

**U C H W A Ł A NR .7.../2021
RADY NADZORCZEJ SM „ODRA”
Z DNIA 26.04.2021r.**

**w sprawie: przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności za okres
sprawozdawczy 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r.**

§ 1

Działając na podstawie § 51 pkt 4 litera a Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza SM „ODRA” w Policach przyjmuje sprawozdanie roczne Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok.

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 8. osób

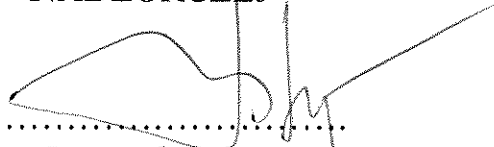
Przeciw uchwale głosowało 0. osób.

Wstrzymało się od głosu 0. osób.

SEKRETARZ RADY
NADZORCZEJ

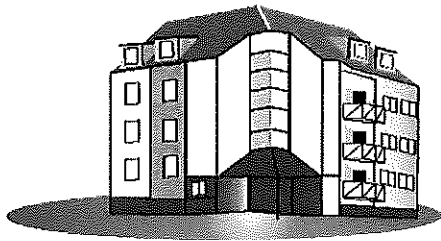

.....
Bogusława Szulc

PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ


.....
Ryszard Bielas

Radca Prawny

mgr Wiesława Ciechanowska



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ODRA”
W POLICACH**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI**

**za okres sprawozdawczy
01.01.2020 r. - 31.12.2020 r.**

Police, dnia 18 marca 2021 r.

**RADA NADZORCZA SM „ODRA”
WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach w składzie:

- mgr inż. Lidia Walczak
- mgr inż. Grzegorz Hinnel
- Stanisław Nazar

wykonując obowiązki wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni, przedkłada:

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach za okres sprawozdawczy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r., wnosząc o jego przyjęcie oraz zatwierdzenie.

SPIS TREŚCI

Dział I	Sprawy Organizacyjne.....	4
Dział II	Informacje ogólne.....	5
Dział III	Sprawy członkowska-mieszkaniowe.....	7
Dział IV	Roszczenia sporne.....	8
Dział V	Działalność Inwestycyjna.....	8
Dział VI	Działalność techniczno-administracyjna.....	11
Rozdział 1	Informacje ogólne.....	11
Rozdział 2	Działalność eksploatacyjna.....	12
Podrozdział 2.1.	Realizacja prac remontowych.....	12
Rozdział 3	Pomiary instalacji elektrycznej.....	19
Rozdział 4	Prace konserwacyjne.....	19
Rozdział 5	Konserwacja domofonów.....	19
Rozdział 6	Konserwacja urządzeń dźwigowych.....	19
Rozdział 7	Usługi kominiarskie.....	20
Rozdział 8	Przeгляд szczelności instalacji gazowej.....	20
Rozdział 9	Przeгляд systemu zabezpieczeń w parkingach podziemnych.....	20
Rozdział 10	Administrowanie zasobami mieszkaniowymi.....	20
Rozdział 11	Administrowanie lokalami użytkowymi i wdzierżawionymi gruntami.....	22
Dział VII	Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni.....	24

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ODRA” w Policach decyzją Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 01.10.2002 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000133018.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Police, zakres terytorialny obejmuje województwo zachodniopomorskie.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- budowa lokali mieszkalnych i użytkowych,
- inna działalność gospodarcza.

Działalność Zarządu:

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni działał w niezmiennym składzie, to jest:

- Lidia Walczak - Prezes Zarządu,
- Grzegorz Hinnel - Wiceprezes Zarządu,
- Stanisław Nazar - Członek Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 48 protokołowanych posiedzeń, podejmując 51 uchwał. Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach. Zarząd w terminie od 03.02.2020 r. do 04.02.2020 r. zwołał zebrania z mieszkańcami, na które przybyło 101 mieszkańców. Głównym tematem zebrań było wspólne omówienie przedstawionego przez Zarząd projektu planu remontów na 2020 rok. Zgodnie z § 62 ust. 1 pkt 11) Statutu Spółdzielni Zarząd przygotował Walne Zgromadzenie Członków w sześciu częściach, ze względu na wprowadzenie w całym kraju stanu epidemicznego i w związku z rygorystycznymi obostrzeniami sanitarnymi w tradycyjnej formie Walne Zgromadzenie Członków nie odbyło się. Dbając o prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni Zarząd podjął decyzję o podjęciu uchwał przez Członków Walnego Zgromadzenia na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, oraz że nie jest to odbycie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, a podjęcie określonych uchwał :

- Uchwała nr 1/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „ODRA” w Policach za rok 2019;

- Uchwała nr 2/2020 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2020 rok.

W głosowaniu, które odbyło się w siedzibie Spółdzielni dnia 22.09.2020 r. wzięło udział 38 Członków SM „ODRA”.

W sprawach o podstawowym znaczeniu dla bieżącej działalności Spółdzielni Zarząd działał kolegialnie podejmując ważniejsze postanowienia w drodze uchwał. Natomiast w sprawach nie wymagających uchwał podejmował decyzje lub zarządzenia.

Zadania i funkcje Zarządu realizowane były przez poszczególnych jego członków w ramach podziału pracy ustalonego w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zarząd koncentrował się w swojej bieżącej pracy na najważniejszych zadaniach organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi,
- prawidłowej eksploatacji, remontach i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- gospodarce lokalami użytkowymi i dzierżawami gruntów,
- rozpatrywaniu skarg i wniosków,
- gospodarce finansowej Spółdzielni,
- realizacji planu inwestycyjnego,
- przygotowaniu i realizacji planu remontów,
- windykacji zaległości,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu głosowania nad uchwałami przez Członków Walnego Zgromadzenia,
- organizacji pracy w okresie pandemii.

Ponadto Spółdzielnia zarządza Wspólnotą Mieszkaniową, składającą się z dwóch budynków przy ul. Pułaskiego 2 - 10, co generuje dodatkowe przychody dla Spółdzielni.

Całokształt pracy Zarządu obrazują sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni, przedstawione poniżej.

II. INFORMACJE OGÓLNE

Na Spółdzielni, jako Zarządcy spoczywa obowiązek, nałożony przez prawo budowlane oraz przepisy o eksploatacji innych urządzeń zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości, utrzymania w należyтым stanie technicznym i eksploatacyjnym budynków, zwłaszcza w zakresie obejmującym zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. Z tego tytułu są wykonywane okresowe przeglądy instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych, odgromowych itp. oraz roboty konserwacyjne, remontowe i modernizacyjne, które mają wpływ na stan techniczny budynków i zapobiegają ich degradacji.

Zarząd prowadzi konsekwentną planową politykę remontową i konserwacyjną. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są przeglądy pięcioletnie i roczne wszystkich budynków i budowli. Istniejące w tym zakresie potrzeby, podobnie jak i w latach wcześniejszych są bardzo duże. Niestety, barierą ograniczającą zakres planowanych remontów tylko do zadań najpilniejszych jest wysokość funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, oraz trwający od 20.03.2020 stan epidemii.

Na wniosek większości mieszkańców poszczególnych nieruchomości został zmieniony sposób rozliczania kosztów ogrzewania. Rozliczenie dokonywane jest według powierzchni użytkowej lokali. Ten sposób rozliczania funkcjonuje prawie we wszystkich budynkach Spółdzielni już dziesiąty sezon grzewczy. Pozostał tylko 1 węzeł rozliczany poprzez podzielniki.

Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowo-konserwacyjnych i dlatego wszystkie prace wykonywane są przez podmioty zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia zawiera umowy. Na roboty konserwacyjne związane z bieżącą eksploatacją zasobów są zawarte umowy stałe na ich wykonywanie np. obsługa pogotowia lokatorskiego, usługi deratyzacji, obsługa domofonów itp. Natomiast remonty budynków wykonywane są zgodnie zatwierdzonym planem remontów. Na roboty te zawierane są umowy w ramach przeprowadzonych przetargów, konkursu ofert lub zamówień z wolnej ręki.

Problemy z regulowaniem opłat za użytkowanie lokali mają zarówno osoby o niskich dochodach (emeryci, renciści), osoby z problemem alkoholowym, jak też ludzie młodzi, którzy kupili mieszkania za kredyt. W przypadku tych drugich sytuacja jest bardziej skomplikowana, gdyż brak jest możliwości uzyskania pomocy z Ośrodka Pomocy Społecznej w formie dodatku mieszkaniowego lub pomocy celowej (nie spełniają kryterium dochodowego), a każde pogorszenie się sytuacji finansowej rodziny rodzi ryzyko utraty mieszkania. Dużo trudności sprawia windykacja opłat za lokale po śmierci właścicieli, gdy rodzina zmarłego nie podejmuje żadnych działań aby uporządkować sprawy spadkowe i ujawnić siebie jako następców prawnych osoby zamieszkałe w tych lokalach nie wnoszą opłat za zajmowany lokal.

Uzyskane nakazy zapłaty przeciwko nim są często bezskuteczne (z uwagi na brak dochodów umorzona jest egzekucja przez komornika), a egzekucja z lokalu, który zajmują jest niemożliwa, gdyż nie są jej właścicielami. Taki stan rzeczy wymaga od Spółdzielni podjęcia działań zmierzających do ustalenia spadkobierców zmarłego właściciela. Sprawy te są trudne i długotrwałe, co sprawia, że zobowiązania ciężące na tych lokalach rosną, a ich ściągalność jest odłożona w czasie.

Z uwagi na trudny czas pandemii, coraz bardziej złożone sprawy, w celu utrzymania skuteczności windykacji, niezbędna jest wszechstronna wiedza pracowników zajmujących się windykacją, znajomość przepisów z wielu dziedzin życia (np. przepisów dotyczących pomocy państwa w okresie pandemii, świadczeń emerytalnych, bankowych, pomocy społecznej, zatrudnienia, podatków związanych z obrotem nieruchomościami, spraw spadkowych itp.).

Tylko prawidłowa ocena powodów nie wnoszenia opłat przez mieszkańców oraz rzetelna ocena możliwości i wskazania wyjścia przez nich z problemów finansowych pozwala na szybkie i skuteczne wyegzekwowanie zdecydowanej większości należności.

Działania Spółdzielni zmierzają do niedopuszczenia do sytuacji drastycznych tj. pozbawienia członka mieszkania.

Wewnątrzspółdzielcze działania windykacyjne, polegają między innymi na:

- systematycznej analizie opłat,
- rozkładaniu zaległości na raty (w przypadkach uzasadnionych),
- przeprowadzaniu rozmów z osobami zalegającymi z opłatami za lokal, w tym wizyty w mieszkaniach,
- wysyłaniu monitów i wezwań,
- prowadzeniu akcji informacyjnej wśród członków o możliwości i warunkach uzyskania pomocy z opieki społecznej, w tym dodatku mieszkaniowego itp.,
- wspólnego poszukiwania sposobu spłaty zobowiązań.

Kierowanie spraw przez Spółdzielnię na drogę postępowania sądowego jest ostatecznością i stosowane jest w sytuacji gdy brak jest możliwości polubownego odzyskania wierzytelności.

Istotną pomoc dla rodzin o niskich dochodach w realizowaniu zobowiązań z tytułu opłat mieszkaniowych mają dodatki mieszkaniowe przyznawane przez Urząd Miasta na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 734).

W 2020 roku z dodatku mieszkaniowego z organu gminnego korzystało miesięcznie średnio 57 osób zamieszkałych w budynkach Spółdzielni, co stanowiło 1,78% ogólnej liczby lokali mieszkalnych. Łączna kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła 157 160,99 zł, co stanowiło

0,74 % ogółu opłat naliczonych za 2020 rok, przy czym średnia kwota dodatku mieszkaniowego przyznana na jedno mieszkanie miesięcznie wynosiła około 229,10 zł.

Tak niski udział dodatków mieszkaniowych wynika z tego, iż niewiele osób kwalifikuje się do tej pomocy, pomimo trudnej sytuacji materialnej (utrata pracy, choroba, zajęcia komornicze itp.), ze względu na kryterium powierzchni lokalu i dochodowości.

Należy podkreślić, że mimo występujących zaległości w opłatach za lokale, Spółdzielnia nie zalega z płatnościami tak wobec dostawców, jak i pracowników, a także organów podatkowych i ZUS-u, co świadczy o właściwym zarządzaniu finansami członków Spółdzielni.

Sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni:

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

	Stan na 31.12.2019r.	Stan na 31.12.2020r.
1. Liczba członków ogółem:	3 874	3 822
2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym:	1 675	1 657
• mieszkania lokatorskie	281	270
• mieszkania własnościowe	1379	1373
• domy jednorodzinne własnościowe	6	6
• mieszkania w najem	5	5
• mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego	4	3
• mieszkania, do których wygasł tytuł prawny, przekazane do dyspozycji Spółdzielni	0	0
3. Lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię niebędące jej własnością, w tym:	1589	1607
- mieszkania stanowiące odrębną własność	1542	1560
• CHEMIK A	392	393
• CHEMIK B	552	555
• DĄBRÓWKA	236	237

• NOWE ZASOBY+BUDOWNICTWO KFM	306	318
• STARE MIASTO	56	57
- wspólnota mieszkaniowa ul. Pułaskiego 2-10	47	47
4. Zawarte umowy przeniesienia na odrębną własność na członków, którzy nabyli lokale w trybie przetargu	0	0
5. Zawarte umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wynikające z roszczenia	0	3

IV. ROSZCZENIA SPORNE

1. Sprawy wniesione do sądu w okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

W okresie jak wyżej Spółdzielnia wniosła do sądu 3 pozwy o zapłatę należności z tytułu używania lokali mieszkalnych.

W sprawach tych w trakcie roku sprawozdawczego wydane zostały przez sąd 3 tytuły wykonawcze zasądzające na rzecz Spółdzielni zapłatę należności.

Z wydanych tytułów wykonawczych (3)

- 2 znajdują się w trakcie windykacji tzn.:
wystawiono wezwania do zapłaty, trwa ustalanie źródła egzekucji,
- 1 przekazano do egzekucji przez komornika sądowego.

2. Sprawy wniesione do sądu do 31.12.2019r.

W 1 sprawie sąd wydał prawomocne rozstrzygnięcie zasądzające na rzecz Spółdzielni zapłatę należności.

Spośród wszystkich spraw, w których zapadły prawomocne orzeczenia, w 2020r. zakończono windykację:

- 6 orzeczeń w zakresie zapłaty należności za używanie lokali mieszkalnych.

V. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

I. INWESTYCJE ZREALIZOWANE ORAZ W TOKU REALIZACJI:

1. Montaż telewizji przemysłowej CCTV w garażowiskach podziemnych budynków mieszkalnego przy ul. Wyszyńskiego 6A-6L i przy ul. Wyszyńskiego 4A-4C/ ul. Roweckiego 1-3

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, (poz. 4).

Zadanie to miało na celu wprowadzenie monitorowania wjazdu do podziemnych garaży wielostanowiskowych i wyeliminowanie uszkodzeń automatycznych bram wjazdowych w wyniku dewastacji.

Ponowna analiza zagrożeń powodujących awarie bram wykazała niecelowość instalacji monitoringu.

2. Dokumentacja projektowa adaptacji pomieszczenia węzła ciepłego (zlikwidowanego) na inne cele użytkowe budynku HYDROFORNIA przy ul. Wyszyńskiego.

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, (poz. 5).

W dniu 27.02.2020r. Zarząd SM ODRA podpisał zlecenie z firmą Biuro Projektowo-Budowlane PLIK-LECH na wykonanie dokumentacji technicznej pt.: "Projekt przebudowy istniejącego pomieszczenia węzła ciepłowniczego wraz z inwentaryzacją konstrukcyjno-budowlaną przy ul. Wyszyńskiego 42D - działka nr 2066/21".

Dokumentacja została opracowana i przekazana w dniu 17.09.2020 r .

Koszt wykonania - 11.070,00 zł.

Projekt j.w. obejmował między innymi wydzielenie i urządzenie indywidualnego węzła ciepłego na potrzeby ogrzewania lokali użytkowych, zarówno już funkcjonujących jak i wydzielonych w przyszłości, w budynku Hydroforni, ze względu na likwidację grupowego węzła ciepłego zasilającego pięć budynków typu Leningrad. Prace te należało wykonać w trybie pilnym, przed sezonem zimowym 2020-2021.

Na podstawie porozumienia z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A w Policach uzgodniono, że wyposażenie węzła wykona i zainstaluje Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A w Policach na własny koszt natomiast roboty budowlane i przyłączenie sieci wewnętrznej C.O. wykona SM „ODRA” .

Realizując te uzgodnienia SM „ODRA” zleciła wykonanie robót budowlanych firmie Zakład Ogólnobudowlany Jarosław Muszyński za cenę 23.740,37 zł, natomiast roboty hydrauliczne (przyłączenie wewnętrznej instalacji C.O. lokali użytkowych w budynku do nowego węzła indywidualnego) firmie Izoterma Sp. Jawna Dymitr Szwajlik - Michał Dzwonczyk, za cenę 4.305,00 zł.

3. Wymiana oświetlenia parkowego na pasażu spacerowym osiedla "Chemic B" przy ul. Wyszyńskiego.

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, (poz. 6).

W dniu 26.05.2020r. Zarząd SM ODRA podpisał zlecenie z firmą ENEA Oświetlenie Sp. z o. o. na dostawę i montaż 9 sztuk słupów oświetleniowych na pasażu spacerowym osiedla Chemic B przy ul. Wyszyńskiego (od strony zabudowy mieszkaniowej).

Zadanie zostało zrealizowane w dniu 30.06.2020r za kwotę 19.926,00 zł.

II. INWESTYCJE PRZYGOTOWYWANE DO REALIZACJI:

1. Budynek mieszkalny wielorodzinny - działka nr 3317/4 przy ul. Hugona Kollątaja w Policach

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, (poz. 1).

Po wstępnym zakwalifikowaniu na koniec 2017 r. wniosku o finansowanie zwrotne w Banku Gospodarstwa Krajowego, w styczniu 2018 r. BGK zwrócił się do Spółdzielni o uzupełnienie wymaganych dokumentów, zgodnie z procedurą określoną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r.

Po rozpatrzeniu zebranych dokumentów, 05 września 2018 r. BGK podjął ostateczną decyzję o udzieleniu finansowania zwrotnego w ramach rządowego programu popierania budownictwa. Kwota przyznanego kredytu wyniosła 1 731 000,00 zł.

W dniu 15 listopada 2018 r. Zarząd SM ODRA podpisał umowę kredytową.

W związku z powyższym Zarząd ogłosił przetarg na realizację przedmiotowej inwestycji. Na przetarg nie wpłynęła żadna oferta.

Na ogłoszony drugi przetarg wpłynęła jedna oferta. Zaoferowana cena, po doliczeniu już poniesionych nakładów i planowanych do poniesienia kosztów przez Spółdzielnię, cena sprzedaży lokali okazała się zbyt wysoka w stosunku do cen funkcjonujących na rynku polickim, co stawiało pod znakiem zapytania możliwość zbycia wybudowanych lokali .

Uwzględniając powyższe umowę kredytową rozwiązano a Zarząd podjął działania w kierunku sprzedaży działki wraz z poniesionymi nakładami.

Szacunkowe koszty całej inwestycji, skalkulowane na początku inwestycji (tj. III kw. 2017 r.) wyniosły 4,36 mln zł.

Na dzień 31.12.2020 r. dotychczasowe nakłady inwestycyjne poniesione na to zadanie wyniosły ogółem: **414.466,26 zł**

Wykaz poszczególnych pozycji przedstawiono w tabelach poniżej.

Poniesione koszty w 2016r.		
Lp.	Cel	Kwota
1.	zakup gruntu od Gminy Police	265.185,79 zł
2.	koncepcja architektoniczna	9.137,67 zł
Razem		274.323,46 zł

Poniesione koszty w 2017r		
Lp.	Cel	Kwota
1.	wykonanie dokumentacji projektowej	90.800,00 zł
2.	wtórnik mapy do celów projektowych	1.713,31 zł
3.	dokumentacja badań geologicznych	5.139,94 zł
4.	opłaty notarialne, sądowe itp.	311,00 zł
5.	opłata przyłączeniowa dla Enea Operator i PEC	11.105,97 zł
Razem		109.070,22 zł

Poniesione koszty w 2018r		
Lp.	Cel	Kwota
1.	zasilenie w energię elek. placu budowy	2 212,73 zł
2.	opłaty sądowe itp.	200,00 zł
3.	operat szacunkowy	3 000,00 zł
4.	opłaty bankowe	17 810,00 zł
5.	wycinka drzew	4 500,00 zł
Razem		27 722,73 zł

Poniesione koszty w 2019r		
Lp.	Cel	Kwota
1.	Różne koszty	3.349,85 zł
	Razem	3.349,85 zł

Łącznie: 414.466,26 zł

W 2020 roku nie poniesiono żadnych nakładów.

2. Modernizacja budynku administracyjnego Spółdzielni obejmująca docieplenie ścian budynku, przebudowę wejścia do budynku wraz z wykonaniem podjazdu dla osób niepełnosprawnych oraz montaż dźwigu osobowego.

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, (poz. 2).

Na koniec 2017 r. Zarząd SM ODRA podpisał umowę z Biurem Projektowo-Budowlanym „PLIK-LECH” na wykonanie projektu docieplenia oraz przebudowy wejścia do budynku wraz z projektem podjazdu dla osób niepełnosprawnych wraz z kosztorysami na ww. roboty.

W dniu 22 marca 2018 r. została wydana decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu oraz udzielenia pozwolenia na budowę, na przebudowę wejścia do budynku oraz docieplenia budynku. Planowana realizacja na lata 2021-2022 wraz z montażem dźwigu osobowego.

Kosztorys inwestorski przebudowy wejścia i docieplenia elewacji budynku siedziby Spółdzielni, sporządzony w I kwartale 2018 r., opiewa na kwotę 575 tys. zł.

Montaż dźwigu osobowego przewiduje się na rok 2022. Przewidywany koszt tej części zadania wynosi 200 tys. zł.

Na dzień 31.12.2020 r. dotychczasowe nakłady inwestycyjne poniesione na to zadanie wyniosły ogółem: **15. 087,50 zł** (koszt projektu).

3. Pasaż handlowy na osiedlu „Chemik B” w Policach – działka nr 2066/21 przy ul. Wyszyńskiego

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, (poz. 3).

Ze względu na sytuację gospodarczą - zła koniunktura w dziedzinie handlu i usługach spowodowała nie przystąpienie od realizacji tego zadania.

W zależności od zmian w gospodarce Zarząd podejmie dalsze decyzje.

VI. DZIAŁALNOŚĆ TECHNICZNO – ADMINISTRACYJNA

1. INFORMACJE OGÓLNE.

Działania obejmujące całokształt prac mieszczących się w szeroko rozumianym pojęciu utrzymania zasobów, prowadzone były w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane, rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Podstawowym zagadnieniem było ustalenie zakresu prac remontowych i konserwacyjnych koniecznych do wykonania. W tym celu przeprowadzony został coroczny przegląd wszystkich budynków Spółdzielni. Przygotowany na jego podstawie projekt Planu Remontów, do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, obejmował zadania do zrealizowania w roku 2020 oraz w latach następnych.

Z kolei wykonywanie poszczególnych prac, tak konserwacyjnych jak i remontowych, odbywało się na podstawie stałych umów z poszczególnymi kontrahentami, specjalizującymi się w danych rodzajach robót. Wybór wykonawców nie objętych stałymi umowami dokonywany był na podstawie "**Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w S.M. ODRA**".

2. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA.

2.1. Realizacja prac Remontowych

STARE MIASTO

- **nieruchomość nr 011 – ul. Wojska Polskiego 44-44A:**
 - wymieniono ostatnie 12 szt. okienek piwnicznych,
 - przemalowano 1 suszarnię i 1 pralnię.
- **nieruchomość nr 027 – ul. Wojska Polskiego 58-62; H. Kołłątaja 2 i 4:**
 - przemalowano 1 suszarnię w budynku ul. H. Kołłątaja 4,
 - przemalowano 3 klatki schodowe budynku ul. Woj.. Polskiego 58-62,
- **nieruchomość nr 035 – ul. Rycerska 5-7:**
 - gromadzone są środki na wymianę WLZ (zasilanie prądowe mieszkań).

DĄBRÓWKA

- **nieruchomość nr 037 – ul. Grzybowa 3-3C, ul. Grzybowa 5-5A, ul. Piaskowa 28-28C, ul. Mieszka I 5-6E, ul. Mieszka I 7-7C:**
 - wykonano remont tynkarski daszków nad wejściami do klatek schodowych ul. Mieszka I 5-6,
 - wykonano remont kilku pom. użytku wspólnego w piwnicach budynków,
 - wykonano remont 35 ekranów balkonowych w budynku ul. Piaskowa 28-28C i ul. Mieszka I 5,
 - wykonano remont instalacji sanitarnych (poziomy w piwnicy) w budynku ul. Grzybowa 3-3C,

- wykonano wymianę daszków nad loggiami ostatniej kondygnacji budynków ul. Piaskowa 28-28C i ul. Grzybowa 5-5A,
 - wykonano remont nawierzchni chodnikowych w pobliżu Placu Zabaw nieruchomości.
- **nieruchomość nr 038 – ul. Mieszka I 8-8f:**
 - wykonano remont tynkarski ganków wejściowych do klatek schodowych nr 8A i 8E,
 - wykonano białkowanie korytarzy piwnicznych budynku.
- **nieruchomość nr 039 – ul. Mieszka I 1-1F, 2-2F, 3-3F, 4A-4G:**
 - wykonano remont konstrukcji 40 balkonów budynków ul. Mieszka I 1C i 1D oraz ul. Mieszka I 2 i 2A,
 - wykonano remonty posadzki śmietnika k/klatki ul. Mieszka I 3.
 - wykonano wymianę 7 szt. uszkodzonych stopni schodowych,
 - wykonano malowanie konserwacyjne klatki ul. Mieszka I 1A,
 - wykonano remont zadaszenia nad gankiem wejściowym do klatki 4B,
 - wykonano remont tynkarski ganków wejściowych do klatek schodowych nr 1B i 1C,
 - wykonano wymianę 3 lamp parkowych.

CHEMIK B

- **nieruchomość nr 022 - ul. Wyszyńskiego 2-10:**
 - partycypacja w wymianie 2 szt. zasuw na osiedlowej sieci wodociągowej,
 - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2020r stolarkę okienną,
 - partycypacja w usuwaniu awarii na osiedlowej instalacji wodociągowej,
 - sprzedaż wymiany dźwigu osobowego klatka nr 8,
 - wykonano 4 resursy dźwigów,
 - wykonano remont 1 pionu klatki nr 6,
- **nieruchomość nr 023 – ul. Wyszyńskiego 12-20:**
 - partycypacja w wymianie 2 szt. zasuw na osiedlowej sieci wodociągowej,
 - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2020r stolarkę okienną,
 - partycypacja w usuwaniu awarii na osiedlowej instalacji wodociągowej,
 - partycypacja w budowie 2 węzłów cieplnych budynku,
 - wykonano 4 resursy dźwigów,
 - wykonano remont 2 pionów klatki nr 12, 18.

- **nieruchomość nr 024 – ul. Wyszyńskiego 22-30:**
 - partycypacja w wymianie 2 szt. zasuw na osiedlowej sieci wodociągowej,
 - partycypacja w usuwaniu awarii na osiedlowej instalacji wodociągowej,
 - partycypacja w budowie 2 węzłów ciepłych budynku,
 - wykonano 4 resursy dźwigów,
 - wykonano remont 1 pionu klatki nr 30.

- **nieruchomość nr 025 – ul. Wyszyńskiego 42-50:**
 - partycypacja w wymianie 2 szt. zasuw na osiedlowej sieci wodociągowej,
 - partycypacja w usuwaniu awarii na osiedlowej instalacji wodociągowej,
 - wykonano konserwacyjne malowanie klatek schodowych nr 42, 48, 50,
 - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych na LED kl. nr 42, 48, 50,
 - wykonano 4 resursy dźwigów,
 - wykonano remont 1 pionu klatki nr 48.

- **nieruchomość nr 026 – ul. Wyszyńskiego 52-60:**
 - partycypacja w wymianie 2 szt. zasuw na osiedlowej sieci wodociągowej,
 - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2020r stolarkę okienną,
 - wymieniono 10 okienek piwnicznych,
 - wykonano remont 2 podestów wejściowych do klatek schodowych nr 52 i 58,
 - wykonano wymianę drzwi wejściowych do klatki schodowej. nr 54,
 - wykonano remont 1 podestu wejściowego do klatki schodowej nr 56 wraz z pierwszym biegiem schodowym oraz podestem parteru,
 - wykonano konserwacyjne malowanie klatki schodowej nr 56,
 - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych na LED kl. nr 56,
 - partycypacja w usuwaniu awarii na osiedlowej instalacji wodociągowej,
 - wykonano 4 resursy dźwigów,
 - wykonano remont 1 pionu klatki nr 54.

CHEMIK A

- **nieruchomość nr 029 - ul. Wyszyńskiego 33-45 i 47-59:**
 - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2020r stolarkę okienną,
 - wykonano remont zadaszania nad gankami wejściowymi do klatek schodowych nr 49, 53, 55,
 - wykonano remont-wymianę osłony śmietnikowej k/klatki schodowej nr 47.

- **nieruchomość nr 030 - ul. Wyszyńskiego 61-73 i 75-89 i Piaskowa 106-106:**
 - wykonano przemalowanie konserwacyjne kilku piwnicznych pomieszczeń użytku wspólnego,
 - wykonano konserwacyjne malowanie 7 klatek schodowych nr 63, 67, 69, 75, 79, 81, 85,
 - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych na LED kl. nr 63, 67, 69, 75, 79, 81, 85,
 - wykonano remont instalacji sanitarnej budynku ul. Wyszyńskiego 75-89,
 - wykonano remont 2 pionów instalacji sanitarnej budynku,
 - wykonano remont instalacji kanalizacji sanitarnej lokalu użytkowego BAWIALNIA.

- **nieruchomość nr 031 - ul. Bankowa 2-2D, ul. Wyszyńskiego 1-9, 15-29A:**
 - wymieniono 5 schodowych stopni lastrykowych,
 - wykonano konserwacyjne malowanie kilku piwnicznych pom. użytku wspólnego,
 - wykonano konserwacyjne malowanie 5 klatek schodowych przy ul. Bankowa 2 i 2A, ul. Wyszyńskiego 17, 19, 21,
 - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych na LED kl. ul. Wyszyńskiego 17, 19, 21,
 - wykonano remont instalacji sanitarnej budynku ul. Wyszyńskiego 15-29,
 - partycypacja w remoncie nawierzchni chodnikowej przed budynkiem ul. Bankowa 2-2D.

- **nieruchomość nr 032 - ul. Piaskowa 72-80, 82-84, 86-90, 92-104:**
 - wykonano remont 35 zewn. ekranów balkonowych budynku ul. Piaskowa 96-98, 100-104,
 - wykonano remont nawierzchni chodnikowej w pobliżu klatek schodowych ul. Piaskowa 84-86,
 - wykonano konserwacyjne malowanie kilku piwnicznych pomieszczeń użytku wspólnego,
 - wykonano remont instalacji kanalizacji deszczowej w piwnicy budynku ul. Piaskowa 82,
 - wykonano remont słupków podpierających 3 daszki ganków wejściowych budynku ul. Piaskowa 86-90.

NOWE ZASOBY

- **nieruchomość nr 006 - ul. Piłsudskiego 2-2B, 4-4B, PCK 2-2B, 4-4A:**
 - wykonano konserwację-impregnację papowej powierzchni płaskich dachów budynków ul. PCK 4-4A, ul. Piłsudskiego 2-2B, 4-4B,
 - wykonano białkowanie korytarzy piwnic 11 klatek schodowych,
 - wykonano konserwacyjne malowanie kilku piwnicznych pomieszczeń użytku wspólnego,
 - wykonano remont instalacji sanitarnej budynku ul. Piłsudskiego 2-2B, 4-4B,
 - wykonano remont słupków podpierających daszki ganków wejściowych budynku ul. PCK 2B, ul. Piłsudskiego 2-2B,

- **nieruchomość nr 007 - ul. Piaskowa 5A-5D i 7A-7G:**
 - wykonano osłonięcie wszystkich budek lęgowych skośnymi daszkami z blachy,
 - wykonano wymianę 1 odcinka pionu deszczowego budynku klatki 5C,
 - wymieniono pierwsze drzwi do klatki schodowej ul. Piaskowa 7F,
 - wykonano remont papowego daszka nad wjazdami do 7 wbudowanych garaży,
 - wykonano roczny monitoring po remoncie dachu.

- **nieruchomość nr 008 - ul. Grzybowa 3E-3H:**
 - wykonano remont 1 pionu kanalizacyjnego klatki schodowej ul. Grzybowa 3H,
 - wykonano remont poziomu instalacji kanalizacji sanitarnej w klatce ul. Grzybowa 3F.

- **nieruchomość nr 009 - ul. Kos. Gdyńskich 2-6:**
 - wykonano remont płyt stropowych 12 balkonów budynku,
 - wykonano remont-wymianę 4 lamp parkowych,
 - wykonano remont komory śmietnikowej k/klatki schodowej nr 6.

- **nieruchomość nr 012 - ul. Przybora 1-5, ul. Bankowa 51-57, ul. Piłsudskiego 22-24:**
 - wykonano remont wejścia do klatki schodowej ul. Bankowa 55,
 - wymieniono drzwi wejściowe do klatki schodowej ul. Bankowa 55,
 - wykonano remont-wymianę 3 lamp parkowych.

- **nieruchomość nr 036 - ul. Piłsudskiego 26-32:**
 - wykonano remont poziomu instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku,
 - partycypacja w remoncie nawierzchni drogowej k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - partycypacja w wykonaniu wpustu deszczowego k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - wykonano remont-wymianę podpionowych zaworów gazowych.

BUDYNKI KFM

- **nieruchomość nr 001 - ul. Piłsudskiego 34-38:**
 - wykonano białkowanie korytarzy piwnicznych 3 klatek schodowych,
 - wykonano remont elewacji ściany zewnętrznej od południowej strony klatki schodowej nr 36,
 - partycypacja w remoncie nawierzchni drogowej k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - partycypacja w wykonaniu wpustu deszczowego k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - partycypacja w dobudowaniu do śmietnika zasieku na gabaryty k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - wykonano wymianę oświetlenia 3 klatek schodowych na LED.

- **nieruchomość nr 003 - ul. Piłsudskiego 40:**
 - partycypacja w dobudowaniu do śmietnika zasięku na gabaryty k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - wykonano białkowanie korytarzy piwnicznych budynku,
 - partycypacja w remoncie nawierzchni drogowej k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - partycypacja w wykonaniu wpustu deszczowego k/klatki ul. Piłsudskiego 40,

- **nieruchomość nr 004 - ul. Piłsudskiego 42-44:**
 - partycypacja w remoncie nawierzchni drogowej k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - partycypacja w wykonaniu wpustu deszczowego k/klatki ul. Piłsudskiego 40,

- **nieruchomość nr 043 - ul. Wyszyńskiego 6A- 6J:**
 - wykonano kompleksowy remont izolacji przeciwwodnej tarasu mieszkania ul. Wyszyńskiego 6D/14,
 - wykonano remont murarsko-tynkarski spękań ukośnych na murku oporowym przy wjeździe do garażowiska podziemnego,
 - wykonano remont nawierzchni chodnikowej przed lokalami usługowymi budynku,
 - partycypacja w wymianie ciepłomierza na węźle cieplnym budynku (ul. Wyszyńskiego 6A).

- **nieruchomość nr 044 - ul. Wyszyńskiego 4A-4C i Roweckiego 1, 3:**
 - wykonano remont-wymianę podejścia podpiónowego i zaworów klatki ul. Roweckiego 1,
 - wykonano remont murarsko-tynkarski spękań ukośnych na murku oporowym przy wjeździe do garażowiska podziemnego,
 - wykonano remont opierzeni blacharskich tarasu nad indywidualnymi garażami nr 4 i 5,
 - wykonano konserwacyjne malowanie 5 klatek schodowych,
 - wykonano remont nawierzchni chodnikowej przed lokalami usługowymi budynku,
 - wykonano remont liniowego odwodnienia garaży indywidualnych,
 - partycypacja w wymianie ciepłomierza na węźle cieplnym budynku (ul. Wyszyńskiego 6A).

- **nieruchomość nr 048 - ul. Piłsudskiego 46-50:**
 - partycypacja w remoncie nawierzchni drogowej k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - partycypacja w wykonaniu wpustu deszczowego k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - partycypacja w dobudowaniu do śmietnika zasięku na gabaryty k/klatki ul. Piłsudskiego 40,

- **nieruchomość nr 050 – ul. Sikorskiego 13, 15:**
 - wykonano remont drzwi wejściowych do klatki schodowej ul. Sikorskiego 13.

- **nieruchomość nr 053 – ul. Piaskowa 3A, 3B, 3C, 3D, 3E:**

- wykonano oczyszczenie z glonów i porostów północnej połaci dachu budynku ul. Piaskowa 3A-3C.

- **nieruchomość nr 054 – ul Piaskowa 9A, 9B, 9C, 9D:**
 - wykonano remont dachu nad mieszkaniem ul. Piaskowa 9C/7 (przeciek),
 - wykonano remont dachu nad mieszkaniem ul. Piaskowa 9B/8 (przeciek).

ZESPÓŁ GARAŻY

- **nieruchomość nr 49 - ul. Mieszka I 1-4:**
 - wykonano remont cząstkowy betonowej nawierzchni komunikacyjnej w ilości c.a. 450m²,
 - wykonano remont-wymianę rozdzielnic głównej z pomiarem całego zespołu garażowego,
 - wykonano remont instalacji oświetlenia terenu zespołu garażowego.
- **nieruchomość nr 46 – ul. Mieszka I 8:**
 - wykonano remont instalacji oświetlenia terenu zespołu garażowego.
- **nieruchomość nr 45 – ul. Piłsudskiego 42:**
 - partycypacja w remoncie nawierzchni drogowej k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
 - partycypacja w wykonaniu wpustu deszczowego k/klatki ul. Piłsudskiego 40,
- **nieruchomość nr 52 – ul. Pułaskiego:**
 - wykonano remont cząstkowy betonowej nawierzchni komunikacyjnej segmentu C i D,
 - wykonano remont instalacji oświetlenia terenu zespołu garażowego,
 - wykonano remont opaski betonowej garażu nr 1 w segmencie A.

LOKALE UŻYTKOWE

- **nieruchomość nr 51 -Budynek administracyjny, Budynek ZBR, Lokale użytkowe:**
 - wykonano modernizację instalacji hydrantowej budynku administracyjnego S.M. Odra,
 - wykonano modernizacje instalacji p.poż. budynku administracyjnego S.M. Odra.
 - wykonano wymianę skrzynki rozdzielczej na bud. ZBR, instalacji elektrycznej oraz oświetlenia terenu parkingu przy ul. Okulickiego,
 - wykonano remont instalacji sanitarnej Księgarni Orszula,
 - wykonano remont dachu lokalu użytkowego Kiosk przy ul. Mieszka I 8,
 - wykonano remont sieci wodociągowej zasilającej pawilony handlowe pasaż chemik B.

- **nieruchomość nr 55 - lokal użytkowy przy ul. Grzybowej 3D:**
 - wykonano remont schodów do lokalu użytkowego.

Całkowita wartość wykonanych w 2020r. nakładów remontowych wyniosła: **2.679.884,46 zł**

3. POMIARY INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego w 2020r powinny być wykonane 5-letnie pomiary elektryczne dotyczące budynków Nieruchomości nr 44 i nr 48. Z uwagi na rygorystyczny stan epidemii, badań nie podjął się żaden z potencjalnych realizatorów. Badania na tych nieruchomościach przełożono na 2021r.

Na wszystkich nowych 25 dźwigach typu "KONE" pomiary skuteczności zerowania i rezystancji wykonała firma **KONE Spółka z o.o.** z Warszawy w ramach umowy konserwacyjnej.

4. PRACE KONSERWACYJNE

- Konserwacja bieżąca zasobów i pogotowie lokatorskie

Prace konserwacyjne, obejmujące konserwację bieżącą oraz prowadzenie pogotowia lokatorskiego były realizowane przez firmę **KJM-BISS Spółka z o.o. Spółka komandytowa** ze Szczecina, z którą od 1.01.1994r Spółdzielnia posiada zawartą stałą umowę.

Zakres konserwacji bieżącej obejmuje prace ślusarskie, szklarskie, elektryczne, murarsko - malarskie, dekarские, spawalnicze, przeglądy instalacji gazowej w pomieszczeniach ogólnych.

Realizacja w/w prac odbywała się zarówno w godzinach przedpołudniowych jak i popołudniowych oraz w ramach utrzymania pogotowia lokatorskiego.

5. KONSERWACJA DOMOFONÓW

Zgodnie z umową zawartą z firmą "**Konserwacja i Montaż Domofonów**" **Krzysztofa Przerwy** w sprawie konserwacji domofonów i samozamykaczy firma prowadziła naprawy, konserwację oraz wymianę zużytych i wyeksploatowanych elementów urządzeń domofonowych oraz samozamykaczy.

6. KONSERWACJA URZĄDZEŃ DŹWIGOWYCH.

Nadzór nad eksploatacją nowych dźwigów produkcji KONE sprawowany jest przez firmę **KONE Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie na podstawie dotychczasowej umowy serwisowej.

7. USŁUGI KOMINIARSKIE.

Zgodnie z umową zawartą, z firmą **Usługi Kominiarskie Adam Orell ze Szczecina** w sprawie czyszczenia i przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz okresowej kontroli, firma ta wykonywała prace zgodnie z załączonym do umowy zakresem i wiosennym harmonogramem prac; harmonogram jesienny został częściowo wstrzymany również z powodu rygorów epidemicznych. Zakres prac, ukierunkowany był w szczególności na ujawnienie nieprawidłowości stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika.

8. PRZEGLĄD SZCZELNOŚCI INSTALACJI GAZOWEJ

W oparciu o umowę na przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych z firmą **"Instalatorstwo Gazowe i Pomiary Szczelności Instalacji Gazowej", Mariusz Gałązka** ze Szczecina dokonano przeglądu i pomiarów szczelności instalacji gazowej w całych zasobach mieszkalnych wyposażonych w gaz. W mieszkaniach, w których nie dokonano przeglądu w wyznaczonym terminie, wezwano mieszkańców do kontaktu osobistego.

W wyniku kontroli ujawniano przecieki na:

- instalacji rozprowadzającej i zaworach odcinających,
- gazomierzach,
- kuchenkach i piecykach gazowych.

Przecieki na instalacji i gazomierzach usuwano natychmiast przez Wykonawcę lub dnia następnego przez Spółdzielnię lub Gazownię, natomiast przecieki na kuchenkach, piecykach i instalacjach poza gazomierzami nakazywano usuwać lokatorom w terminie 14 dni.

9. PRZEGLĄD SYSTEMU ZABEZPIECZEŃ OCHRONNYCH W PARKINGACH PODZIEMNYCH WIELOSTANOWISKOWYCH zlokalizowanych w budynku przy ul. Wyszyńskiego 4A–4C (ul. Roweckiego 1 i 3) oraz budynku przy ul. Wyszyńskiego 6A–6E.

Wykonano przegląd i pomiary instalacji hydrantowej systemu p-pożarowego 2 parkingów podziemnych. Przeglądu dokonała firma **Autoryzowany Serwis Sprzętu p-pożarowego "DELPOŻ JAN" S.C. J.H. Grygorcewicz z Polic.**

10. ADMINISTROWANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych - 171.397,49m²

w tym:

- | | | |
|----------------|---|--------------------------|
| ▪ CHEMIK A | - | 42.059,07 m ² |
| ▪ CHEMIK B | - | 46.823.85 m ² |
| ▪ DĄBROWKA | - | 30.346,39 m ² |
| ▪ NOWE ZASOBY | - | 26.589,43 m ² |
| ▪ STARE MIASTO | - | 6.338,91 m ² |

▪ DOMKI JEDNORODZINNE	-	1.023,48 m ²
▪ KFM	-	17.460,01 m ²
▪		

Powierzchnia użytkowa terenów zielonych - 109.748 m²
w tym:

▪ CHEMIK A	-	35 875 m ²
▪ CHEMIK B	-	26 274 m ²
▪ DĄBROWKA	-	19 976 m ²
▪ NOWE ZASOBY	-	20 905 m ²
▪ STARE MIASTO	-	3 111 m ²
▪ KFM	-	3 108 m ²
▪ BIUROWIEC	-	499 m ²

Długość żywopłotów ogółem - 5863 mb.

Ogólna ilość klatek - 240 szt.

w tym:

▪ CHEMIK A	-	77 szt.
▪ CHEMIK B	-	25 szt.
▪ DABRÓWKA	-	57 szt.
▪ NOWE ZASOBY	-	42 szt.
▪ KFM	-	30 szt.
▪ STARE MIASTO	-	9 szt.

Osiedla były administrowane przez trzech administratorów nieruchomości, którym podlegało 11 gospodarzy domów.

Koszenie trawników, cięcie i modelowanie żywopłotów wykonywał Zakład Usługowy Ryszard Mazanek, ul. Tadeusza Kościuszki 40, 72 – 004 Trzuszczyn.

Usługa w zakresie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji wykonywana była przez firmę Policką DDD Police – Andrzej Stęczniewski.

W okresie zimowym ze względu na sprzyjające warunki atmosferyczne nie było koniecznych prac związanych z odśnieżaniem, posypywaniem piaskiem, usuwaniem skutków gołoledzi na drogach wewnątrz osiedlowych przez Firmę „Trans-Net” Police.

Ośnieżanie chodników, posypywanie ich piaskiem i usuwanie skutków gołoledzi należało do obowiązków gospodarzy domów i firm sprzątających, jednak ze względu na dodatnie temperatury powietrza nie było takiej potrzeby.

Ponadto, Sąd Rejonowy w Szczecinie, skierował 34 osoby do wykonania nieodpłatnej pracy na cele społeczne na rzecz Spółdzielni. W związku z powyższym Dział Administracji w okresie sprawozdawczym prowadził nadzór nad skazanymi i stosowną dokumentację.

11. ADMINISTROWANIE LOKALAMI UŻYTKOWYMI I WYDZIERŻAWIONYMI GRUNTAMI.

Powierzchnia użytkowa lokali	-	3.764,41 m²
▪ CHEMIK A	-	1.032,81 m ²
▪ BIUROWIEC	-	715,31 m ²
▪ CHEMIK B	-	390,42 m ²
▪ DĄBRÓWKA	-	261,80 m ²
▪ STARE MIASTO	-	276,98 m ²
▪ NOWE ZASOBY	-	182,18 m ²
▪ KFM	-	904,91 m ²

Ogólna ilość lokali użytkowych - **64 szt.**,
w tym: 52 - wynajmowanych, 9 - własnościowych, 3 - odrębna własność.

Struktura lokali na osiedlach:

▪ CHEMIK A	-	9 szt.	w tym: 5 własnościowych, 1 odrębna własność 3 najem
▪ BIUROWIEC	-	25 szt.	najem
▪ CHEMIK B	-	7 szt.	najem
▪ DĄBRÓWKA	-	3 szt.	w tym: 1 własnościowy 2 najem
▪ STARE MIASTO	-	4 szt.	w tym: 1 własnościowe, 1 odrębna własność 2 najem
▪ NOWE ZASOBY	-	3 szt.	w tym: 2 własnościowe 1 odrębna własność
▪ KFM	-	13 szt.	najem

Pomieszczenia piwniczne pod działalność gospodarczą – 4 szt. powierzchnia - 81,98 m².

Powierzchnia garaży w zasobach	-	6.286,75 m²
Ilość garaży w zasobach	-	365 szt.
Ilość miejsc postojowych w 2-ch garażach wielostanowiskowych	-	43 szt.
Ilość parkingów (strzeżone)	-	3 szt.

Powierzchnia wydzierżawianych gruntów - **4.340,48 m²**
w tym:

▪ pod garaże (47 sztuk)	-	854,20 m ²
▪ pod pawilony handlowe stałe (22 szt. pawilonów)	-	510,02 m ²
▪ ogródki rekreacyjno-warzywne	-	2.900,84 m ²

Ponadto spółdzielnia okazjonalnie wydzierżawia tereny przy pasażu na osiedlu Chemik B (ul. Wyszyńskiego), na cele handlowe, usługowe i rekreacyjne (cyrk, place zabaw dla dzieci, organizowanie kiermaszów handlowych), a także dzierżawi miejsca pod reklamy na budynkach i terenach nieruchomości.

Wszelkie dochody z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, reklam itp., są przeznaczone zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali w SM^o ODRA” na:

- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym zasilenie funduszu remontowego.

Uchwałę w tym zakresie podjęli Członkowie Walnego Zgromadzenia na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

VII.SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

A. Ocena na podstawie bilansu

Wykazana w bilansie za 2020 rok suma w kwocie 63 218,5 tys. zł oznacza po stronie aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, a po stronie pasywów źródła jego pokrycia w postaci funduszy własnych, kredytów i innych zobowiązań.

Aktywa trwałe wykazano w bilansie na kwotę 55.451,3 tys. zł, co stanowi 82,9% całego majątku Spółdzielni. Wynika to ze specyfiki jej działania, w której głównym majątkiem są nieruchomości. Wartość środków trwałych (w tym: nieruchomości) zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego o 2 202,2 tys. zł i na koniec 2020 r. wynosiła 47.071,7 tys. zł, z czego przypada:

- | | | |
|--|---|-------------------|
| 1) na budynki i budowle | - | 41 360,9 tys. zł, |
| 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania | - | 3 484,7 tys. zł, |
| 3) pozostałe środki trwałe | - | 2 226,1 tys. zł. |

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe oraz umorzenia środków trwałych. W roku 2020 majątek Spółdzielni z tego tytułu zmniejszył się:

- z tytułu umorzenia - o kwotę 1 527,4 tys. zł.
- z tytułu wykupu (przeniesienia własności lokali) – o kwotę 898,5 tys. zł.

Poza wymienionym elementem majątku w aktywach występują należności z tytułu kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę lokali mieszkalnych na kwotę 3.920,7 zł, które zostały zaliczone członkom na poczet wkładów mieszkaniowych i są spłacane wraz z odsetkami w ramach miesięcznych opłat za lokale mieszkalne.

Tabela 1. Należności od członków z tytułu kredytów mieszkaniowych, spłacanych do BGK

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.12.2020 r.
1. Budynek: ul. Piłsudskiego 34-38	587 808	468 958	352 888
2. Budynek: ul. Piłsudskiego 40	179 944	172 400	162 454
3. Budynek: ul. Piłsudskiego 42-44	654 131	597 793	531 898
4. Budynek: ul. Wyszyńskiego 6a - 6e	572 318	416 722	326 075
5. Bud.: ul. Wyszyńskiego 4a-c/Roweckiego 1-3	987 577	792 935	666 430
6. Budynek: ul. Piłsudskiego 46-50	793 697	641 769	526 338
7. Budynek: ul. Sikorskiego 13-15	405 112	366 837	322 547
8. Budynek: ul. Piaskowa 3a-3e	1 319 657	1 179 813	1 032 277
RAZEM	5 500 245	4 637 226	3 920 907
w tym:			
a) kredyt	5 492 233	4 630 404	3 920 545
b) odsetki	8 012	6 822	362
Liczba lokali obciążonych kredytem	184	170	162

Analizując strukturę **majątku obrotowego**, należy zwrócić uwagę na nieznaczny jego udział w aktywach Spółdzielni, który w 2020 r. stanowił 17,1%. W ramach tej grupy na szczególną uwagę zasługują należności czynszowe. Zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, należności te w bilansie pomniejszono o równowartość odpisów aktualizujących, których stan na koniec roku wynosił 204,8 tys. zł (w roku poprzednim – 242 tys. zł).

Należy podkreślić, że zadłużenia z tytułu opłat za lokale nie są składnikiem kalkulacyjnym opłat. Problem zadłużeń dotyczy wyłącznie relacji spółdzielnia – dłużnik i nie obciąża w bezpośredni sposób mieszkańców regularnie wnoszących opłaty.

Informacje liczbowe dotyczące należności czynszowych, rocznego wymiaru opłat oraz wskaźniki zadłużenia pokazuje: dla lokali mieszkalnych tab. 2, dla lokali użytkowych tab. 3.

Tabela 2. Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
1. Roczny wymiar opłat	18 544 008	19 723 375	21 249 335
2. Stan należności na koniec roku, w tym:	593 349	554 168	519 395
- odpis aktualizujący	221 688	223 735	186 674
3. Wskaźnik należności (2 : 1)	3,20	2,81	2,44
4. Liczba lokali z należnością	1 872	1 898	1 630
5. Liczba spraw skierowanych do sądu	13	9	3

*) w ramach należności wykazanych w tabeli występują należne opłaty z tytułu kwartalnego rozliczenia zużycia wody, z terminem płatności styczeń roku następnego.

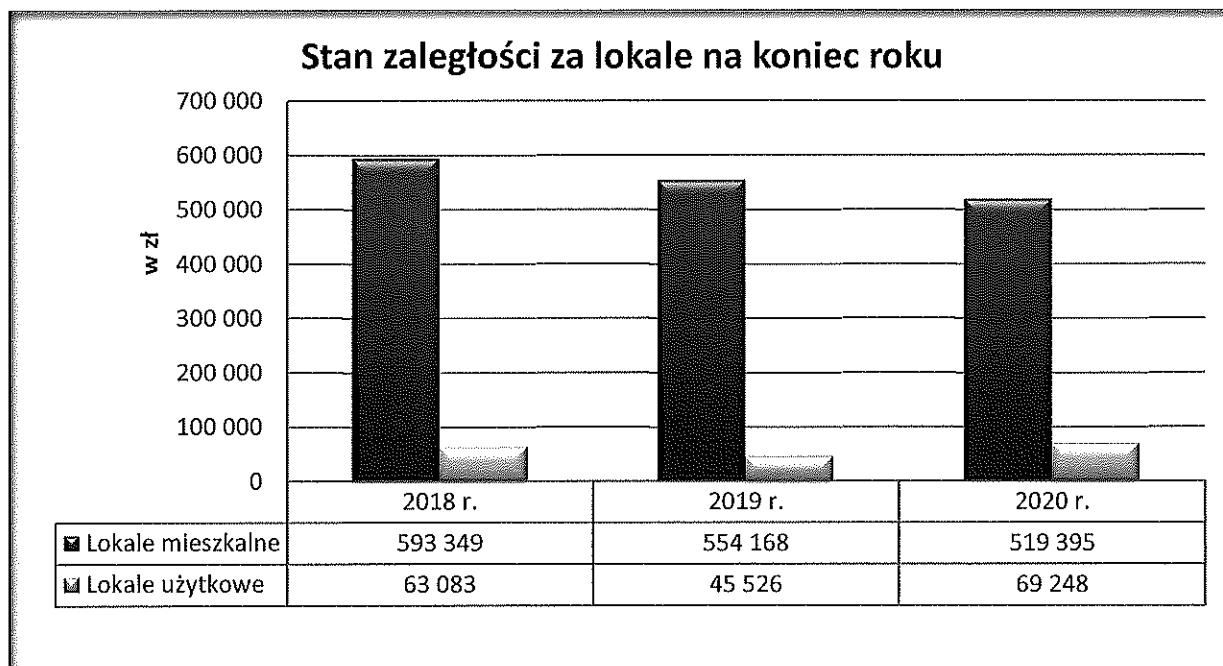
Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik należności dla lokali mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru przychodów z opłat, w 2018 r. wynosił 3,2%, a w okresie 2019 – 2020 wynosi poniżej 3%. Powyższe dane świadczą o skuteczności prowadzonych, szeroko rozumianych działań windykacyjnych.

Oprócz opłat za użytkowanie lokali, mieszkańcy osiedla Nowe Zasoby dokonują spłaty rat kredytów mieszkaniowych, wnoszonych wraz z opłatą za lokal mieszkalny. Stan zadłużenia na koniec roku obrotowego z tego tytułu wyniósł 6,1 tys. zł (w poprzednim roku – 7 tys. zł).

Tabela 3. Należności z tytułu opłat za lokale użytkowe, garaże oraz dzierżawy

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
1. Roczny wymiar opłat	2 291 164,4	2 319 609,0	2 272 327,2
2. Stan należności w opłatach na koniec roku, w tym:	63 082,9	45 526,5	69 248,0
- w tym: odpis aktualizujący	15 009,8	27 221,4	18 088,1
3. Wskaźnik należności (2:1)	2,75	1,96	3,05
4. Liczba lokali (dzierżawców) z należnością	331	304	318
5. Liczba spraw skierowanych do sądu	1	1	0

Z tytułu opłat za lokale użytkowe, należności na koniec roku obrotowego wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 23,7 tys. zł, co wpłynęło na wzrost wskaźnika zadłużenia z 1,96% w 2019 r. do 3,05 % w 2020 r.



Reasumując, spadek stanu należności oraz ich niski wskaźnik świadczy o efektywnym windykowaniu zaległych kwot za lokale mieszkalne i użytkowe.

W pasywach bilansu największy udział procentowy ma fundusz własny, który na koniec roku obrotowego wynosił 51 012,6 tys. zł, co stanowi 80,7 % wszystkich zobowiązań Spółdzielni. Pokrycie finansowania majątku przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Pokrycie finansowania majątku Spółdzielni

Lata	Majątek spółdzielni	Fundusz (kapitał) własny	Kapitał obcy	Pokrycie finansowania majątku (w %)		
				Kapitał własny	Kapitał obcy	RAZEM
2018	65 229,0	54 451,4	10 777,55	83,48	16,52	100
2019	65 259,9	53 107,1	12 152,80	81,38	18,62	100
2020	63 218,5	51 012,6	12 205,86	80,69	19,31	100

Jak wynika z tabeli 4 z roku na rok utrzymuje się procentowy udział zaangażowania środków własnych spółdzielni, zauważalny jest jednak spadek wartości funduszy własnych wyrażony w liczbach bezwzględnych. O ile na koniec 2018 r. kapitał własny wynosił 54 451,4 tys. zł o tyle na koniec 2020 r. wykazano na kwotę 51 012,6 tys. zł. Spowodowane jest to m.in. procesem wyodrębniania własności lokali przez członków spółdzielni, czemu towarzyszy jednocześnie spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych. Jest to zjawisko niezależne od Spółdzielni.

W celu pogłębienia oceny sytuacji finansowej w krótkim okresie wykorzystuje się **wskaźniki płynności finansowej**, które obrazuje tabela 5.

Tabela 5. Wskaźniki płynności

Lata	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMIN. (zobowiąz. do 12 mies. + RMK)	AKTYWA OBROTOWE			WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI		
		I° (aktywa obrotowe - należ.>12 mc.)	II° (I° - zapasy-rmk.czynne)	III° (inwestyc. krótkoter.)	I°	II°	III°
2018	5 574,9	9 768,9	9 184,0	8 026,0	1,75	1,65	1,44
2019	5 540,0	9 808,5	9 080,6	7 910,7	1,77	1,64	1,43
2020	6 418,3	10 815,2	10 258,8	9 056,1	1,69	1,60	1,41

Przedstawione w tabeli wskaźniki płynności będące relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, kształtują się na poziomie bezpiecznym i pozwalają na terminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań Spółdzielni.

B. Ocena na podstawie rachunku zysków i strat

SM „ODRA” prezentuje w rachunku zysków i strat wynik zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wymienione przepisy obligują do rozliczania działalności spółdzielni w dwóch obszarach, tj. w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z tytułu własnej działalności gospodarczej (działalność opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych).

Co do zasady spółdzielnia mieszkaniowa nie jest podmiotem nastawionym na osiągnięcie zysku jednak jego osiągnięcie pozwala na wykorzystanie wypracowanych środków na rozwój Spółdzielni. Osiągany zysk jest przeznaczany głównie na działalność remontową oraz pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM), a także może być skierowany na fundusz zasobowy, w celu finansowania inwestycji.

W rachunku zysków i strat zaprezentowano wyniki w/w działalności. Wynik z własnej działalności gospodarczej (zysk netto) wykazano jako nadwyżkę bilansową w kwocie 574,8 tys. zł, natomiast wynik GZM wykazano w odrębnej pozycji jako nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 361,7 tys. zł, która przechodzi do rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty na rok następny. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni (w ujęciu kalkulacyjnym) wynosi 213,1 tys. zł. Analizę wyniku finansowego przedstawia tabela 6.

Tabela 6. Prezentacja wyników z całokształtu działalności

LATA	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK FINANSOWY BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY	WYNIK ZA ROK OBROTOWY NETTO
2018	20 543 592	21 266 158	722 566	179 894	542 672
2019	21 327 219	21 763 848	436 629	195 493	241 136
2020	22 607 168	22 976 066	368 898	155 828	213 070

W tabeli 7 zaprezentowano elementy składające się na wynik finansowy Spółdzielni w podziale na GZM i własną działalność gospodarczą, w przekroju na poszczególne rodzaje wskazanych działalności.

Tabela 7. Wyniki finansowe za 2020 r. wg rodzajów działalności

	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
I.	DZIAŁALNOŚĆ GZM			
	(lokale mieszkalne i użytkowe na prawach spółdzielczych oraz będące odrębną własnością)			
1.	Stan na początek roku (nadwyżka z roku poprzedniego)			-304 991,62
2.	Dochody z podziału zysku za 2019 r.			336 867,58
3.	Obroty roczne wg typów lokali:			
a)	lokale mieszkalne	21 172 013,33	20 742 782,99	-429 230,34
b)	lokale użytkowe	120 882,61	116 997,04	-3 885,57
c)	garaże	179 917,53	172 524,91	-7 392,62
d)	pożytki z nieruchomości wspólnej	22 696,12	114 746,70	92 050,58
e)	podatek dochodowy obciążający wynik GZM			-13 238,00
	Razem pozycja 3 (roczny wynik GZM)	21 495 509,59	21 147 051,64	-361 695,95
	WYNIK GZM NARASTAJĄCO (1+2+3)	21 495 509,59	21 147 051,64	-329 819,99
II.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA (DOCHODOWA)			
1.	NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ			
a)	lokale mieszkalne	42 360,48	69 734,57	27 374,09
b)	lokale użytkowe	520 567,55	973 317,40	452 749,85
c)	garaże	36 272,04	58 200,00	21 927,96
d)	boksy garażowe	98 429,26	95 584,30	-2 844,96
e)	parkingi	62 697,85	98 487,01	35 789,16
f)	dzierżawy gruntu	55 758,40	203 769,92	148 011,52
g)	dzierżawa miejsc na reklamy	2 607,27	20 510,00	17 902,73
h)	zarządzanie wspólnotami	69 754,49	89 475,97	19 721,48
i)	usługi rozliczenia c.o. w lokalach mieszkalnych	1 709,45	1 709,45	0,00
j)	utrzymanie mienia spółdzielni i pozostała sprzedaż	98 888,85	45 521,39	-53 367,46
	1. RAZEM NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	989 045,64	1 656 310,01	667 264,37
2.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	114 621,11	133 409,09	18 787,98
3.	PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	7 991,93	39 295,56	31 303,63
4.	Podatek dochodowy obciążający wynik działalność gospodarczej			-142 590,00
	II. WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NETTO (1+2+3+4)	1 111 658,68	1 829 014,66	574 765,98
	OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA (OBROTY ROCZNE)	22 607 168,27	22 976 066,30	213 070,03

W tabeli 8 zaprezentowano koszty ogółem Spółdzielni, w przekroju na poszczególne rodzaje wydatków.

Tabela 8. Struktura kosztów działalności w układzie kalkulacyjnym

Wyszczególnienie	2019		2020		Dynamika zmian
	Koszty (zł.)	Struk. (%)	Koszty (zł.)	Struk. (%)	
I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA	11 570 248	53,76	12 601 062	55,36	108,9
1. Centralne ogrzewanie	4 843 245	22,50	5 014 025	22,03	103,5
2. Ciepła woda (podgrzanie)	1 977 582	9,19	2 256 241	9,91	114,1
3. Zużycie wody	2 840 717	13,20	3 269 698	14,36	115,1
4. Podatek za odpady komunalne	1 486 406	6,91	1 618 076	7,11	108,9
5. Podatek i opłata od nieruchomości	422 298	1,96	443 022	1,95	104,9
II. KOSZTY EKSPLOATACYJNE	6 181 960	28,72	6 422 447	28,21	103,9
1. Amortyzacja	136 439	0,63	118 055	0,52	86,5
2. Zużycie materiałów	108 400	0,50	95 990	0,42	88,6
3. Zużycie energii elektrycznej	215 077	1,00	211 269	0,93	98,2
4. Konserwacje, remonty, przeglądy	1 258 014	5,85	1 340 933	5,89	106,6
5. Pielęgnacja terenów zielonych	216 837	1,01	276 187	1,21	127,4
6. Utrzymanie zimowe zasobów	15 303	0,07	5 009	0,02	32,7
7. Utrzymanie czystości (sprzątanie, ddd.)	630 604	2,93	681 722	2,99	108,1
8. Odczyt, dzierżawa i wymiana wodomierzy	230 385	1,07	231 864	1,02	100,6
9. Pozostałe usługi	227 978	1,06	247 139	1,09	108,4
10. Wynagrodzenia i świadczenia z narzutami	2 971 730	13,81	3 028 674	13,31	101,9
11. Podatki i opłaty pozostałe	43 075,79	0,20	43 931,98	0,19	102,0
12. Ubezpieczenia majątkowe	103 182,32	0,48	115 426,47	0,51	111,9
13. Pozostałe koszty niematerialne	24 933,63	0,12	26 248,56	0,12	105,3
<i>II.a w tym: koszty zarządu</i>	<i>2 858 720</i>	<i>13,28</i>	<i>2 892 804</i>	<i>12,71</i>	<i>101,2</i>
III. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY	3 457 162	16,06	3 448 705	15,15	99,8
IV. POZOSTAŁE KOSZTY	313 341	1,46	290 783	1,28	92,8
1. Koszty finansowe	3 948	0,02	7 992	0,04	202,4
2. Koszty pozostałej działalności operacyjnej	113 900	0,53	126 963	0,56	111,5
3. Podatek dochodowy	195 493	0,91	155 828	0,68	79,7
OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA	21 522 712	100	22 762 996	100	105,8

Roczne koszty działalności Spółdzielni osiągnęły kwotę 22 763 tys. zł i wzrosły w porównaniu do roku 2019 o 1 240,3 tys. zł (5,8%).

Najwyższy wzrost wydatków w wartościach bezwzględnych odnotowano w poz. I „Media i inne świadczenia”, które stanowią 55,4 % wszystkich kosztów Spółdzielni i wzrosły w 2020 r. w porównaniu do 2019 r. o 1 030,8 tys. zł (8,9%). Znaczny wzrost kosztów, tj. powyżej 10% odnotowano w poz. II „Pielęgnacja terenów zielonych” oraz „ubezpieczenia majątkowe”. Obrazowe zilustrowanie struktury kosztów Spółdzielni przedstawia wykres, który znajduje się na kolejnej stronie.

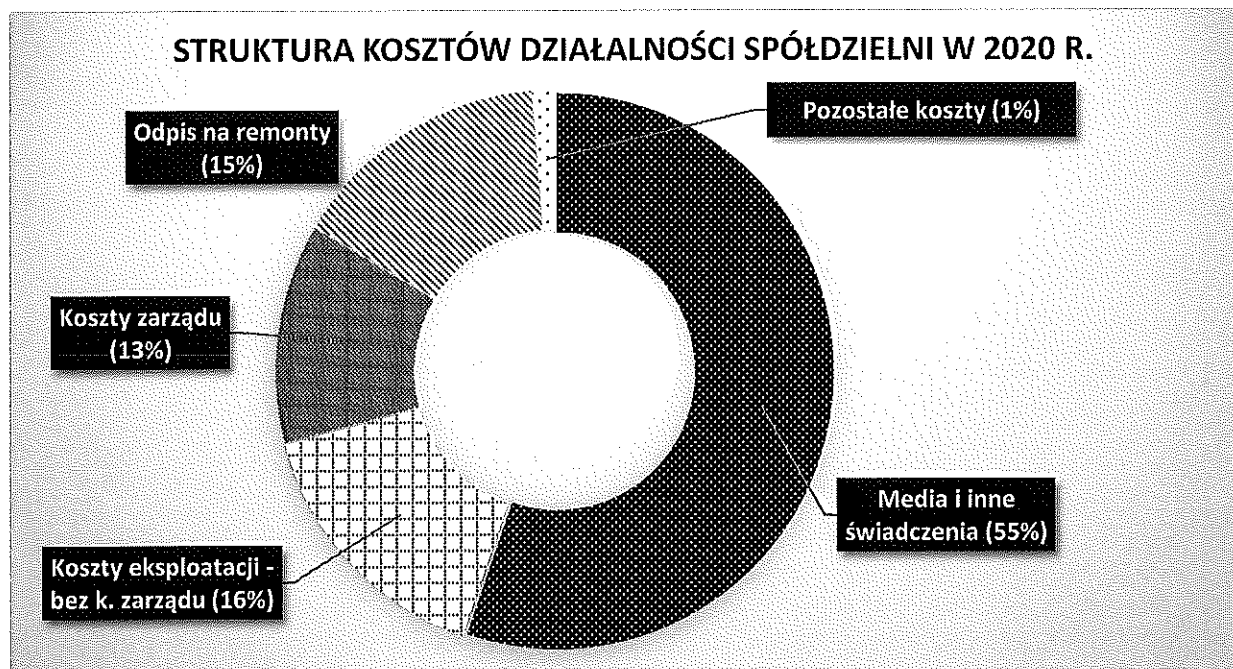
Wykazane w tabeli 8 (poz. II.a) koszty zarządu, są kosztami pośrednimi i dotyczą całokształtu działalności Spółdzielni. Koszty zarządu w roku 2020 wyniosły 2.892,8 tys. zł i były wyższe o 34,1 tys. zł od kosztów ubiegłorocznych (wzrost o 1,2 %). W wyniku ich podziału (przy zastosowaniu klucza przychodowego i powierzchni użytkowej lokali), gospodarkę zasobami

mieszkańcami obciążono kwotą 2.688,3 tys. zł, a różnicą w kwocie 204,5 tys. zł, obciążono pozostałą działalność gospodarczą spółdzielni.

Koszty zarządu w 2020 r. stanowiły 12,7% kosztów ogółem Spółdzielni.

Narzut kosztów zarządu przypadających na GZM, wzrósł w 2020 w stosunku do roku poprzedniego dla lokali mieszkalnych i użytkowych z 1,27 zł do 1,29 zł/m²p.u./mies., dla garaży w budynkach wielorodzinnych z 0,63 zł do 0,64 zł/m²p.u./mies. Dla garaży wolnostojących narzut kosztów zarządu w 2020 r. wynosił od 0,40 zł do 0,44 zł/m²p.u./mies.

Graficzne ujęcie struktury kosztów Spółdzielni wykazanych w tabeli 8



Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Do oceny wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bierze się pod uwagę różnice z rozliczenia kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości z roku poprzedniego oraz wypracowany zysk na własnej działalności gospodarczej, który uchwałą Walnego Zgromadzenia jest przeznaczany m.in. na GZM. Analizę wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w w/w ujęciu, ilustruje tab. 9.

Tabela 9. Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresie 2018-2020

LATA	Stan na początek roku	Odpis z zysku za rok ubiegły	Wynik po podziale zysku	Koszty	Przychody	Wynik roczny	Stan na koniec roku
2018	-464 165	507 361	43 196	19 243 289	18 946 899	-296 390	-253 193
2019	-253 193	404 931	151 738	20 296 635	19 839 905	-456 730	-304 992
2020	-304 992	336 868	31 876	21 508 748	21 147 052	-361 696	-329 820

Na koniec 2020 r. wynik z GZM zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 329,8 tys. zł.

Z danych wykazanych w tabeli 9 wynika, że miniony rok jest z pewnością kolejnym z silną tendencją wzrostową jeśli chodzi o koszty eksploatacyjne, które w 2020 r. w porównaniu do 2019 r. wzrosły o 1.212,1 tys. zł (6%), natomiast w porównaniu do 2018 r. wzrosły o 2.236,5 tys. zł (11,8 %). Spowodowane to jest stale rosnącymi kosztami zatrudniania pracowników (wzrost płacy minimalnej), co ma bezpośredni wpływ na koszty stałych serwisów budynków – głównie sprzątnięcia, utrzymania terenów zielonych i konserwacji budynków. W sposób drastyczny rosną też ceny mediów oraz energii elektrycznej. Wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów przekłada się bezpośrednio na podwyżki opłat eksploatacyjnych za lokale.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy rozpatrywać w dwóch obszarach działalności, to jest w zakresie mediów i dodatkowych świadczeń oraz w zakresie eksploatacji podstawowej - wg faktycznie realizowanych tytułów opłat za lokale (tabela 10)

Tabela 10. Koszty i przychody GZM – plan na 2020 r. i jego wykonanie

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Przychody			Koszty			Wynik na koniec roku
		Plan	Wykonanie	Wsk. wyk. %	Plan	Wykonanie	Wsk. wyk. %	
I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA								
Centralne ogrzewanie	0	5 237 205	4 927 132	94,1	5 237 205	4 927 132	94,1	0
Podgrzanie wody	-111 741	2 260 978	2 204 335	97,5	2 149 237	2 228 973	103,7	-136 379
Zużycie wody	0	3 122 038	3 183 585	102,0	3 122 038	3 183 585	102,0	0
Opłata za odpady komunalne	0	1 613 374	1 597 543	99,0	1 613 374	1 597 543	99,0	0
Podatek i opłaty gruntowe	0	185 403	184 194	99,3	185 403	184 194	99,3	0
Opłata za dzierżawę wodomierzy i odczyty		221 478	230 114	103,9	221 478	230 114	103,9	0
Wymiana wodomierzy								0
Wymiana pdzielników								0
Pozostałe koszty i opłaty ^c	-300	4 883	8 273	169,4	4 583	11 302	246,6	-3 328
I. RAZEM	-112 041	12 645 359	12 335 176	97,5	12 533 318	12 362 843	98,6	-139 707
II. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA (koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, finansowane stawką eksploatacyjną)								
Eksploatacja	-192 951	5 249 333	5 248 424	100,0	5 934 074	5 661 266	95,4	-605 793
Pożyczki z nieruchomości		100 952	114 747	113,7	29 020	35 934	123,8	78 813
Odpis na fundusz remontowy	0	3 441 359	3 448 705	100,2	3 441 359	3 448 705	100,2	0
Odpis z zysku za 2019 r.	336 868							336 868
II. RAZEM	143 917	8 791 645	8 811 875	100,2	9 404 454	9 145 905	97,3	-190 113
RAZEM GZM (I+II)	31 876	21 437 003	21 147 052	98,6	21 937 772	21 508 748	98,0	-329 820

^c) – przeglądy gazowe, elektryczne i kominiarskie, ubezpieczenia majątkowe w DJ i inne pozycje rozliczane poza stawką eksploatacyjną.

Jak wynika z pierwszej części tabeli dotyczącej mediów i świadczeń, na koniec 2020 roku odnotowano wynik ujemny z tytułu podgrzania wody na kwotę 136,4 tys. zł. Niedobór ten zostanie w kalkulowany do wyliczenia stawek opłat za podgrzanie wody na 2021 r.

Nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie eksploatacji podstawowej (poz. II), wyniosła 329,8 tys. zł i zostanie pokryta dochodami wypracowanymi w tym okresie na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni. Dodać należy, że Zarząd już na etapie konstrukcji planu finansowego na 2020 r. założył częściowe pokrycie stawek eksploatacyjnych dla członków spółdzielni dochodami z w/w działalności.

W planie na 2020 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi założono przychody łączne z opłat na poziomie 21 937,8 tys. zł, uzyskano 21.508,8 tys. zł (98%), koszty zaplanowano na kwotę 21 437 tys. zł, uzyskano 21 147,1 tys. zł (98,6%).

Wykazane w tabeli 10 pożytki z nieruchomości wspólnej, pomniejszone o koszty jej utrzymania i podatek dochodowy, w kwocie 78,8 tys. zł. pokryły wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym właścicieli lokali.

Łączny jednostkowy koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali, prezentuje tabela 11.

Tabela 11. Koszty GZM w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową

Wyszczególnienie	2019 r.			2020 r.		
	Koszty	Pow. użytkowa	zł/m ² /m-c	Koszty	Pow. użytkowa	zł/m ² /m-c
Lokale mieszkalne	19 425 263	170 845	9,48	21 172 013	170 333	10,36
Lokale użytkowe (bez VAT)	109 791	1 128	8,11	120 883	1 128	8,93
Garaże (bez VAT)	166 875	5 850	2,38	179 918	5 850	2,56
RAZEM	19 701 929	177 823	9,23	21 472 813	177 311	10,09

Największą pozycją składającą się na koszty obciążające mieszkańców naszej Spółdzielni, jest energia cieplna zużywana na potrzeby centralnego ogrzewania. Koszty centralnego ogrzewania, w podziale na osiedla prezentuje tabela 12.

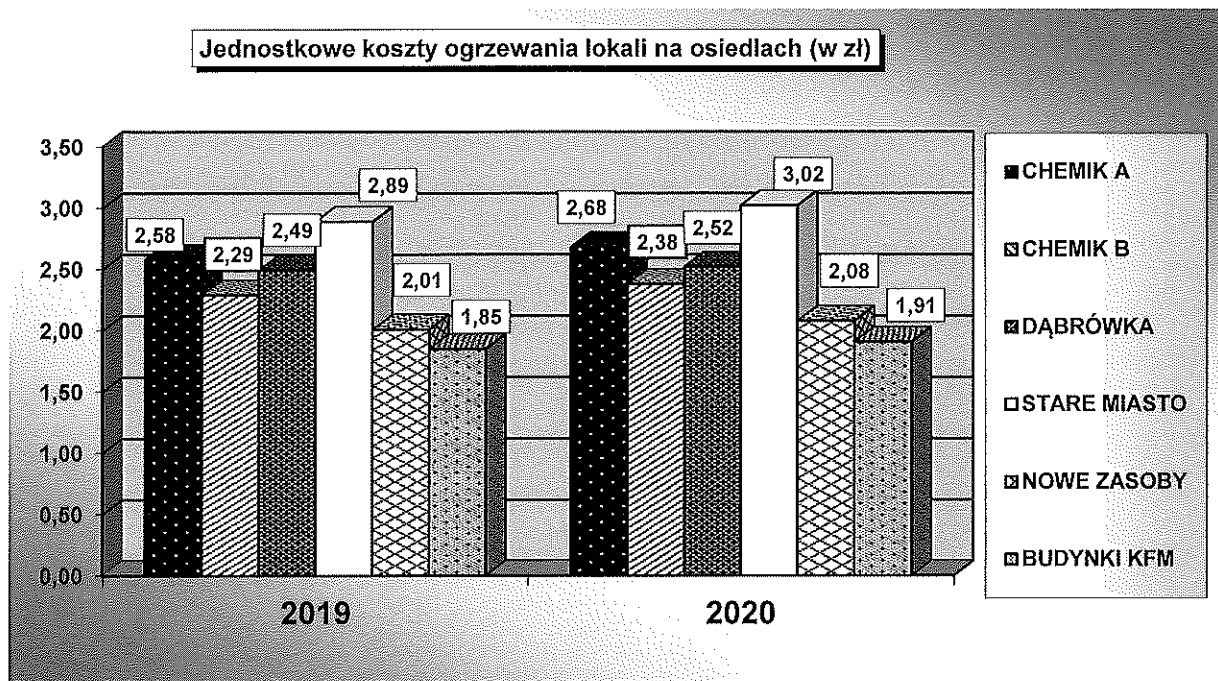
Tabela 12. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ramach GZM

OSIEDLA	2019 r.			2020 r.			Dynamika zmian (%)
	Powierzchnia grzewcza	Koszty energii cieplej	Koszty na m ² /p.u/m-c	Powierzchnia grzewcza	Koszty energii cieplej	Koszty na m ² /p.u/m-c	
CHEMIK A	42 528	1 330 366	2,61	42 528	1 369 717	2,68	103,0
CHEMIK B	46 732	1 282 734	2,29	46 732	1 336 723	2,38	104,2
DĄBRÓWKA	30 442	909 972	2,49	30 442	919 502	2,52	101,0
STARE MIASTO	6 521	229 218	2,93	6 521	236 088	3,02	103,0
NOWE ZASOBY	26 705	648 033	2,02	26 705	667 941	2,08	103,1
BUDYNKI KFM	17 365	385 438	1,85	17 365	397 160	1,91	103,0
RAZEM	170 293	4 785 762	2,34	170 293	4 927 132	2,41	103,0

W 2020 roku koszty centralnego ogrzewania obciążające GZM wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 141,4 tys. zł (3%). Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt centralnego ogrzewania wzrósł z 2,34 zł/m² w roku ubiegłym do 2,41 zł/m² w 2020 r. Najwyższy miesięczny

koszt zużycia ciepła w 2020 r. wystąpił na osiedlu Stare Miasto - 3,02 zł/m²/p.u., a najniższy odnotowano w budynkach KFM – 1,91 zł/m²/p.u.

Niski koszt ogrzewania lokali w budynkach KFM wynika głównie z tego, iż budynki te są wybudowane w nowocześniejszym standardzie technologicznym: zwiększona izolacyjność ścian oraz nowoczesne rozwiązania w węźle cieplnym i w instalacji rozprowadzającej.



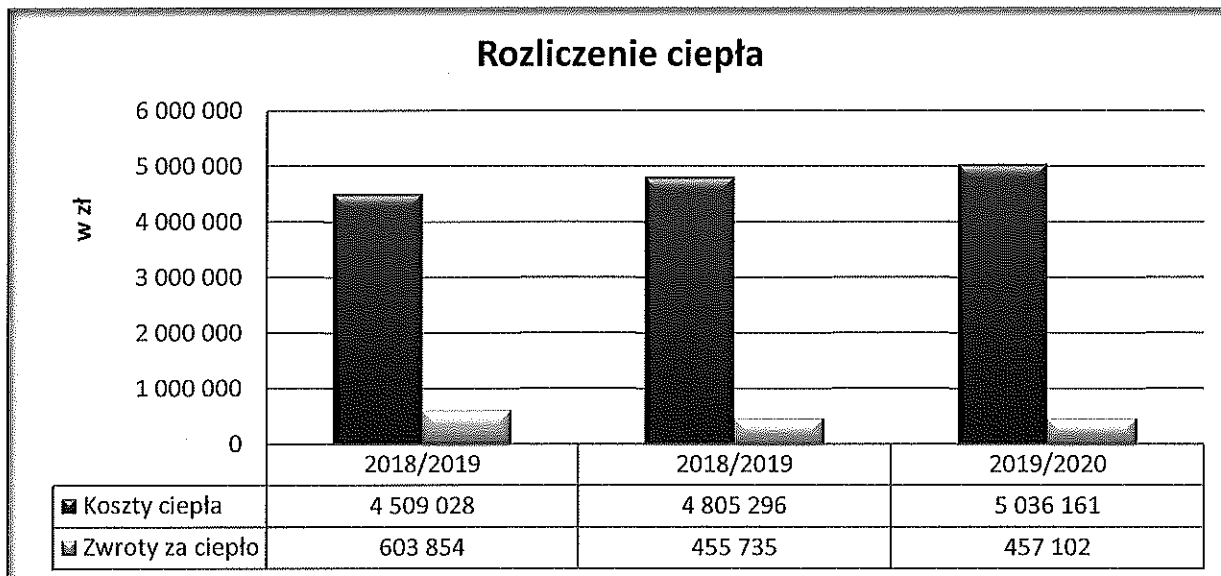
Wyniki rozliczeń ciepła z trzech ostatnich sezonów grzewczych przedstawia tabela 13. Jak wynika z zamieszczonych w tabeli danych, w bieżącym sezonie grzewczym po rozliczeniu kosztów i zaliczek na centralne ogrzewanie, kwota do zwrotu dla użytkowników lokali była porównywalna do poprzedniego sezonu i wynosiła 457,1 tys. zł.

Tabela 13. Rozliczenie ciepła wg okresów rozliczeniowych

Wyszczególnienie	SEZON GRZEWczy				
	2018/2019	2018/2019	Dynamika zmian	2019/2020	Dynamika zmian
Zaliczki na c.o.	5 117 610	5 263 618	102,9%	5 494 972	104,4%
Koszty ciepła	4 509 028	4 805 296	106,6%	5 036 161	104,8%
Nadwyżka zaliczek nad kosztami	608 582	458 322	75,3%	458 811	100,1%
Koszty obsługi systemu powiększone o ryczałty i uznane reklamacje	4 728	2 587	54,7%	1 709	66,1%
Kwota do zwrotu dla użytkowników lokali	603 854	455 735	75,5%	457 102	100,3%
w tym:					
niedopłaty	626 724	479 411	76,49%	467 747	97,6%
nadpłaty	22 871	23 793	104,03%	10 645	44,7%

W minionym sezonie grzewczym 96,5% lokali (3089 z 3200) zostało rozliczonych z kosztów ciepła wg powierzchni użytkowej. Pozostała ilość, tj. 107 lokale rozliczono z podzielników.

Graficzne ujęcie rozliczenia ciepła przedstawia wykres:



Rozliczenie kosztów ciepła dokonywane jest na budynki lub zespoły budynków zasilanych z tego samego węzła lub punktu pomiarowego. Z tego też powodu miesięczne zaliczki na c.o. w zasobach SM „ODRA” są zróżnicowane (wynikają z kosztów) i wahają się w przedziale od 2,20 zł/m² (budynki: ul. Bankowa 51-57, Piłsudskiego 22-24, Przybora 1-5) do 3,80 zł/m² (budynek Wojska Polskiego 44).

Na koniec roku 2020 saldo z rozliczenia kosztów i zaliczek na centralne ogrzewanie jest dodatnie i wynosi 201,1 tys. zł. Środki te będą wykorzystane na pokrycie kosztów ciepła w pierwszym półroczu 2021 r. Należy dodać, że corocznie - aż do czerwca - bilans z rozliczenia zaliczek i kosztów centralnego ogrzewania, jest ujemny. Okres rozliczeniowy dla c.o. trwa od 01 września danego roku do 31. sierpnia roku następnego.

Wyniki na GZM w przekroju na nieruchomości przedstawiono w Dodatkowej Informacji i Objasnieniach do sprawozdania finansowego za 2020 r.

Działalność gospodarcza

Na własną działalność gospodarczą Spółdzielni, inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, składają się w szczególności:

- 1) dochody z najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, dzierżawy terenów i miejsc na reklamę,
- 2) dochody z pozostałej działalności operacyjnej,
- 3) dochody z operacji finansowych.

Wypracowane zyski na działalności gospodarczej służą m.in. pokrywaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Analizę wyników własnej działalności gospodarczej Spółdzielni za lata 2018-2020 ilustruje tabela 14.

Tabela 14. Wyniki działalności gospodarczej

LATA	Koszty	Przychody	Podatek dochodowy	Zysk netto
2018	1 310 606	2 319 258	169 591	839 061
2019	1 042 653	1 923 942	183 424	697 866
2020	1 111 659	1 829 015	142 590	574 766

Dla zobrazowania i porównania efektywności gospodarowania w/w zasobami, w tabeli 15 przedstawiono wskaźniki rentowności uzyskane na najmie i dzierżawach za lata 2019-2020, wyrażone jako relacja pomiędzy zyskiem operacyjnym netto (po opodatkowaniu) a kwotą przychodów ze sprzedaży.

Tabela 15. Wskaźniki rentowności sprzedaży

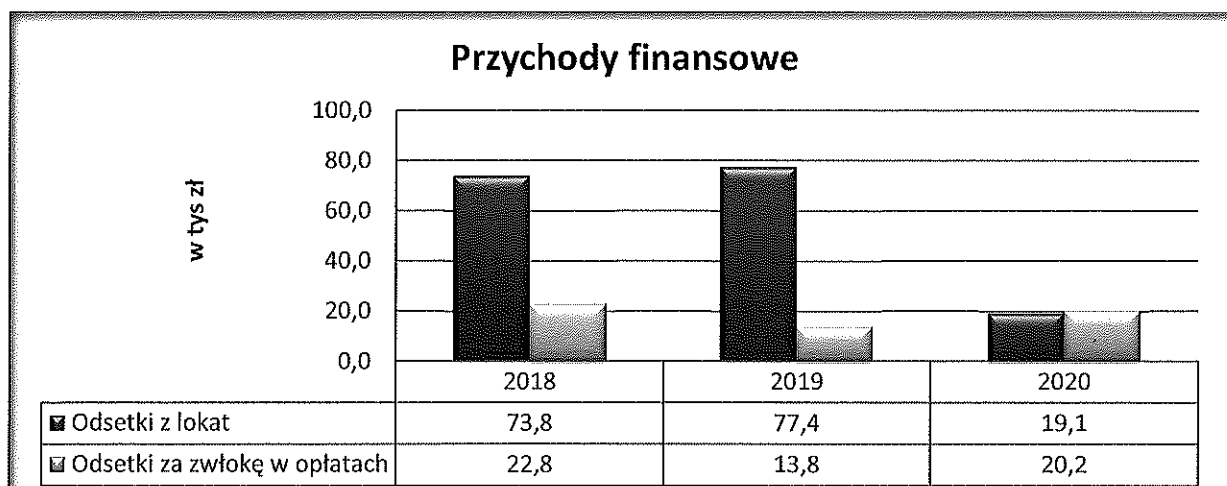
Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży usług		Zysk netto ze sprzedaży usług		Wskaźniki rentowności	
	2019 r.	2020 r.	2019 r.	2020 r.	2019 r.	2020 r.
Wynajem lokali użytkowych	1 009 001	973 317	409 709	366 727	40,61%	37,68%
Wynajem lokali mieszkalnych	61 355	69 735	18 951	22 173	30,89%	31,80%
Wynajem garaży i boksów	152 208	153 784	41 196	15 457	27,07%	10,05%
Dzierżawa parkingów	100 757	98 487	33 287	28 989	33,04%	29,43%
Dzierżawa gruntów	224 183	203 770	132 917	119 889	59,29%	58,84%
Dzierżawa miejsc na reklamę	18 650	20 510	13 097	14 501	70,22%	70,70%
Zarządzanie wspólnotami	79 630	89 476	15 304	15 974	19,22%	17,85%
RAZEM	1 645 784	1 609 079	664 461	583 712	40,37%	36,28%

Z przedstawionych danych wynika, że w 2020 roku spadły obroty ze sprzedaży o 36,7 tys. zł i tym samym uległy pogorszeniu wskaźniki rentowności w stosunku do roku poprzedniego z 40,4% do 36,3%. Wpływ na tą sytuację miały zawirowania spowodowane epidemią koronawirusa, gdyż w tym okresie niektórzy najemcy lokali użytkowych zlikwidowali bądź zawiesili swoją działalność, a zawarte ze Spółdzielnią umowy najmu, zostały rozwiązane. W związku z powyższym w tym okresie wzrósł odsetek pustostanów. Na koniec 2020 r. sytuacja uległa poprawie.

Pozostałą działalność operacyjną tworzą głównie przychody i koszty, które są związane pośrednio z działalnością podstawową (statutową) Spółdzielni, są to zwłaszcza: koszty i przychody związane ze sprzedażą i likwidacją środków trwałych, opłaty sądowe i komornicze, odpisy aktualizujące wartość niezaspokojonych należności, odpisane i przedawnione lub umorzone należności, a także otrzymane lub zapłacone odszkodowania. W 2020 r. na tej działalności przychody uzyskano w kwocie 133,4 tys. zł, poniesiono koszty na kwotę 114,6 tys. zł.

Koszty i przychody finansowe wynikają z dokonywanych przez Spółdzielnię operacji finansowych, w wyniku których uzyskuje się przede wszystkim odsetki z oprocentowania środków pieniężnych na lokatach oraz z tytułu zwłoki w zapłacie należności lub ponosi koszty w postaci odsetek naliczonych od zobowiązań.

Spółdzielnia w wyniku prowadzonych działań, uzyskała w 2020 r. przychody z operacji finansowych w kwocie 39,3 tys. zł (w 2019 r. – 91,2 tys. zł), koszty poniesiono na kwotę 7,9 tys. zł. (w 2018 - 3.9 tys. zł).



Malejące i schodzące do zera stopy procentowe, spowodowały drastyczny spadek dochodów z oprocentowania lokat i rachunków bankowych, które w stosunku do 2018 r. zmniejszyły się o 57,3 tys. zł, a wobec 2019 r. spadły o 51,9 tys. zł.

C. Zatrudnienie i fundusz wynagrodzeń

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2020 roku w przeliczeniu na pełne etaty 37 osoby. Struktura zatrudnienia w etatach przedstawia się następująco:

Tabela 16. Zatrudnienie w etatach

LATA	Umysłowi	Fizyczni	Razem
2018	27	13	40
2019	27	14	41
2020	25	12	37

Tabela 17. Wynagrodzenia

LATA	Wynagrodzenia z umów o pracę (w zł)	Liczba zatrudnionych	Przeciętna płaca (zł/mies.)	Wynagrodzenia z umów zleceń i pozostałe	Fundusz płac razem	Indeks zmian (r/r)
2018	2 249 981	40	4.687,0	229 178	2 479 159	99,4
2019	2 216 287	41	4.504,7	223 748	2 440 035	98,4
2020	2 182 887	37	4 952,6	251 702	2 434 589	99,8

W 2020 roku średnia płaca (łącznie z nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalnymi) obciążająca koszty kalkulacyjne Spółdzielni wyniosła 4.952,6 zł i stanowiła 91,5% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku, ogłoszonego przez GUS za 2020 rok (5.410,5 zł).

D. Fundusz remontowy spółdzielni

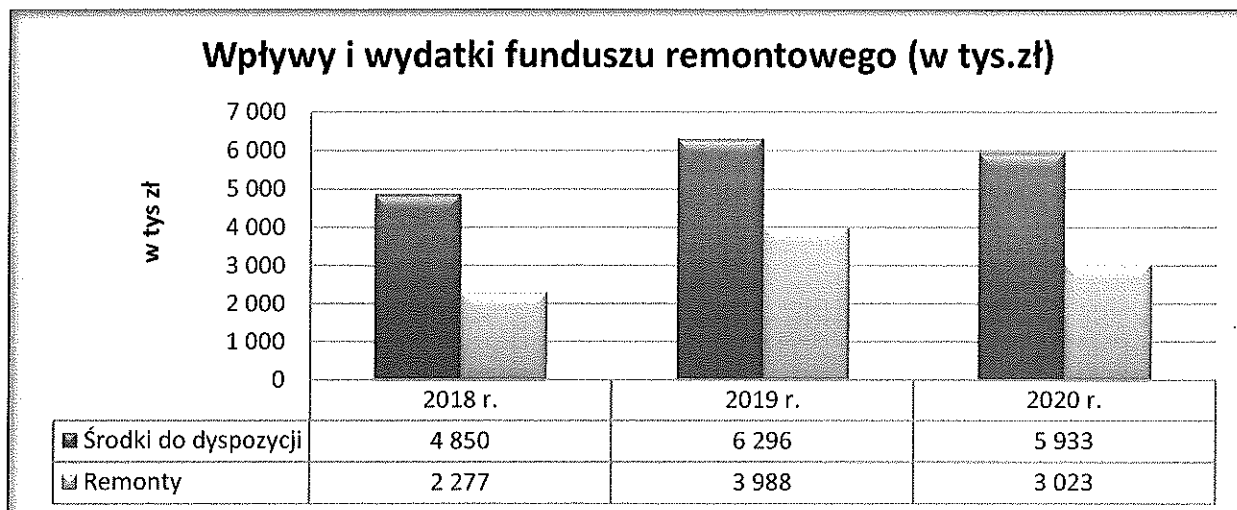
Gospodarka remontowa w 2020 r. prowadzona była w oparciu o plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i obowiązujący regulamin funduszu remontowego. Zgodnie z regulaminem, Spółdzielnia tworzy fundusz na pokrycie bieżących remontów oraz fundusz remontowy celowy, na poczet realizacji przedsięwzięć wymagających znacznych nakładów finansowych i realizowanych w dłuższym czasie, takich jak wymiana dźwigów, wymiana instalacji elektrycznej, termomodernizacje itp.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego w ujęciu syntetycznym przedstawia tabela 18.

Tabela 18. Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.
I. Stan na początek roku, z tego	1 568 481,43	2 572 651,12	2 307 492,56
1) fundusz remontowy podstawowy	1 432 788,70	1 907 270,17	1 889 380,46
2) fundusz remontowy celowy	135 692,73	665 380,95	418 112,10
II. Zwiększenia	3 281 338,13	3 723 297,42	3 625 573,90
1) Wpłaty (odpis) na fundusz remontowy	3 141 751,16	3 457 162,05	3 448 704,89
2) Odpis z zysku	139 586,97	266 135,37	176 869,01
III. Zmniejszenia	2 277 168,44	3 988 455,98	3 023 073,33
1) Remonty	2 277 168,44	3 988 455,98	3 023 073,33
IV. Stan na 31.12.2019 r.	2 572 651,12	2 307 492,56	2 909 993,13
z tego:			
1) fundusz remontowy podstawowy	1 907 270,17	1 889 380,46	2 031 578,02
2) fundusz remontowy celowy	665 380,95	418 112,10	878 415,11

Jak wynika z tabeli 18 dodatkowym źródłem finansowania remontów w latach 2018-2020 były dochody uzyskane z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. W 2020 roku dofinansowanie z tego tytułu wyniosło 176,9 tys. zł.



Dodatni wynik funduszu na koniec 2020 roku w kwocie 2.910 tys. zł przechodzi do wykorzystania w kolejnych latach. Jest to zjawisko pozytywne, gdyż fundusz remontowy ze swej istoty polega na wcześniejszym gromadzeniu środków, tak aby w sytuacji przeprowadzenia remontu jego koszt nie był zbyt dużym obciążeniem finansowym dla mieszkańców.

Rzeczowy zakres wykonanych remontów w zasobach Spółdzielni, w tym zrealizowanych w ramach funduszu remontowego, przedstawiono na str. od 12 do 19 niniejszego sprawozdania, natomiast bilans wpływów i wydatków funduszu remontowego za 2020 r., z podziałem na nieruchomości ujęto w Dodatkowej Informacji i Objasnieniach do sprawozdania finansowego.

OGÓLNA OCENA

Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty i wskaźniki ekonomiczne potwierdzają utrzymującą się od wielu lat bardzo dobrą kondycję Spółdzielni oraz brak zagrożeń dla dalszej kontynuacji działalności Spółdzielni.

W 2020 r. Zarząd Spółdzielni w całości zrealizował zadania wynikające z planów rzeczowo-finansowych spółdzielni i wymogów statutowych. Poprawność wyników świadczy zarówno o tym, że plany zostały skonstruowane prawidłowo jak i o tym, że wydatki były kontrolowane.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza przedstawicielom organów samorządowych, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni, ale również wspierali naszą pracę cennymi inicjatywami. Dziękujemy również pracownikom oraz wszystkim mieszkańcom, którzy na co dzień dbają o nasze wspólne spółdzielcze dobro.

CZŁONEK ZARZĄDU

Stanisław Nazar

WICEPREZES ZARZĄDU
Z-CIA DYREKTORA

z obs. technicznych

mgr inż. Grzegorz Hinnel

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Lidia Walczak