

Sprawozdanie Zarządu

z działalności SML-W „Wanacja” w Starachowicach za 2020 r.

Członkowie Spółdzielni

Realizując obowiązek wynikający z § 90 ust. 2 pkt 11 Statutu Spółdzielni, Zarząd SML-W „Wanacja” w Starachowicach przedkłada Walnemu Zgromadzeniu roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2020 r.

Sprawozdanie z działalności obejmuje :

- I. Ważniejsze zdarzenia w tym inwestycje mające wpływ na działalność spółdzielni w roku obrotowym lub przewidywane w latach następnych
- II. Przewidywany rozwój spółdzielni
- III. Aktualne i przewidywane sytuacje spółdzielni.

- I. Ważniejsze zdarzenia w tym inwestycje mające wpływ na działalność spółdzielni w roku obrotowym lub przewidywane w latach następnych

W roku 2020 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd jako organ kolegialny w składzie:

1. inż. Stanisław Bzymek – Prezes Zarządu
2. inż. Jadwiga pater – Z-ca Prezesa
3. mgr inż. Andrzej Sierpiński – Członek Zarządu

Zarząd odbył 16 protokólnych posiedzeń.

Działalność organizacyjna i gospodarcza Spółdzielni w 2020 r prowadzona była w oparciu o strukturę organizacyjną oraz roczny plan gospodarczo-finansowy.

Zadania statutowe Zarząd Spółdzielni realizował poprzez :

- Służby organizacyjne biura Spółdzielni
- Administrację osiedla
- Grupę konserwatorów
- Klub Spółdzielni

W roku obrotowym 2020 działalność Spółdzielni ukierunkowana była na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz realizację zadań wynikających z „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Priorytetami w pracy Zarządu na przestrzeni roku 2020 było:

1. Realizacja prac remontowych i konserwacyjnych zasobów mieszkaniowych i użytkowych zgodnie z przyjętym planem na rok 2020 .
2. Ciągła kontrola sytuacji finansowej Spółdzielni
3. Realizacja programu działalności społeczno-kulturalnej
4. Bieżąca aktualizacja obowiązujących regulaminów w Spółdzielni
5. Realizacja czynności związanych z dalszym wyodrębnieniem lokali spółdzielczych w odrębną własność lokali dla członków
6. Ciągła egzekucja zaległości czynszowych od dłużników
7. Ciągła kontrola realizacji obostrzeń sanitarnych ogłoszonych przez Rząd R.P. w związku z pandemią COVID-19

Zarząd kontynuował wydawanie „Biuletynu Informacyjnego” dostarczanego mieszkańcom nieodpłatnie. Praca kolegium redakcyjnego była prowadzona społecznie.

Rok 2020 w bieżącej działalności nie był rokiem łatwym, był rokiem pandemii koronawirusa COVID-19 i wymagał od nas wszystkich pracowników i mieszkańców wzmożonej, wyężonej pracy i zaangażowania.

Duże znaczenie dla utrzymania poprawnych relacji ekonomicznych i społecznych miało skuteczne egzekwowanie zaległości czynszowych od osób zalegających z opłatami za mieszkanie. Spółdzielnia pomimo problemów udało się przetrwać trudny okres, utrzymana została płynność finansowa co pokazują osiągnięte wyniki i wskaźniki płynności finansowej. Podstawowe zadania ujęte w planie rocznym ważne dla naszych członków i Spółdzielni zostały zrealizowane. Utrzymana została terminowość regulowania przez Spółdzielnię należności umownych i wszystkich zobowiązań wynikających z prowadzonej działalności. Spółdzielnia zachowuje opinię dobrej firmy i wiarygodnego partnera zarówno w rozliczeniach z kontrahentami i we współpracy z Urzędem Skarbowym i ZUS-em i Gminą.

W 2020 r. Spółdzielnia współpracowała z organizacjami spółdzielczymi o charakterze ogólnopolskim tj:

- Jesteśmy członkiem KZR SM w Warszawie.
- Jesteśmy członkiem w Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie
- Współpracujemy z firmą ubezpieczeniową UNIQA o/Kielce w zakresie ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- Jesteśmy członkiem Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami, z którą prowadzimy współpracę w zakresie „białych certyfikatów”.
- Współpracujemy z redakcją „Domów Spółdzielczych „

Stan organizacyjny Spółdzielni.

Organizację i działalność Spółdzielni określa statut, struktura organizacyjna i stosowane regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Przyjęty przez organy samorządowe system organizacyjny zapewnia realizację zadań gospodarczych i społeczno-kulturalnych wynikających z uchwalonych planów gospodarczo-finansowych. Zatrudnienie w 2020 roku wynosiło 20,5 etaty, z tego w klubie osiedlowym 1,5 etatu i 4 instruktorów na godziny – umowa zlecenie. W obsłudze administracyjnej 5 etatów w tym 3 dozorców, w gospodarce zasobami mieszkaniowymi 9 etatów w tym 6 konserwatorów, w pionie księgowo-finansowym 4 etaty. Stan organizacyjny i stan zatrudnienia pozwala zarządzać własnymi zasobami oraz zarządzać na zlecenie nieruchomościami czterech wspólnot mieszkaniowych – odpłatnie tj. Wysockiego 1,7,11 i 19 . Obsługę prawną Spółdzielni prowadzi Biuro Prawne w oparciu o umowę. Członkowie Zarządu posiadają uprawnienia- licencje państwowe do zarządzania nieruchomościami – licencje „Zarządca Nieruchomości”.

Licencje Zarządcy Nieruchomości uprawnia nas do zarządzania na zlecenie wspólnotami mieszkaniowymi z których dochód roczny w kwocie 34.118 zł pozwala odciążyć koszty w spółdzielni.

Sprawy członkowskie

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 1048 członków .

W 2020 r. przyjęto 6 członków i skreślono z rejestru 4 członków.

W 2020 r. dokonano 18 przekształceń lokali mieszkalnych w odrębną własność.

Na dzień 31.12.2020 r. struktura tytułów prawnych do lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

Na 1015 lokali w zasobach spółdzielni jest:

- lokatorskie prawo- 165 tj. 16%
- prawo własnościowe -244 tj. 24%
- odrębna własność- 606 tj. 60%

Na 146 garaży odrębną własność posiada 6 garaży.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zasoby mieszkaniowe na dzień 31.12.2020 r. przedstawiają się następująco :

- 1 domek jednorodzinny o pow. 110 m²,
- 24 budynki mieszkalne wielorodzinne o pow. 60.691 m² p.u. i 1015 mieszkaniach,

- 2 budynki użytkowe (pawilony) i sklepy wbudowane w budynki wielorodzinne o pow. ogółem 3.881 m² p.u.,
- zaplecze remontowo-biurowe o pow. 1112 m²,
- klub osiedlowy o pow. 827 m²,
- garaże wbudowane w budynki wielorodzinne w ilości 146 szt. o pow. 2.268 m².

Na dzień 31.12.2020 r. zgodnie z zapisem w bilansie spółdzielnia ustaliła nadwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z tytułu opłat w kwocie 88.558,01 zł .

Na działalności własnej związanej z wynajmem lokali usługowych oraz pozostałymi przychodami i kosztami operacyjnymi związanymi z działalnością gospodarczą i Klubem uzyskano dodatni wynik finansowy netto w kwocie 67.933,08 zł. w tym podatek dochodowy od działalności gospodarczej naliczono w wysokości 29.001,00 zł

Strata w kwocie 67.933,08 zł zł będzie przedłożona do pokrycia na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu.

Remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych i użytkowych.

Działalność remontowa prowadzona jest w oparciu o plan rzeczowo-finansowy . Środki na sfinansowanie tej działalności pochodzą z utworzonego funduszu remontowego stosownie do art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2020 r. fundusz remontowy został wykorzystany w kwocie 2.065.243,21 zł , wydatkowaną na remonty budynków mieszkalnych .

Źródłem finansowania funduszu remontowego są :

- odpis obciążający eksploatację lokali mieszkalnych - 1.483.137,30 zł
- dodatkowa wpłata na wjazdy garażowe ul. Lelewela 7
i Hauke Bosaka 1 i 2 - 21.372,36 zł

W celu prawidłowego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych (budynki mieszkalne i usługowe) wykonano roboty ujęte w planie remontów na 2020 r., które zostały wykonane w 100% w zakresie rzeczowym i finansowym i są to:

1. Przedłużenie dachów wraz z wymianą rynien i przebudową koszy rynnowych w ilości 287,20 mb
 - Lelewela 1 – 23,50 mb

- Lelewela 3 – 78,60 mb
 - Prądyńskiego 6 – 37,20 mb
 - Prądyńskiego 3 – 87,80 mb
 - Wysockiego 2 – 38,30 mb
 - Hauke-Bosaka 1 – 21,90 mb
2. Docieplenie i remont elewacji w ilości 3.844 m²
 3. Malowanie istniejących ocieplanych elewacji w ilości 100 m²
 4. Remonty balkonów
 - Prądyńskiego 6 kl. I
 - Lelewela 3 kl. I , II , III
 - Wysockiego 2 kl. II
 5. Wykonanie nowych pokryć dachowych
 - Wysockiego 2 – 310 m²
 - Wysockiego 4 – 152 m²
 - Hauke-Bosaka 1 – 390 m²
 - Hauke-Bosaka 3 – 519,40 m²
 - Hauke-Bosaka 5 – 379 m²
 - Hauke-Bosaka 6 – 842,80 m²
 - Hauke-Bosaka 4 – 225 m²
 6. Pokrycie daszków nad wjazdami do garaży w budynkach
 - Wysockiego 2 - szt. 8
 - Prądyńskiego 3 – szt. 1
 7. Wymiana stolarki okiennej w wiatrołapach – szt. 19
 8. Wymiana stolarki okiennej z dopłatą w mieszkaniach – szt. 50
 9. Wymiana stolarki okiennej w suszarniach – szt. 27
 10. Remont kominów – szt. 20
 11. Wymiana drzwi zewnętrznych do budynków (wejścia)
 - Prądyńskiego 6 – szt. 1
 - Lelewela 3 – szt. 3
 - Wysockiego 2 – szt. 3
 - Hauke-Bosaka 1 – szt. 3
 - Hauke-Bosaka 3 – szt. 3
 12. Wymiana drzwi wewnętrznych: wejście do klatek schodowych w budynkach

- Dwernickiego 6 – szt. 6
- Dwernickiego 8 – szt. 2
- Dwernickiego 10 – szt. 1
- Lelewela 1 – szt. 2
- Lelewela 3 – szt. 4
- Lelewela 5 – szt. 2
- Lelewela 7 – szt. 4
- Wysockiego 2 – szt. 3
- Wysockiego 4 – szt. 3
- Wysockiego 6 – szt. 3

13. Malowanie klatek schodowych w budynkach

- Wysockiego 2 – 3 kl.
- Wysockiego 4 – 3 kl.
- Wysockiego 6 – 2 kl.
- Dwernickiego 5 – korytarze

14. Przebudowano wjazdy do garaży przy budynkach

- Lelewela 3 – szt. 7 – 284,71 m²
- Lelewela 5 – szt. 3 – 121,59 m²
- Lelewela 7 – szt. 1 – 316,88 m²

15. Wyremontowano i umalowano murki oporowe oraz balustrady przy wejściach do budynków:

- Lelewela 7 – szt. 8
- Prądyńskiego 3 – szt. 7

16. Wykonano drenaż odwadniający przy budynkach

- Dwernickiego 6 – 21,50 mb + 2 studzienki
- Hauke-Bosaka 1 – 19,00 mb + 1 studzienka

17. Wykonano zadaszenia wiatrolapów z blachy w budynkach

- Wysockiego 2 – 3 szt. zadaszeń
- Prądyńskiego 6 – 2 szt. zadaszeń
- Prądyńskiego 3 – 4 szt. zadaszeń

Ponadto prowadzono roboty konserwacyjne:

- instalacji elektrycznych
- instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody wraz z uzupełnieniem izolacji termicznej przewodów

- instalacji domofonów – wymiana na domofony kodowe, obsługa wind
- placów zabaw, terenów zielonych – koszenie trawy
- instalacji gazowej i kanałów wentylacyjnych

Wiele prac wykonywanych w osiedlu nie znajduje poszanowania przez część naszych mieszkańców i ich dzieci. Dewastowane i niszczone są drzwi wejściowe do klatek schodowych, elewacje, nowo posadzone drzewa i krzewy. Usuwanie zniszczeń oraz sprzątanie osiedla z zanieczyszczeń, sprzątanie zagraconych korytarzy piwnic pochłania dodatkowo środki finansowe. Plagą w osiedlu są psy, które wypuszczane bez nadzoru lub spacerujące na smyczy po trawnikach zanieczyszczają je odchodami a właściciele ich udają że nie widzą tego problemu choć do ich obowiązków należy posprzątanie po swoich pieskach. Bardzo niedobłą i przykrą praktyką niektórych mieszkańców jest podrzucanie śmieci w torbach foliowych pod drzwi altan śmietnikowych i pozostawianie ich na pastwę grasujących psów i kotów, które je rozrzucają i śmiecą wokół altan. Podobny problem dotyczy palaczy papierosów, którzy z balkonów wyrzucają niedopałki na trawniki co powoduje niszczenie trawy, przy niektórych balkonach z tych niedopałków tworzą się kopce. Jako dobry przykład dbałości o otoczenie swoich budynków dają mieszkańcy budynków przy ul. Dwernickiego 5 i 6, Prądyńskiego 3, Wysockiego 4,6, Lelewela 1, Hauke-Bosaka 2 i w części Hauke-Bosaka 3, 5 i 6.

Jak wynika z powyższych informacji Zarząd Spółdzielni jest uczulony na propozycje i inicjatywy mieszkańców i nie pozostawia ich bez odpowiedzi lub realizacji.

Corocznie apelujemy do Państwa o zwracanie szczególnej uwagi i dbałość o własne dobro, o reagowanie na przejawy wandalizmu – bo tylko dbałość o wspólny majątek uchroni mieszkańców od wydawania dodatkowych pieniędzy na usuwanie zniszczeń.

W tej części sprawozdania pragnę przekazać, że spółdzielnia corocznie startuje w Ogólnopolskim Rantingu Spółdzielni Mieszkaniowych organizowanym przez redakcję Domów Spółdzielczych w Warszawie i w swojej grupie tj. małych spółdzielni (do 100.000 m² p.u.) zawsze znajduje się w czołówce, w 2020 r. zajęliśmy 1 miejsce. Jest to nagroda prestiżowa ale pokazuje nasze miejsce w Polsce. Przez udział w konkursie jesteśmy spółdzielnią znaną w Polsce.

Działalność społeczno-kulturalna

Klub Spółdzielczy „Wanacja” w 2020 r. zajmował się podobnie jak w latach poprzednich, organizacją działalności kół zainteresowań i zespołów. Codzienna oferta skierowana była głównie do dzieci i młodzieży. Praca Klubu oparta jest o roczny plan pracy. Działalność placówki wynika z potrzeb społecznych i ukierunkowana jest na „zagospodarowanie” wolnego czasu, pobudzenie aktywności,

wiary w swoje możliwości i umiejętności oraz rozwijania zdolności indywidualnych. Statystyki ostatnich lat wskazują jak młodzi ludzie podatni są na alkohol, papierosy, narkotyki, dopalacze i „złe towarzystwo”. Wychodząc naprzeciw tym problemom Klub „Wanacja” stara się wypełnić wolny czas dzieci i młodzieży przez ich udział w zespołach i kółkach zainteresowań, zajęciach sportowych i imprezach klubowych oraz wycieczkach.

W 2020 roku w Klubie odbywały się różne imprezy okolicznościowe takie jak:

- zajęcia popołudniowe dla dzieci i dorosłych
- warsztaty, spotkanie, koncert
- imprezy okazjonalne dla dzieci (dzień chłopaka)
- kursy (bezpłatny Cyfrowy Senior)
- wynajem sal na zajęcia z akrobatyki, zajęcia taneczne, robotyka, joga, zespół muzyczny
- wynajem sal na imprezy okazjonalne, firmowe, okolicznościowe

Spotkania cotygodniowe dla dorosłych

- fitness 2 X w tygodniu
- Joga
- Gimnastyka kręgosłupa
- Piletas
- Zumba

Spotkania cotygodniowe dla dzieci

- Zajęcia taneczne
- Zajęcia plastyczne
- Zajęcia zabawy z językiem angielskim

Zajęcia w Ferie wiosenne

- Zabawy taneczne dla dzieci
- Quizy i konkursy z nagrodami
- Zajęcia ruchowe, gry i zabawy, zabawy sensoryczne
- Pożegnalny bal karnawałowy i bal przebierańców
- Warsztaty ceramiczne
- Warsztaty malarskie
- Warsztaty kulinarne

- Pogadanki z przedstawicielami policji i sanepidu o bezpieczeństwie w ruchu drogowym i sanitarnym

W okresie wystąpienia pandemii COVID-19 zajęcia w klubie zostały zawieszane od 01.04.2020 do 31.08.2020. W tym okresie sale były wynajmowane dla osób prowadzących zajęcia z dorosłymi (joga, fitness).

Kadrę Klubu stanowią dwie osoby zatrudnione na 1,5 etatu oraz 4 instruktorów zatrudnionych na umowę zlecenie i umowę o dzieło.

Wszystkim instytucją i organizacją wspierających działalność Klubu finansowo, rzeczowo lub uczestnicząc z zajęciach edukacyjnych naszych klubowiczów serdecznie dziękujemy.

Kontrola zewnętrzna Spółdzielni.

Poza kontrolą i nadzorem sprawowaną przez Radę Nadzorczą byliśmy kontrolowani przez zewnętrzne instytucje posiadające uprawnienia do prowadzenia kontroli a wynikające z charakteru działań Spółdzielni i tak:

- Spółdzielnia była poddana badaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019 przez biegłego rewidenta z Kielc,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych – w zakresie problematyki ZUS
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Starachowicach- w zakresie utrzymania placów zabaw – szczególnie piaskownice
- Powiatowy Nadzór Budowlany – w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych , utrzymania placów zabaw oraz protokołów badań szczególnie przewodów gazowych, spalinowych i wentylacyjnych.

W roku 2018 spółdzielnia była poddana badaniu lustracyjnemu całości jej działalności za lata 2015-2017 , wydane były trzy wnioski do realizacji przez Zarząd, które zostały zrealizowane.

II. Przewidywany rozwój spółdzielni .

Zarząd Spółdzielni w 2020 roku nie podejmował działań w zakresie budowy mieszkań, mimo iż Spółdzielnia posiada własny teren na ten cel. Powyższe podyktowane jest trudną sytuacją materialną mieszkańców Starachowic- brak chętnych na budowę mieszkań za własne środki finansowe, oraz niekorzystnymi warunkami finansowe i kredytowania budownictwa mieszkaniowego. Zarząd Spółdzielni w 2021 roku swoją działalność będzie kierował na:

- utrzymanie eksploatowanych zasobów mieszkaniowych we właściwym stanie technicznym przy jednoczesnym podnoszeniu komfortu i bezpieczeństwa zamieszkiwania.

- kontynuowanie zadań mających na celu racjonalizację kosztów działania Spółdzielni- w tym prowadzenie oszczędnej gospodarki wszelkimi mediami oraz gospodarki remontowej i konserwacyjnej
- prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej której jednym z celów jest ograniczenie dewastacji mienia spółdzielni przez młodzież
- współpraca z Zarządem Miasta w zakresie utrzymania ulic i chodników oraz gospodarki odpadami komunalnymi.
- intensyfikacja windykacji należności Spółdzielni od dłużników oraz egzekucji wyroków przez Komornika
- utrzymanie dobrego wizerunku spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości.

III. Aktualna i przewidywana sytuacja spółdzielni tab. 1-4

1. Zmiany majątku Spółdzielni i źródła finansowania

- Aktywa ogółem stanowią kwotę 16 873 772,54 zł. .

Z ogólnej kwoty aktywów przypada na:

- **Aktywa trwale** w kwocie 13 109 867,93 zł., stanowią 78 % majątku ogółem.

w tym w strukturze aktywów są:

- rzeczowe aktywa trwale w kwocie 13 106 167,93 zł. stanowią 78 % aktywów
- inwestycje długoterminowe -udziały 3 700,00 zł.

Sfinansowanie aktywów trwałych nastąpiło funduszami własnymi w 100 %

- **Aktywa obrotowe** w kwocie 3 763 904,61 zł. stanowią 22 % majątku ogólnego

w tym:

- należności krótkoterminowe w kwocie 960 672,66 zł. tj. 6%
- środki pieniężne w kwocie 1 243 440,47 zł. tj. 7%
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 1 559 791,48 zł. tj. 9%

w tym:

- fundusz remontowy 1 243 218,09 zł.,
- nadwyżka kosztów nad przychodami 312 635,18 zł.
eksploatacji i utrzymania nieruchomości

- Pasywa ogółem stanowią kwotę 16 873 772,54 zł. .

Z ogólnej kwoty pasywów przypada na:

- Fundusz własny w kwocie 14 556 404,80 zł., stanowi 86% pasywów

w tym :

- fundusz wkładów mieszkaniowych 3 969 756,78 zł.,
- fundusz wkładów budowlanych 4 859 473,88 zł.,
- fundusz zasobowy 5 349 019,41 zł.,
- zysk z lat ubiegłych 292 593,60 zł.,
- strata roku bieżącego 67 933,08 zł. .

- Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie 2 317 367,74 zł., stanowią 14% pasywów
w tym:
 - zobowiązania z tyt. dostaw i usług i rezerwy na zobowiązania 1 276 519,31 zł
 - fundusz remontowy 764 935,68 zł
 - fundusz świadczeń socjalnych 7 295,09 zł
 - nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchom. 224 077,17 zł

W 2020 roku Spółdzielnia zawarła 18 umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych, liczba ta stanowi 31% umów roku poprzedniego.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, stosownie do art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawarto 17 umów oraz na pisemne żądanie członka oraz osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego stosownie do art. 17 w/w ustawy zawarto 1 umowę.

Do budynku mieszkalnego przy ul. P. Wysockiego 8 dobudowano pochylnię podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

Wartość ogólna tej inwestycji stanowiła kwotę 71 934,83 zł. i sfinansowana była przez:

- Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w kwocie 35 988,86 zł., tj. 50%,
- umorzenie pożyczki przez Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 9 571,63 zł., tj. 10%,
- środki własne Spółdzielni w wysokości 26 374,34 zł., tj. 40%.

W efekcie tych zmian oraz naliczonego rocznego umorzenia, wartość netto środków trwałych zmniejszyła się o kwotę 939 368,40 zł., tj. o 7%.

Wg stanu na 31.12.2020 r.

- odrębną własność lokalu mieszkalnego posiada 606 osób tj. 60 %, garaży 6 osób tj. 4% liczby garaży,
- lokatorskie prawo posiada 165 osoby tj. 16 %,
- własnościowe prawo posiada 244 osób tj. 24 %.

2. Należności krótkoterminowe stanowią kwotę 960 672,66 zł., są zbliżone do poziomu roku ubiegłego.

Najważniejszymi pozycjami wpływającymi na stan finansowy Spółdzielni są należności za lokale mieszkalne i użytkowe w kwocie 932 389,95zł., co stanowi 97 % należności krótkoterminowych.

Należności dot. lokali mieszkalnych i użytkowe z tyt. eksploatacji, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody w tys. zł. przedstawia się następująco:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Lokale mieszkalne</i>	<i>Lokale użytkowe</i>	<i>Razem</i>
Stan 31.12.2020	744	188	932
Stan 31.12.2019	711	170	881
	+ 33	+ 18	+ 51

W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego należności te wzrosły o 51 738,64 zł. tj. o 6%.

W analizowanym okresie z opłatami za mieszkania zalegało 441 osób, co stanowi 43 % ogólnej liczby mieszkań.

Liczba zalegających zmniejszyła się o 20 osób w stosunku do 2019 roku.

Średnie miesięczne naliczenie opłat eksploatacyjnych za mieszkania w 2020 r. wynosi 641 945 zł, zaległości z tego tyt. wynoszą 744 639,23 zł co stanowi 116% średniego naliczenia miesięcznego.

Zaległości z najmu lokali użytkowych stanowią 20% ogólnej kwoty zadłużenia i wynoszą 187 751 zł., co stanowi 236% naliczeń miesięcznych. Na przestrzenie roku kwota zadłużenia wzrosła o 18 391 zł., tj. o 11%.

Wskaźnik zaległości do naliczeń miesięcznych wzrósł w tym okresie o 35 punktów proc. .

Zadłużeniem obciążone są 38 lokali co stanowi 34% ogólnej liczby. Na jeden lokal przypada średnio 4 941 zł. zadłużenia.

5 lokali czyli 13% zadłużonych jest na kwotę 130 972 zł., co stanowi 70% zaległości. W tej grupie na jeden lokal przypada średnio 26 194 zł. . Z użytkownikami 2 lokali zawarto porozumienie o ratalnej spłacie w ciągu 24 miesięcy. Z pozostałymi dłużnikami zostały przeprowadzone rozmowy celem ustalenia warunków spłaty zaległości.

Spółdzielnia wykorzystuje wszelkie, prawem dozwolone formy windykacji należności oraz działań na drodze wewnątrz spółdzielczej.

Zarząd przeprowadza na bieżąco rozmowy z osobami zalegającymi powyżej 3 000 zł., w celu wyjaśnienia przyczyn powstania zadłużenia. Z wieloma osobami zalegającymi z opłatami zawarto porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia.

Do osób posiadających dwumiesięczną zaległość i większą wysyłane są co 6 miesięcy wezwania do zapłaty a do pozostałych przypomnienia o spłacie zadłużenia wraz z informacją o rozliczeniu opłat za lokale.

Z 12 osobami zalegającymi z opłatami, zawarto porozumienia o ratalnej spłacie zadłużenia.

W toku realizacji jest 12 porozumień z tego:

- 6 nie są realizowane przez dłużników,
- 3 porozumień zostały zrealizowane,
- 3 są realizowane z zachowaniem warunków umowy.

Ponadto na wniosek Zarządu z Kancelarii Radcy Prawnego wysłano szereg przed sądowych wezwań do zapłaty.

Obecnie przed sądem toczą się **3 sprawy o egzekucję należności.**

W **egzekucji komorniczej** z prawomocnymi nakazami zapłaty znajduje się **7 spraw.**

W 2020 r. zakończono 4 sprawy sądowe o egzekucję należności oraz wstrzymano ze względu na podjętą, ratalną spłatę zadłużenia.

3. Działalność remontowa prowadzona jest w oparciu o roczny plan rzeczowo - finansowy .

Środki na sfinansowanie tej działalności pochodzą z utworzonego funduszu remontowego zgodnie z art.6 Ustawy o spółdzielczości mieszkaniowych.

Źródła finansowania funduszu remontowego – 1 504 509,66 zł..

- odpis obciążający koszty eksploatacji lokali mieszkalnych skalkulowany w miesięcznej stawce opłat w wys. 2,00zł/m² na łączną kwotę: 1 483 137,30 zł.
W pełnej wysokości przeznaczony jest na utrzymanie budynków mieszkalnych.
- dodatkowa wpłata na wjazdy do garaży w budynkach przy ul. Lelewela 7 oraz Hauke Bosaka 1 i 2. 21 372,36 zł.

W 2020 roku fundusz remontowy został wykorzystany w kwocie **2 065 246,46 zł.** co stanowi 139% odpisów i wpływów rocznych. Jest to kwota wyższa o 561 tys., od źródeł finansowania bieżącego roku.

Po uwzględnieniu zmian, stan funduszu na 31.12.2020 r. jest w wielkości ujemnej **478 282,41 zł.**, z kwoty tej przypada na:

- fundusz remontowy mienia ogólnego spółdzielni **263 463,92 zł.**, stan bez zmian,
- fundusz remontowy nieruchomości mieszk. - **741 746,33 zł.**, spadek o 561 tys. zł.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, stosownie do zapisów art. 4 ust. 4' Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zmianami.

Z zapisów tych wynika, że w 5 Nieruchomościach zostały przekroczone wydatki ponad źródła finansowania na kwotę **1 243 218,09 zł.** tj.;

- | | |
|--|------------------|
| 1. Nieruchomość nr 1 ul. Lelewela 7 | 405 669,76 zł., |
| 2. Nieruchomość nr 2 ul. Lelewela 1,3,5 | 129 797,30 zł., |
| 3. Nieruchomość nr 4 ul. Wysockiego 2,4,6,8 | 229 819,04 zł., |
| 4. Nieruchomość nr 5 ul. Prądzyńskiego 3,5,6 | 215 860,23 zł., |
| 5. Nieruchomość nr 7 ul. H. Bosaka 4,6 Pustowójt.1 | 262 071,76 zł. . |

W pozostałych 3 Nieruchomościach wystąpiły oszczędności funduszu na kwotę **501 471,76 zł. .**

- | | |
|--|------------------|
| 1. Nieruchomość nr 3 ul. Dwernickiego 5,6,8,10 | 147 812,11 zł., |
| 2. Nieruchomość nr 6 ul. Hauke Bosaka 1,2,3,5 | 166 624,58 zł., |
| 3. Nieruchomość nr 10 ul. Prądzyńskiego 4 | 187 035,07 zł. . |

4. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności własnej spółdzielni

Rodzaj działalności	Koszty	Przychody	Nadwyżka kosztów na przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości	Wynik działalności własnej
Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	5 367 992,66	5 279 434,65	-88 558,01	
Centralne ogrzewanie i ciepła woda -lokale mieszkalne	2 340 933,81	2 340 933,81		
Eksploatacja lokali użytkowych	698 129,44	644 270,20		-53 859,24
Centralne ogrzewanie - lokale użytkowe	109 292,50	109 292,50		0,00
Sprzedaż usług konserwatorów		25 016,57		25 016,57
Działalność społeczno-wychowawcza	175 418,50	81 295,58		-94 122,92
Administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi	34 118,28	34 118,28		0,00
Koszty i przychody finansowe	178,47	41 492,03		41 313,56
Pozostałe koszty i przychody operacyjna	20 799,10	63 519,05		42 719,95
Razem	8 746 862,76	8 619 372,67	-88 558,01	-38 932,08

Na dzień 31.12 2020 r., uzyskano nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie brutto **127 490,09 zł.**, pogorszenie wyniku nastąpiła o kwotę 484 752,39 zł..

- **Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi** uzyskano nadwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami w kwocie **88 558,01 zł.**, w porównaniu do roku ubiegłego wynik pogorszył się o **62 228,71 zł.**

Nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości uzyskało 5 nieruchomości na kwotę **224 077,17 zł.:**

	<u>2020 r.</u>	<u>2019 r.</u>	<u>różnica</u>
• Nieruchomość nr 1 ul. Lelewela 7	28 750,38	42 259,53	- 13 509,15
• Nieruchomość nr 4 ul. Wysockiego 2,4,6,8	6 883,45	0,00	+ 6 883,45
• Nieruchomość nr 7 ul. H.Bosaka 4,6 i Pust.	91 131,00	79 752,96	+ 11 378,04
• Nieruchomość nr 8 ul. E.Plater 41	2 107,76	1 765,84	+ 341,92
• <u>Nieruchomość nr10</u> ul. Prądyńskiego 10	95 204,58	107 474,35	- 12 269,77
<u>Razem</u>	<u>224 077,17</u>	<u>231 252,68</u>	<u>- 7 175,51</u>

Nadwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości nad przychodami uzyskało 4 nieruchomości na kwotę **312 635,18 zł.**

	<u>2020 r.</u>	<u>2019 r.</u>	<u>różnica</u>
• Nieruchomość nr 2 ul. Lelewela 1,3,5	67 403,51	62 800,08	- 4 603,43
• Nieruchomość nr 3 ul. Dwernick.5,6,8,10	83 434,13	82 767,08	- 667,05
• Nieruchomość nr 4 ul. Wysockiego 2,4,6,8	0,00	3 292,77	+ 3 292,77
• Nieruchomość nr 5 ul. Prądyńsk. 3,5,6	112 560,49	55 997,28	- 56 563,21
• <u>Nieruchomość nr 6</u> <u>ul. H.Bosaka 1,2,3,5</u>	49 237,05	52 724,77	+ 3 487,72
<u>Razem</u>	<u>312 635,18</u>	<u>257 581,98</u>	<u>- 55 053,20</u>

- **Na działalności własnej**, nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi a dotyczącej wynajmu lokali użytkowych, prowadzenia klubu osiedlowego, działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej, osiągnięto stratę brutto w kwocie 38 932,08 zł. Podatek dochodowy w kwocie 29 001 zł., powiększył stratę do kwoty 67 933,08 zł. Wynik ten na przestrzeni roku pogorszył się o 360 526,68 zł. Pogorszenie wyniku spowodowane było niższym wpływem środków w 2020 roku za świadectwa efektywności energetycznej.

Strata w kwocie 67 933,08 zł., zostanie przedłożona do pokrycia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd Spółdzielni przedstawia propozycję pokrycia straty funduszem zasobowym Spółdzielni.

W 2020 r. epidemia koronawirusa wpłynęła na zmniejszenie przychodów z najmu lokali użytkowych. Zdarzenia te wynikały z zastosowania przez Zarząd Spółdzielni, ulgi w obciążeniach czynszu w stosunku do najemców lokali użytkowych którzy zostali zmuszeni, zaistniałą sytuacją, zawiesić działalność gospodarczą. Z tego powodu zastosowano ulgi w miesiącu kwietniu i maju 2020 r., na kwotę brutto 46 134 zł. . Przychody z tego tyt. zmniejszyły się o 35 523 zł. .

Na wniosek Spółdzielni, decyzją Prezydenta Miasta Starachowice został umorzony podatek od nieruchomości w kwocie 5 767zł. .

Zadłużenie finansowe mieszkańców, ogranicza realizację rzeczowych zadań planowych oraz płynność finansową. Ich stan jest wysoki, co skutkuje zaangażowaniem wolnych środków finansowych. Spółdzielnia realizuje jednak swoje zobowiązania terminowo zachowując płynność finansową.

Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, lecz uzależniona od dyscypliny wnoszenia opłat przez mieszkańców.

Wskaźniki płynności finansowej są w granicach wielkości optymalnych i potwierdzają, że Spółdzielnia jest zdolna do terminowego regulowania swoich zobowiązań.

Zarząd Spółdzielni nie stwierdza wystąpienia niepewności co do możliwości kontynuowania działalności.

Szanowni Spółdzielcy.

Oceniając ogólną sytuację naszej Spółdzielni należy stwierdzić, że jest zadawalająca. Z uzyskanych danych ekonomicznych wynika, że Spółdzielnia realizuje swoje zobowiązania finansowe terminowo, zachowując płynność finansową i że nie występuje zagrożenie w kontynuowaniu działalności gospodarczej w przyszłych okresach i działalność nie jest obciążona ryzykiem finansowym. Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza działaczom organów samorządowych Spółdzielni- Radzie Nadzorczej, która sprawuje funkcję nadzorczą nad pracą Zarządu i Spółdzielni oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem. Dziękuję bardzo urzędom i przedsiębiorstwom współpracującym z nami za dobrą współpracę. Dziękuję pracownikom Spółdzielni za tworzenie coraz to lepszych i bezpieczniejszych warunków zamieszkiwania naszym mieszkańcom. Wszystkim obecnym życzę przyjemnego zamieszkiwania w naszych zasobach oraz wszelkiej pomyślności w życiu osobistym.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
„Wanacja”
w Starachowicach