólnie działalność Spółdzielni za rok 2020 zamknęła się zyskiem netto w kwocie 2.012.756,76 zł.

**VIII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2020r.**  
**Skrócony bilans na dzień 31.12.2020 r. przedstawia się następująco:**

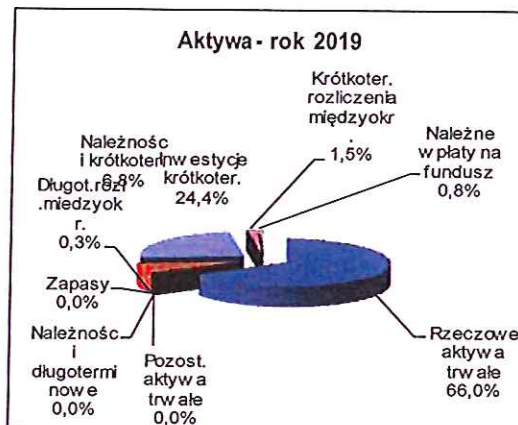
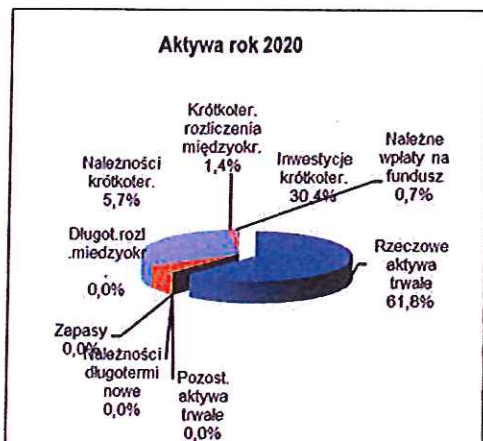
Grupa	Wyszczególnienie	Suma na dzień w (zł)		Struktura 2020r
		31.12.2020	31.12.2019	
<b>AKTYWA</b>				
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	19 344 468,73	19 966 309,28	61,76%
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	11 748 064,00	9 856 410,06	37,51%
		9 511 098,21	7 336 572,30	30,37%
	w tym :            środki pieniężne rozliczenia międzyokresowe	437 430,42	464 110,89	1,40%
<b>C</b>	<b>NALEŻNE WPLATY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY</b>	229 812,11	246 832,66	0,73%
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>31 322 344,84</b>	<b>30 069 552,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>A</b>	<b>FUNDUSZ WŁASNY</b>	27 144 876,83	26 272 092,45	86,66%
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	4 177 468,01	3 797 459,55	13,34%
	w tym:            zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00%
	zobowiązania krótkoterminowe	4 106 780,84	3 749 511,70	13,11%
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>31 322 344,84</b>	<b>30 069 552,00</b>	<b>100,00%</b>

Rachunek strat i zysków za rok 2020 przedstawia się następująco:

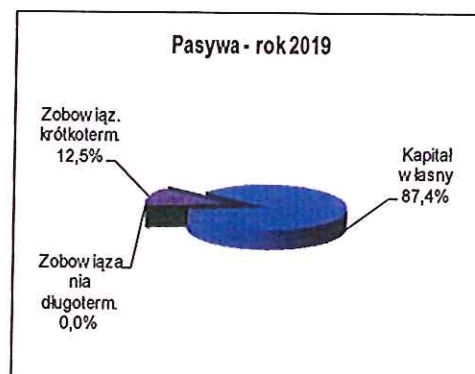
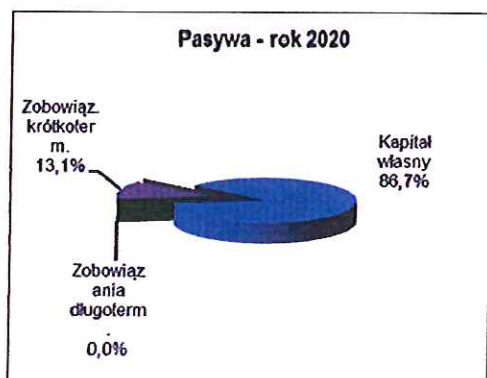
Grupa	TREŚĆ	(ZŁ)
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANIE Z NIMI ,w tym:	16 016 602,02
	- produktów	16 013 202,02
	- zmiana stanu produktów	0,00
	- koszt wytworzenia na własne potrzeby	0,00
	- przychody netto ze sprzedaży materiałów	3 400,00
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	16 185 451,63
C	ZYSK ZE SPRZEDAŻY ( A - B )	-168 849,61
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2 917 322,30
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	504 041,81
F	ZYSK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ( C + D - E )	2 244 430,88
G	PRZYCHODY FINANSOWE	103 153,56
H	KOSZTY FINANSOWE	17 630,03
I	ZYSK (STRATA) BRUTTO	2 329 954,41
J	PODATEK DOCHODOWY	581 078,00
K	NADWYŻKA PRZYCHODÓW NAD KOSZTAMI GZM	0,00
L	NADWYŻKA KOSZTÓW NAD PRZYCHODAMI GZM	263 880,35
M	ZYSK NETTO	2 012 756,76

Strukturę aktywów i pasywów przedstawiają zestawienia poniżej.

	Aktywa - rok 2020		Aktywa rok 2019	
	zł	%	zł	%
Rzeczowe aktywa trwale	19 344 468,73	61,8%	19 855 950,23	66,0%
Pozost. aktywa trwale	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Należności długoterminowe	0,00	0,0%	14 928,00	0,0%
Zapasy	2 759,12	0,0%	5 635,91	0,0%
Długot.rozł.miedzyokr.	0,00	0,0%	95 431,05	0,3%
Należności krótkoter.	1 796 776,25	5,7%	2 050 090,96	6,8%
Inwestycje krótkoter.	9 511 098,21	30,4%	7 336 572,30	24,4%
Krótkoter. rozliczenia międzyokr.	437 430,42	1,4%	464 110,89	1,5%
Należne wpłaty na fundusz	229 812,11	0,7%	246 832,66	0,8%
<b>Razem suma bilansowa</b>	<b>31 322 344,84</b>	<b>100,0%</b>	<b>30 069 552,00</b>	<b>100,0%</b>



	Pasywa - Rok 2020		Pasywa - rok 2019	
	zł	%	zł	%
Kapitał własny	27 144 876,83	86,7%	26 272 092,45	87,4%
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Zobowiązania długotermin.	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Zobowiąz. krótkotermin.	4 106 780,84	13,1%	3 749 511,70	12,5%
Rozlicz. międzyokres	70 687,17	0,2%	47 947,85	0,2%
<b>Razem suma bilansowa</b>	<b>31 322 344,84</b>	<b>100,0%</b>	<b>30 069 552,00</b>	<b>100,0%</b>



WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ I WYPŁACALNOŚCI						
		Kwoty w złotych - za rok:		Wskaźniki - za rok:		
		obrotowy	ubiegły	obrotowy	ubiegły	
1.	Wskaźnik płynności I (pokrycia bieżących zobow.)	aktywa obrotowe	11 748,1	9 856,4	2,86	2,63
		zobow. krótkoterminowe	4 106,8	3 749,5		
2.	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe - zapasy	11 745,3	9 850,8	2,86	2,63
		zobow. krótkoterminowe	4 106,8	3 749,5		
3.	Wskaźnik płynności III (szybki-zdolności płatnicze)	środki pieniężne	9 511,1	7 336,6	2,32	1,96
		zobow. krótkoterminowe	4 106,8	3 749,5		
4.	Stopa zadłużenia (%) (lub : obciążenia majątku zobowiązaniami)	zobowiązania ogółem + RMK	4 177,5	3 797,5	13,3	12,6
		pasywa (lub: majątek ogółem)	31 322,3	30 069,6		
		kapitały własne + rezerwy + zobow. długoterminowe	27 144,9	26 272,1	0,9	0,9
5.	Stabilność (trwałość) struktury finansowania	majątek ogółem	31 322,3	30 069,6		
6.	Wskaźnik unieruchomienia (zamrożenia) środków (%)	aktywa trwałe	19 344,5	19 966,3	61,8	66,4
		aktywa	31 322,3	30 069,6		
7.	Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego (%)	zobowiąz. krótkoterminowe	4 106,8	3 749,5	35,0	38,0
		aktywa obrotowe	11 748,1	9 856,4		
8.	Szybkość spłaty należn. (w dniach)	przec. należn. z tyt. dostaw x 365 dni	428 194,7	529 201,3	26,7	34,7
		przych. ze sprzedaży netto	16 016,6	15 240,2		

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 2,32 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 13,3 % 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 ( 61,8%), ale wynika on ze specyfiki Spółdzielni i należy go oceniać pozytywnie.

Wskaźnik samofinansowania majątku obrotowego na poziomie 35,0 % 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 2020 osiągnięto poziom 26,7 dni. Tendencja ta odzwierciedla działania Spółdzielni podjęte w 2012-2020r w zakresie windykacji należności.

Pozytywnie należy ocenić fakt, że praktycznie wszystkie wskaźniki osiągnęły prawidłowy poziom, podobnie jak 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 mimo znaczącego spadku oprocentowania lokat.

W świetle powyższych danych wnioskuje się o przyjęcie bilansu Spółdzielni za 2020 r. i rachunku zysków i strat za okres 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

## **VIII. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE**

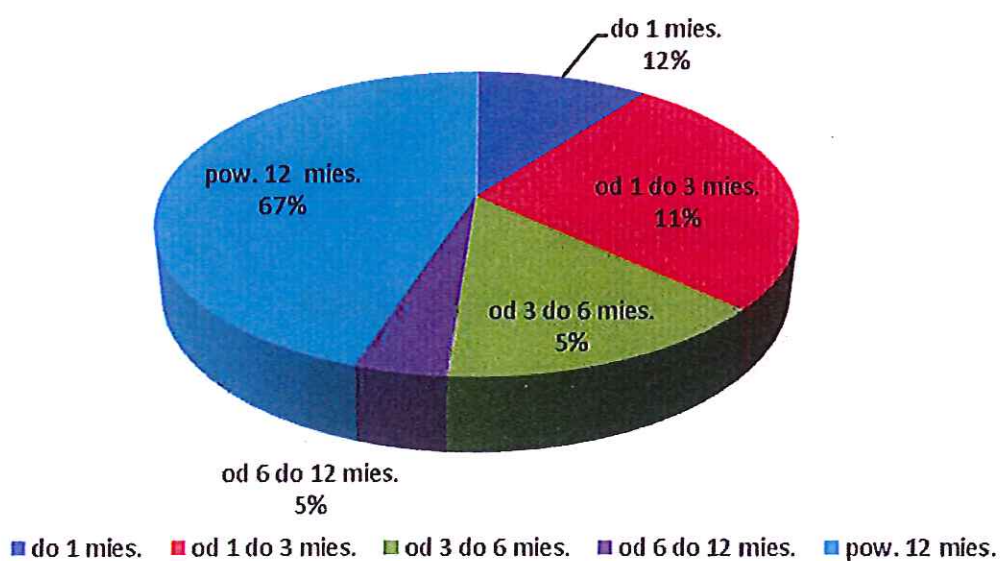
Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2020r. wyniosły:

- zaległości czynszowe ogółem	1.223.070,92 zł.
w tym:	
- zaległości lokali mieszkalnych	- 985.955,74 zł
- zaległości lokali użytkowych	- 228.678,79 zł
- zaległości garaży	- 8.436,39 zł

OKRESY ZALEGŁOŚCI	LICZBA LOK.	ZALEGŁOŚĆ NA 31.12.2018r.
<b>1. Lokale mieszkalne</b>		
poniżej 1-go miesiąca	587	104.688,59
1 -3 miesięcy	334	232.008,35
3-6 miesięcy	96	141.311,56
powyżej 6-ch miesięcy	16	48.382,35
powyżej 12-tu miesięcy	31	459.564,89

	1064	985.955,74
2. Lokale użytkowe		
poniżej 1-go miesiąca	29	19.676,88
1 -3 miesiąc	38	90.477,36
3 - 6 miesięcy	5	32.774,44
powyżej 12-tu miesięcy	28	85.750,11
	100	228.678,79

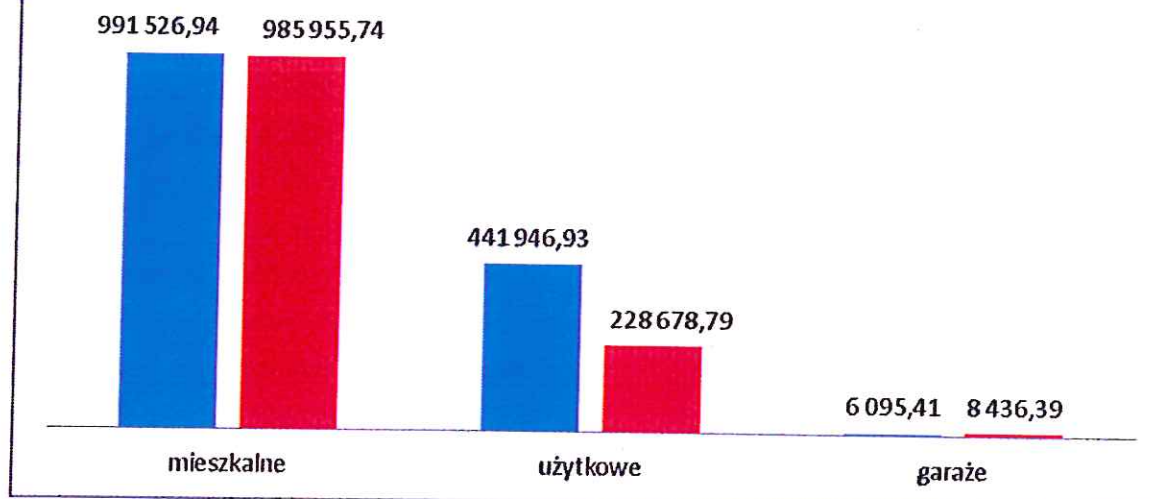
### Struktura zadłużenia ogółem na 31.12.2020 r.





## Zaległości czynszowe na 31.12.2019r. i 31.12.2020r.

■ 2019 ■ 2020



### WYKAZ ZALEGŁOŚCI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH LOKALI MIESZKALNYCH NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2020R.

Nr nieruch.	Adres nieruchomości	Kwota zaległości w zł 2020r.	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Zaległość w zł/m <sup>2</sup> 2020r.	Nr pozycji w zaległości
1	Sienk. 1, Koch. 10-20, Reym. 13,15,9,11, Słow. 2	35 694,24	6 222,41	5,74	9
2	Koch. 11, 13, 15, 17, 19, 23, 25, 27, 29, 31	20 671,40	6 300,39	3,28	17
3	Reym. 4-12	21 112,12	3 207,50	6,58	16
4	Konopnickiej 8-8d, 10-10d	32 878,91	6 162,00	5,34	10
5	Wólczyńska 1-1f	18 508,95	4 355,65	4,25	22
6	Słow. 8-18, Grun. 19-19e, 21-21e, 23-23e, 15, 17	61 960,29	16 827,00	3,68	4
7	Wolności 2-2d, Grun. 13a-13l	39 968,13	9 469,92	4,22	7
8	Ossowskiego 5, 5b, 7, 7b, 9, 11, 11a	20 670,09	3 842,97	5,38	18
9	Kollątaja 4a-4c	928,59	1 029,00	0,90	34
10	Ligonia 16, 18, 20-40	20 553,70	6 942,76	2,96	19
11	Ligonia 18a, 18b	7 918,59	1 305,30	6,07	30
12	Broniewskiego 13-20	12 184,24	5 080,97	2,40	29
13	Broniewskiego 10, 11, 12	50 391,32	1 526,82	33,00	5
14	Broniewskiego 21-25	24 437,49	3 309,49	7,38	13
15	Broniewskiego 1a, 1-9, Jana Pawła II 6, 8, 10	126 601,05	8 714,88	14,53	1
16	Prusa 13-24	81 028,51	7 621,60	10,63	3
17	Prusa 10-12	4 049,01	1 605,60	2,52	33
18	Prusa 1-9, Jana Pawła II 12-16	90 590,68	8 010,88	11,31	2
19	Morcinka 13-24	44 370,74	6 743,22	6,58	6

20	Morcinka 1-9, Jana Pawła II 18-22	15 764,66	6 854,93	2,30	23
21	Morcinka 10-12	12 791,51	1 615,64	7,92	27
22	Tuwima 10-14	36 008,13	2 566,46	14,03	8
23	Tuwima 15-21	26 660,96	3 812,50	6,99	12
24	Tuwima 7-9	19 861,12	1 754,50	11,32	20
25	Tuwima 1-6	19 841,95	3 087,00	6,43	21
26	Jana Pawła II 24-30	14 659,92	2 439,00	6,01	24
27	Jana Pawła II 32-36	13 658,29	1 924,50	7,10	26
28	Gałczyńskiego 15-23	22 726,76	5 036,58	4,51	14
29	Gałczyńskiego 11-14	27 863,20	2 267,70	12,29	11
30	Jana Pawła II 38-42, Gałczyńskiego 1	5 356,49	2 267,60	2,36	32
31	Gałczyńskiego 2-6	7 173,04	2 697,68	2,66	31
32	Gałczyńskiego 7-10	12 569,51	2 048,06	6,14	28
33	Jana Pawła II 44, Jagiellońska 16-30	22 054,21	5 036,68	4,38	15
34	Byczyna, Słoneczna 2-8	14 447,94	2 146,40	6,73	25

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 43 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 2020r. skierowano:

- do sądu :

- lokale mieszkalne - 25      uzyskano 25 nakazów zapłaty
- lokale użytkowe    - 2

- do egzekucji komorniczej :

- 13 lokali mieszkalnych i użytkowych

### **IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA**

**2020r**

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE	Wykonanie 2020r
	<b>ŚWIETLICA</b>	
I.	<b>PRZYCHODY</b>	<b>8 017,01</b>
II.	<b>KOSZTY ŚWIETLICY</b>	<b>12 385,05</b>
1.	Amortyzacja	2 484,24
2.	Materialy	2 494,20
3.	Energia elektryczna	2 295,55
4.	C.O.	0,00
5.	Usługi zewnętrzne	0,00
6.	Wynagrodzenia	680,00
7.	Podatek od nieruchomości	4 431,06
8.	Pozostałe koszty	0,00
	<b>Wynik - świetlica</b>	<b>-4 368,04</b>
	<b>POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - WYCHOWAWCZA</b>	
I.	<b>PRZYCHODY</b>	<b>6 463,01</b>
II.	<b>KOSZTY</b>	<b>27 092,50</b>
1.	Amortyzacja	14 788,74
2.	Materialy	11 232,20
3.	Energia elektryczna	0,00
4.	C.O.	128,64
5.	Usługi zewnętrzne	0,00
6.	Wynagrodzenia	0,00
7.	Podatek od nieruchomości	542,92
8.	Dofinansowanie do imprez	400,00

9.	Pozostałe koszty	0,00
	<b>Wynik - pozostała działalność</b>	<b>-20 629,49</b>
	<b>Wynik ogółem</b>	<b>-24 997,53</b>

**PREZES**  
Zarządu Spółdzielni

*mgr Andrzej Nowak*

**ZASTĘPCA PREZESA**  
**ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI**

*mgr Bogdan Poluch*

**ZARZĄD**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
**"PRZYSZŁOŚĆ"**  
w Kluczborku (2)