

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ODRA”  
W POLICACH**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI**

**za okres sprawozdawczy  
01.01.2019 r. - 31.12.2019 r.**

Police, dnia 20 marca 2020 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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., wnosząc o jego przyjęcie oraz zatwierdzenie.*

## SPIS TREŚCI

Dział I	Sprawy Organizacyjne.....	4
Dział II	Informacje ogólne.....	6
Dział III	Sprawy członkowska-mieszkaniowe.....	8
Dział IV	Roszczenia sporne.....	9
Dział V	Działalność Inwestycyjna.....	10
Dział VI	Działalność techniczno-administracyjna.....	14
Rozdział 1	Informacje ogólne.....	14
Rozdział 2	Działalność eksploatacyjna.....	14
Podrozdział 2.1.	Realizacja prac remontowych.....	14
Rozdział 3	Pomiary instalacji elektrycznej.....	22
Rozdział 4	Prace konserwacyjne.....	22
Rozdział 5	Konserwacja domofonów.....	22
Rozdział 6	Konserwacja urządzeń dźwigowych.....	22
Rozdział 7	Usługi kominiarskie.....	23
Rozdział 8	Przegląd szczelności instalacji gazowej.....	23
Rozdział 9	Przegląd systemu zabezpieczeń w parkingach podziemnych.....	23
Rozdział 10	Administrowanie zasobami mieszkaniowymi.....	24
Rozdział 11	Administrowanie lokalami użytkowymi i wdzierżawionymi gruntami.....	26
Dział VII	Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni.....	28

## 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 2019 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 46 protokołowanych posiedzeń, podejmując 75 uchwał. 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.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach. Zarząd w terminie od 11.02.2019 r. do 19.02.2019 r. zwołał zebrania z mieszkańcami, na które przybyło 227 mieszkańców. Głównym tematem zebrań było wspólne omówienie przedstawionego przez Zarząd projektu planu remontów na 2019 rok oraz omówienie przepisów z przekształceniem użytkowania wieczystego gruntów we własność.

Zgodnie z § 62 ust. 1 pkt 11) Statutu Spółdzielni Zarząd przygotował i przeprowadził Walne Zgromadzenie Członków w sześciu częściach. Podziału na części dokonał Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 15/2019 z dnia 21.03.2019 r. Podczas Walnego Zgromadzenia Członków została wybrana nowa Rada Nadzorcza na 3 letnią kadencję.

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

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 Walnego Zgromadzenia Członków.

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, który obecnie tworzony jest z wpłat wnoszonych przez mieszkańców, oddzielnie dla każdej nieruchomości oraz z dochodów z działalności gospodarczej.

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 dziewiąty sezon grzewczy. Pozostały 2 węzły rozliczane 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 z zatwierdzonym planem remontów. Na roboty te zawierane są umowy w ramach przeprowadzonych przetargów, konkursu ofert lub zamówień z wolnej ręki.

Zarząd kontynuuje swoją politykę konsekwentnego egzekwowania należności z tytułu opłat za lokale. Problemy z regulowaniem opłat za użytkowanie lokali mają zarówno ludzie o niskich dochodach (emeryci, renciści itp.), jak też ludzie młodzi, którzy kupili mieszkania na 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 sytuacji finansowej rodzi ryzyko utraty mieszkania. Inną grupą osób, od których utrudniona jest windykacja są współwłaściciele lokalu (po rozwodach lub spadkobranium) jak też spadkobiercy. Dużo trudności sprawia windykacja opłat za lokale po śmierci właścicieli, gdy osoby zamieszkałe w tych lokalach nie podejmują żadnych działań aby uporządkować sprawy spadkowe i ujawnić siebie jako następców prawnych jednocześnie nie wnosząc opłat za zajmowany lokal. Taki stan rzeczy wymaga od Spółdzielni podejmowania działań zmierzających do ustalenia spadkobierców zmarłego właściciela. Sprawy te są trudne i długotrwałe, co sprawia, że zobowiązania ciążące na tych lokalach rosną, a ich ściągalność jest odłożona w czasie. W swoich windykacyjnych działaniach Spółdzielnia skupia się na bezpośrednim kontakcie z dłużnikiem, w celu oceny jego rzeczywistej sytuacji materialnej i wspólnego znalezienia sposobu spłaty zobowiązań oraz źródeł pomocy. Utrzymywany jest również kontakt z instytucjami działającymi na rzecz pomocy naszym mieszkańcom. 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: z dnia 17 stycznia 2017 r., Dz. U. z 2017 r., poz. 180).

W 2019 roku z dodatku mieszkaniowego z organu gminnego korzystało miesięcznie średnio 59 osób zamieszkałych w budynkach Spółdzielni, co stanowiło 1,83% ogólnej liczby lokali mieszkalnych. Łączna kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła 139 511,14 zł, co stanowiło

## Sprawozdanie z działalności SM „ODRA” w Policach za 2019 r.

0,71 % ogółu opłat naliczonych za 2019 rok, przy czym średnia kwota dodatku mieszkaniowego przyznana na jedno mieszkanie miesięcznie wynosiła około 197,33 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 kontrahentów, 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 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.
1. Liczba członków ogółem:	3 877	3 874
2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym:	1 725	1 675
• mieszkania lokatorskie	319	281
• mieszkania własnościowe	1392	1379
• domy jednorodzinne własnościowe	8	6
• mieszkania w najem	5	5
• mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego	1	4
• mieszkania, do których wygasł tytuł prawny, przekazane do dyspozycji Spółdzielni	0	0
3. Lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię niebędące jej własnością, w tym:	1541	1589
- mieszkania stanowiące odrębną własność	1494	1542
• CHEMIK A	388	392
• CHEMIK B	549	552
• DĄBRÓWKA	236	236
• NOWE ZASOBY+BUDOWNICTWO KFM	266	306
• STARE MIASTO	55	56
- wspólnota mieszkaniowa ul. Pułaskiego 2-10	47	47
4. Zawarte umowy przeniesienia na odrębną własność na członków, którzy nabyli lokale w trybie przetargu	3	0
5. Zawarte umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wynikające z roszczenia	1	0



## **IV. ROSZCZENIA SPORNE**

### **1. Sprawy wniesione do sądu w okresie od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.**

W okresie jak wyżej Spółdzielnia wniosła do sądu 4 pozwy:

- 2 o spłatę należności z tytułu używania lokali mieszkalnych,
- 1 o zapłatę należności z tytułu najmu lokalu użytkowego,
- 1 o stwierdzenie nabycia spadku.

W sprawach tych w trakcie roku sprawozdawczego wydane zostały przez sąd 2 tytuły wykonawcze zasądzające na rzecz Spółdzielni zapłatę należności.

Sąd nie wydał postanowień w 2 sprawie.

Z wydanych tytułów wykonawczych (2):

- 2 znajdują się w trakcie windykacji tzn.:
  - 1 zawarto porozumienia o dobrowolnej spłacie długu w ratach,
  - 1 wystawiono wezwania do zapłaty, trwa ustalanie źródła egzekucji.

### **2. Sprawy wniesione do sądu do 31.12.2018r.**

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

Spośród wszystkich spraw, w których zapadły prawomocne orzeczenia, w 2018r. zakończono windykację:

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

## **V. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

### **I. INWESTYCJE ZREALIZOWANE ORAZ W TOKU REALIZACJI:**

#### **1. Montaż zestawów klimatyzacji (6 jednostek zewnętrznych i 7 jednostek wewnętrznych) w pomieszczeniach biurowca SM „ODRA” w budynku przy ul. Piaskowej 101**

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2018-2020, zatwierdzonym uchwałą 23/2018 Rady Nadzorczej S.M. „Odra” z 24.09.2018r. poz. 4.

W dniu 25.09.2018r. Zarząd SM ODRA podpisał zlecenie z firmą PRO-OGRZEWANIE na dostawę i montaż systemu klimatyzacji w pomieszczeniach biurowych budynku Spółdzielni. Planowany termin wykonania zlecenia- I kw. 2019r.

Zadanie zostało zrealizowane w 2019r za kwotę 37.850,74 zł + 3.827,07 zł.

Na dzień 31.12.2019r. poniesiono łącznie nakłady na kwotę: **41.677,81 zł**

### **II. INWESTYCJE PRZYGOTOWYWANE DO REALIZACJI:**

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

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2018-2020, zatwierdzonym uchwałą 23/2018 Rady Nadzorczej S.M. „Odra” z 24.09.2018r, poz. 3.

Ze względu na przystąpienie Spółdzielni do realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Hugona Kołłątaja, a tym samym koniecznością zaangażowania znacznych środków finansowych, Zarząd podjął decyzję o zawieszeniu realizacji przedmiotowego pasażu handlowego.

## **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 2018-2020, zatwierdzonym uchwałą 23/2018 Rady Nadzorczej S.M. „Odra” z 24.09.2018r. poz. 2.

Na koniec 2017r. 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.

Projektant Ireneusz Lech, działając z upoważnienia Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA”, złożył w Starostwie Powiatowym w Policach wniosek o udzielenie pozwolenia na przebudowę strefy wejściowej do budynku siedziby Spółdzielni na początku 2018r.

W dniu 22 marca 2018r. została wydana decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu oraz udzielenia pozwolenia na budowę.

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

Montaż dźwigu osobowego przewiduje się na rok 2020. Przewidywany koszt tej części zadania wynosi 200 tys. zł.

Na dzień 31.12.2019r. dotychczasowe nakłady inwestycyjne poniesione na to zadanie wyniosły ogółem: **15. 087,50 zł** (koszt projektu).

## **3. Budynek mieszkalny wielorodzinny- działka nr 3317/4 przy ul. Hugona Kołłątaja w Policach**

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2018-2020, zatwierdzonym uchwałą 23/2018 Rady Nadzorczej S.M. „Odra” z 24.09.2018r. poz. 1.

Na dzień 31.12.2019r. 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 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	2212,73
2.	opłaty sądowe itp.	200,00
3.	operat szacunkowy	3 000,00
4.	opłaty bankowe	17 810,00
5.	wycinka drzew	4 500,00
Razem		27 722,73

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

Łącznie: 414.466,26 zł

## 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 2019 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**

Plan remontów zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 3/2019 z dnia 25.02.2019r., z późniejszymi zmianami dokonanymi uchwałami nr: 10/2019, 14/2019, 16/2019, 17/2019, 21/2019, 23/2019, 27/2019, 31/2019, 33/2019 oraz Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków SM Odra nr 8/2019.

Zgodnie z planem zrealizowano zakres rzeczowy prac remontowych, który obejmuje:

#### **STARE MIASTO**

- **nieruchomość nr 011 – ul. Wojska Polskiego 44-44A:**
  - naprawiono całą zachodnią elewację budynku c.a. 400m<sup>2</sup>,
- **nieruchomość nr 027 – ul. Wojska Polskiego 58-62; H. Kollątaja 2 i 4:**
  - wykonano remont instalacji WLZ budynku ul. Woj. Polskiego 58, 60, 62.
- **nieruchomość nr 035 – ul. Rycerska 5-7:**
  - urządzono punkt zbiórki odpadów komunalnych zmieszanych; dostawa i montaż wiaty śmietnikowej.

#### **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:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2019r stolarkę okienną,
  - wymieniono 10 okienek piwnicznych w budynku ul. Mieszka I 7-7C.
  - wykonano remonty posadzki śmietnika k/klatki ul. Mieszka I 7.
  - wykonano remont 15 osłon balkonowych przy ul. Piaskowej 28-28C.
  - wykonano remont instalacji sanitarnych - poziomy w piwnicy ul. Grzybowa 5-5A.
  - wykonano malowanie konserwacyjne klatek ul. Piaskowa 28, 28A i 28B.
  - usunięto kilka awarii instalacyjnych.

- **nieruchomość nr 038 – ul. Mieszka I 8-8f:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2019r stolarkę okienną,
  - wykonano remont izolacji przeciwwodnej nad wejściem do klatki ul. Mieszka I 8A.
- **nieruchomość nr 039 – ul. Mieszka I 1-1F, 2-2F, 3-3F, 4A-4G:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2019r stolarkę okienną
  - wykonano remont konstrukcji 50 balkonów budynków ul. Mieszka I 3 i 4 (5 klatek schodowych),
  - wykonano remonty posadzki śmietnika k/klatki ul. Mieszka I 1.
  - wykonano malowanie konserwacyjne klatek ul. Mieszka I 2A, 2B, 2C.
  - wykonano remont odwodnienia wód opadowych przy klatkach ul. Mieszka I 2F i 4G.

## CHEMIK B

- **nieruchomość nr 022 - ul. Wyszyńskiego 2-10:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2019r stolarkę okienną
  - wykonano wymianę grzejników na klatkach schodowych nr 8 i 10.
  - usunięto kilka awarii instalacyjnych.
  - wykonano montaż nowego dźwigu osobowego klatki nr 8.
- **nieruchomość nr 023 – ul. Wyszyńskiego 12-20:**
  - wykonano adaptację piwnicznych pomieszczeń na przyłączy-węzeł cieplny budynku.
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2018r stolarkę okienną,
  - usunięto kilka awarii instalacyjnych.
  - wykonano remont komory śmietnikowej klatki nr 16.
  - wykonano montaż nowego dźwigu osobowego klatki nr 18.
- **nieruchomość nr 024 – ul. Wyszyńskiego 22-30:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2019r stolarkę okienną
  - wykonano adaptację piwnicznych pomieszczeń na przyłączy-węzeł cieplny budynku.

- wykonano remont tynkarski sufitu daszka nad wejściem do klatki schodowej nr 22.
- wykonano montaż nowego dźwigu osobowego klatki nr 26.
- **nieruchomość nr 025 – ul. Wyszyńskiego 42-50:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2018r stolarkę okienną.
  - wymieniono kilka okienek piwnicznych.
  - sfinansowano partycypację Spółdzielni w modernizacji przyłącza-węzła ciepłego budynku.
  - wykonano konserwacyjne malowanie klatek schodowych nr 44 i 46.
  - wykonano remont oświetlenia klatek schodowych nr 44 i 46.
  - wykonano remont komory śmietnikowej nr 44.
  - usunięto kilka awarii instalacyjnych.
  - wykonano montaż nowego dźwigu osobowego klatki nr 44.
- **nieruchomość nr 026 – ul. Wyszyńskiego 52-60:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2019r stolarkę okienną,
  - wymieniono kilka okienek piwnicznych.
  - sfinansowano partycypację Spółdzielni w modernizacji przyłącza-węzła ciepłego budynku.
  - wykonano konserwacyjne malowanie klatki schodowej nr 52.
  - wykonano remont oświetlenia klatki schodowej nr 52.
  - usunięto kilka awarii instalacyjnych.
  - wykonano montaż nowego dźwigu osobowego klatki nr 58.

## CHEMIK A

- **nieruchomość nr 029 - ul. Wyszyńskiego 33-45 i 47-59:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2019r stolarkę okienną,
  - wykonano odgłonięcie 130m<sup>2</sup> powierzchni pomiędzy klatkami nr 33 - 45.
  - wykonano wzmocnienie słupków ganków wejściowych do klatek nr 47, 49, 51, 53.
  - wykonano remont instalacji sanitarnej budynku ul. Wyszyńskiego 47-59.

- usunięto kilka awarii instalacyjnych.
- **nieruchomość nr 030 - ul. Wyszyńskiego 61-73 i 75-89 i Piaskowa 106-106:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2019r stolarkę okienną,
  - wykonano wymianę 18 okienek piwnicznych .
  - wykonano remont instalacji sanitarnej budynku ul. Wyszyńskiego 67-73.
  - wykonano remont śmietnika-dobudowano zasięki na tzw. gabaryty.
  - usunięto kilka awarii instalacyjnych.
- **nieruchomość nr 031 - ul. Bankowa 2-2D, ul. Wyszyńskiego 1-9, 15-29A:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2019r stolarkę okienną,
  - wykonano konserwacyjne malowanie 7 klatek schodowych.
  - wykonano wzmocnienie słupków ganków wejściowych do klatek ul. Bankowa 2D i ul. Wyszyńskiego 3.
  - wykonano remont instalacji sanitarnej budynku ul. Wyszyńskiego 1-3, 5-9, ul. Bankowa 2-2D.
  - usunięto kilka awarii instalacyjnych.
- **nieruchomość nr 032 - ul. Piaskowa 72-80, 82-84, 86-90, 92-104:**
  - wymieniono lub zwrócono należność za zakwalifikowaną na rok 2019r stolarkę okienną,
  - wykonano odgłonięcie 200m<sup>2</sup> północnych ścian budynków klatki ul. Piaskowa 76, 86.
  - wykonano remont 5 zewn. ekranów balkonowych budynku ul. Piaskowa 94.
  - wykonano konserwacyjne malowanie klatki ul. Piaskowa 102.
  - wykonano remont oświetlenia klatki ul. Piaskowa 102.
  - wykonano remont instalacji sanitarnej budynku ul. Piaskowa 86-90, 92-104.
  - wykonano remont instalacji domofonowej ul. Piaskowa 72-80.
  - usunięto kilka awarii instalacyjnych.

## NOWE ZASOBY

- **nieruchomość nr 006 - ul. Piłsudskiego 2-2B, 4-4B, PCK 2-2B, 4-4A:**

- wykonano odglonienie 1.200m<sup>2</sup> północnej ściany budynku ul. Piłsudskiego 4-4B.
- wykonano wymianę 3 wyłazów dachowych na lekkie z płyt poliwęglanowych.
- **nieruchomość nr 007 - ul. Piaskowa 5A-5D i 7A-7G:**
  - wykonano wymianę pierwszych drzwi do klatki schodowej ul. Piaskowa 5A.
  - wykonano remont instalacji domofonowej klatki nr 5A.
  - wykonano remont 2 kominów na dachu budynku nad klatką 5A.
  - wykonano 2 uszczelnienia połaci dachowej na niewyremontowanej połaci dachowej klatki 5B.
  - wymieniono ławy kominiarskie na niewyremontowanej części dachu nad klatkami 5C i 5D.
  - współfinansowanie urządzenia 4 stanowisk postojowych w rejonie wyjazdu na ulicę Pułaskiego.
  - wykonano remont 2 płyt stropowych balkonów klatki ul. Piaskowa 7F.
- **nieruchomość nr 008 - ul. Grzybowa 3E-3H:**
  - wykonano konserwacyjne malowanie wszystkich 4 klatek schodowych.
  - wykonano docieplenie cokołowej części budynku od zachodniej strony.
- **nieruchomość nr 009 - ul. Kos. Gdyńskich 2-6:**
  - wykonano remont płyt stropowych 12 balkonów budynku,
  - wykonano monitoring wiaty śmietnikowej przy klatce nr 6.
- **nieruchomość nr 012 - ul. Przybora 1-5, ul. Bankowa 51-57, ul. Piłsudskiego 22-24:**
  - wykonano częściowy remont wejścia do klatki schodowej ul. Bankowa 53.
  - wykonano remont połaci dachowej - uszczelnienie przecieków.
  - wykonano przebudowę instalacji co na system zamknięty.
- **nieruchomość nr 036 - ul. Piłsudskiego 26-32:**
  - wykonano remont instalacji deszczowej przy okapie dachowym w pobliżu klatki nr 32.

## **BUDYNKI KFM**

- **nieruchomość nr 001 - ul. Piłsudskiego 34-38:**



- wykonano czyszczenie 500m<sup>2</sup> połaci dachowej z glonów i porostów z impregnacją.
- wykonano remont wszystkich betonowych czapek kominowych.
- wykonano 3 drobne remonty przeciekającej połaci dachowej budynku.
- wymieniono ciepłomierz w węźle cieplnym budynku.
  
- **nieruchomość nr 003 - ul. Piłsudskiego 40:**
  - wykonano konserwacyjne malowanie klatki schodowej budynku.
  - wykonano wymianę oświetlenia klatki schodowej na LED.
  
- **nieruchomość nr 004 - ul. Piłsudskiego 42-44:**
  - wykonano czyszczenie 500m<sup>2</sup> północnej połaci dachowej budynku.
  - wykonano konserwacyjne malowanie 2 klatek schodowych budynku.
  - wykonano wymianę oświetlenia 2 klatek schodowych na LED.
  
- **nieruchomość nr 043 - ul. Wyszyńskiego 6A- 6J:**
  - wykonano drobne naprawy osiatkowania (przeciw gołębiami) poddaszowych stref mieszkań od strony podwórkowej budynku,
  - wykonano remont oświetlenia 5 klatek schodowych.
  - wykonano remont malarski elewacji południowej w części usługowej i na zejściu do węzła cieplnego.
  - wykonano remont izolacji daszka nad klatką schodowa nr 6B.
  
- **nieruchomość nr 044 - ul. Wyszyńskiego 4A-4C i Roweckiego 1, 3:**
  - wykonano drobny remont instalacji deszczowej na dachu budynku klatka 4A.
  - wykonano remont oświetlenia 5 klatek schodowych.
  
- **nieruchomość nr 048 - ul. Piłsudskiego 46-50:**
  - wykonano konserwacyjne malowanie 2 klatek schodowych budynku.
  - wykonano wymianę oświetlenia 2 klatek schodowych na LED.
  
- **nieruchomość nr 050 – ul. Sikorskiego 13, 15:**
  - wykonano czyszczenie całej połaci dachowej budynku z impregnacją.
  - Wykonano montaż automatycznego szlabanu na wjeździe na parking.
  
- **nieruchomość nr 053 – ul. Piaskowa 3A, 3B, 3C, 3D, 3E:**
  - wykonano kompleksowy remont izolacji balkonu mieszkania ul. Piaskowa 3A/11,

- wykonano remont pokrycia daszka nad balkonem mieszkania 3A/9.
  - wykonano kompleksowy remont izolacji balkonu mieszkania ul. Piaskowa 3A/10.
  - usunięto 2 drobne nieszczelności połączeń dachowej budynków.
  - Wymieniono ciepłomierz oraz 2 wodomierze w węźle cieplnym ul. Piaskowa 3B.
  - współfinansowanie urządzenia 4 stanowisk postojowych w rejonie wyjazdu na ulicę Pułaskiego.
- 
- **nieruchomość nr 054 – ul Piaskowa 9A, 9B, 9C, 9D:**
    - wymieniono 2 wodomierze w węźle cieplnym ul. Piaskowa 9A.
    - usunięto 2 drobne nieszczelności połączeń dachowej budynków.
    - współfinansowanie urządzenia 4 stanowisk postojowych w rejonie wyjazdu na ulicę Pułaskiego.

## **ZESPÓŁ GARAŻY**

- **nieruchomość nr 49 - ul. Mieszka I 1-4:**
  - nie wykonywano żadnych robót remontowych, natomiast kontynuowano gromadzenie środków na remont nawierzchni komunikacyjnej w latach następnych.
- **nieruchomość nr 46 – ul. Mieszka I 8:**
  - wykonano remont częściowy c.a. 120 m<sup>2</sup> nawierzchni komunikacyjnej.
- **nieruchomość nr 45 – ul. Piłsudskiego 42:**
  - nie wykonywano żadnych robót remontowych
- **nieruchomość nr 52 – ul. Pułaskiego:**
  - wykonano drobny remont i konserwacyjne malowanie bramy wjazdowej.

## **LOKALE UŻYTKOWE**

- **nieruchomość nr 51 - Budynek administracyjny, Budynek ZBR, Lokale użytkowe:**
  - wykonano remont odcinka chodnika na pasażu spacerowym ul. Wyszyńskiego kanalizacji deszczowej z klatki schodowej nr 4A budynku ul. Mieszka I 4A-4G,
  - wykonano remont drzwi lokalu użytkowego BELVEDERE.

- wykonano remont izolacji przeciwwodnej tarasu nad lokalem użytkowym Zakład Kosmetyczny ul. Wyszyńskiego 89A.
  - wykonano remont wewnętrznej instalacji c.o. dla lokalu użytkowego ul. Wyszyńskiego 45A.
  - wykonano remont zadaszenia nad przybudówką lokalu użytkowego ul. Wyszyńskiego 45A.
- **nieruchomość nr 55 - lokal użytkowy przy ul. Grzybowej 3D:**
- nie wykonywano żadnych zadań remontowych; kontynuacja gromadzenia środków na wymianę stolarki okiennej i remont schodów.

Całkowita wartość wykonanych w 2019 r. nakładów remontowych wyniosła:  
**3.988.455,98 zł**

### **3. POMIARY INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ**

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego dokonano rocznych pomiarów skuteczności zerowania i rezystancji izolacji na 5 dźwigach osobowych w ramach umowy konserwacyjnej wykonuje KONE

Na wszystkich nowych 20 dźwigach typu "KONE" pomiary skuteczności zerowania i rezystancji wykonała firma "**Kone**" Spółka z o.o. z Warszawy w ramach udzielonej gwarancji długoterminowej.

### **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 ograniczoną odpowiedzialnością, Spółka komandytowa** ze Szczecina, z którą od 1.01.1994 r. 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.**

Prace konserwacyjno-remontowe dotyczące 5ciu starszych (po gwarancji) dźwigów prowadzone były przez firmę KONE Sp. z o.o.

Nadzór nad eksploatacją i konserwacją 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 harmonogramem prac. Zakres prac, ukierunkowany był w szczególności na ujawnienie nieprawidłowości stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania.

## **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.

Przecieki na instalacji i gazomierzach usuwano natychmiast przez Wykonawcę przeglądu 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" z Niekłończycy.

**10. ADMINISTROWANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

<b>Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych</b>	-	<b>171.397,49m<sup>2</sup></b>
w tym:		
▪ CHEMIK A	-	42.059,07 m <sup>2</sup>
▪ CHEMIK B	-	46.823,85 m <sup>2</sup>
▪ DĄBROWKA	-	30.346,39 m <sup>2</sup>
▪ NOWE ZASOBY	-	26.492,88 m <sup>2</sup>
▪ STARE MIASTO	-	6.338,91 m <sup>2</sup>
▪ DOMKI JEDNORODZINNE	-	1.876,38 m <sup>2</sup>
▪ KFM	-	17.460,01 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa terenów zielonych</b>	-	<b>109 877 m<sup>2</sup></b>
w tym:		
▪ CHEMIK A	-	35 875 m <sup>2</sup>
▪ CHEMIK B	-	26 274 m <sup>2</sup>
▪ DĄBROWKA	-	19 976 m <sup>2</sup>
▪ NOWE ZASOBY	-	20 905 m <sup>2</sup>
▪ STARE MIASTO	-	3 111 m <sup>2</sup>
▪ KFM	-	3 108 m <sup>2</sup>
▪ BIUROWIEC	-	628 m <sup>2</sup>
<b>Długość żywopłotów ogółem</b>	-	<b>5874 mb</b>
<b>Ogólna ilość klatek</b>	-	<b>230 szt.</b>
w tym:		
▪ CHEMIK A	-	67 szt.
▪ CHEMIK B	-	25 szt.
▪ DABRÓWKA	-	57 szt.
▪ NOWE ZASOBY	-	42 szt.
▪ KFM	-	30 szt.

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

Posesja podlegające gospodarzom, którzy przeszli na emeryturę przekazano firmie sprzątajacej prowadzacej działalność gospodarczą, które świadczyły kompleksowe usługi w zakresie sprzątania nieruchomości na rzecz Spółdzielni.

W 2019 r. firmy te obsługiwały 15 posesji tj. 138 klatek schodowych z przyległymi do nich terenami.

Koszenie trawników, cięcie i modelowanie żywopłotów wykonywały trzy firmy – Varius 2 Józef Maciesowicz, ul. Inwalidzka 63 a, 71 – 880 Szczecin, „SIAL” W. Kimber, B. Kimber Sp. Jawna, ul. Boguchwały 1, 71 – 531 Szczecin, Zakład Usługowy Ryszard Mazanek, ul. Kościuszki 40, 72 – 004 Trzemeszno.

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

W okresie zimowym ze względu na 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 sprzątajacych, jednak ze względu na dodatnie temperatury powietrza nie było takiej potrzeby.

Ponadto, Sąd Rejonowy w Szczecinie, skierował 20 osób 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 I WYDZIERŻAWIONYMI GRUNTAMI. UŻYTKOWYMI

**Powierzchnia użytkowa lokali - 3.764,41 m<sup>2</sup>**

▪ CHEMIK A	-	1.032,81 m <sup>2</sup>
▪ BIUROWIEC	-	703,31 m <sup>2</sup>
▪ CHEMIK B	-	390,42 m <sup>2</sup>
▪ DĄBRÓWKA	-	261,80 m <sup>2</sup>
▪ STARE MIASTO	-	276,98 m <sup>2</sup>

## Sprawozdanie z działalności SM „ODRA” w Policach za 2019 r.

▪ NOWE ZASOBY	-	182,18 m <sup>2</sup>
▪ KFM	-	904,91 m <sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>.**

<b>Powierzchnia garaży w zasobach</b>	-	<b>6.286,75 m<sup>2</sup></b>
Ilość garaży w zasobach	-	365 szt.
Ilość miejsc postojowych w 2-ch garażach wielostanowiskowych	-	45 szt.
Ilość parkingów (strzeżone)	-	3 szt.

**Powierzchnia wydzierżawianych gruntów - 4.340,48 m<sup>2</sup>**  
**w tym:**

▪ pod garaże (47 sztuk)	-	854,20 m <sup>2</sup>
▪ pod pawilony handlowe stałe (20 szt. pawilonów)	-	515,02 m <sup>2</sup>
▪ ogródki rekreacyjno-warzywne	-	2.900,84 m <sup>2</sup>

Ponadto spółdzielnia okazjonalnie wydierżawia tereny przy pasażu na osiedlu Chemik B (ul. Wyszyńskiego), na cele handlowe, usługowe i rekreacyjne (wesołe miasteczko, 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 przeznaczane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali w SM” ODRA” na:

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

Uchwałę w tym zakresie corocznie podejmuje Walne Zgromadzenie.



## VII.SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

### A. Ocena na podstawie bilansu

Wykazana w bilansie za 2019 rok suma w kwocie 65 260 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 stanowią 85 % całego majątku Spółdzielni. Wynika to ze specyfiki jej działania, w której głównym majątkiem są nieruchomości. Wartość rzeczowego majątku trwałego zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego o 3 297 tys. zł i na koniec 2019 r. wynosiła 50 578,5 tys. zł, z czego przypada:

- |  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| 1) na budynki i budowle                          | - | 43 360,3 tys. zł, |
| 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania | - | 3 534,5 tys. zł,  |
| 3) pozostałe środki trwałe                       | - | 2 379,0 tys. zł.  |

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe oraz umorzenia środków trwałych. W roku 2019 majątek Spółdzielni z tego tytułu zmniejszył się:

- z tytułu umorzenia - o kwotę 1 513,1 tys. zł.
- z tytułu wykupu (przeniesienia własności lokali) – o kwotę 1.984,3 tys. zł.

Poza wymienionym elementem majątku w aktywach występują należności z tytułu kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę lokali mieszkalnych na kwotę 4.637,2 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 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2019 r.
1. Budynek: ul. Piłsudskiego 34-38	778 390	587 808	468 958
2. Budynek: ul. Piłsudskiego 40	241 390	179 944	172 400
3. Budynek: ul. Piłsudskiego 42-44	707 234	654 131	597 793
4. Budynek: ul. Wyszyńskiego 6a - 6e	661 295	572 318	416 722
5. Bud.: ul. Wyszyńskiego 4a-c/Roweckiego 1-3	1 214 136	987 577	792 935
6. Budynek: ul. Piłsudskiego 46-50	910 235	793 697	641 769
7. Budynek: ul. Sikorskiego 13-15	471 615	405 112	366 837
8. Budynek: ul. Piaskowa 3a-3e	1 562 351	1 319 657	1 179 813
<b>RAZEM</b>	<b>6 546 646</b>	<b>5 500 245</b>	<b>4 637 226</b>
<b>w tym:</b>			
a) kredyt	6 536 940	5 492 233	4 630 404
b) odsetki	9 705	8 012	6 822
<b>Liczba lokali obciążonych kredytem</b>	<b>198</b>	<b>184</b>	<b>170</b>

Należności z tytułu kredytów uległy zmniejszeniu w stosunku do 2018 r. o 863,0 tys. zł., a do roku 2017 o 1 909,4 tys. zł. Według stanu na koniec 2019 r. kredyt ten obciążał 170 lokali.

Analizując strukturę **majątku obrotowego**, należy zwrócić uwagę na nieznaczny jego udział w aktywach Spółdzielni, który w 2019 r. stanowił 15,8%. 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 242,0 tys. zł (w roku poprzednim – 236,7 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	2017	2018	2018
1. Roczny wymiar opłat	17 251 261	18 544 008	19 723 375
2. Stan należności na koniec roku, w tym:	574 391	593 349	554 168
- odpis aktualizujący	207 891	221 688	223 735
3. Wskaźnik należności (2 : 1)	3,33	3,20	2,81
4. Liczba lokali z należnością	1 908	1 872	1 898

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

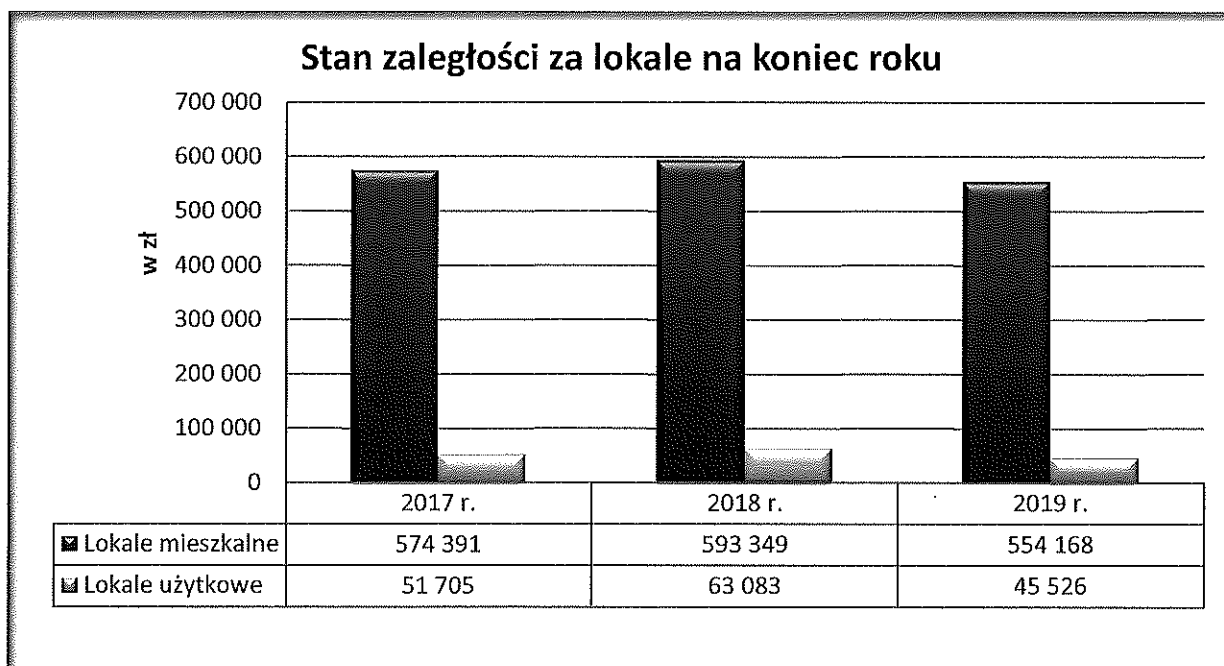
Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru przychodów z opłat, w okresie poprzednich dwóch lat wynosił powyżej 3%, a w 2019 r. obniżył się do 2,8%. Powyższe dane świadczą o skuteczności prowadzonych, szeroko rozumianych działań windykacyjnych.

Oprócz opłat za użytkowanie lokali, mieszkańcy osiedla Nowe Zasoby dokonują spłaty rat kredytów mieszkaniowych, wnoszonych w cyklu miesięcznym wraz z opłatą za lokal mieszkalny. Stan zadłużenia na koniec roku obrotowego z tego tytułu wyniósł 7,0 tys. zł (w poprzednim roku - 11,3 tys. zł).

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

Wyszczególnienie	2017	2018	2019
1. Roczny wymiar opłat	2 238 344,4	2 291 164,4	2 319 609,0
2. Stan należności w opłatach na koniec roku, w tym:	51 704,9	63 082,9	45 526,5
- w tym: odpis aktualizujący	19 195,7	15 009,8	27 221,4
3. Wskaźnik należności (2:1)	2,31	2,75	1,96
4. Liczba lokali (dzierżawców) z należnością	313	331	304

Z tytułu opłat za lokale użytkowe, należności na koniec roku obrotowego zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o 17,6 tys. zł, przy jednoczesnym spadku wskaźnika zadłużenia z 2,75% w 2018 r. do 1,96 % w 2019 r.



Reasumując, niski wskaźnik zaległości świadczy o efektywnym windykowaniu zaległych kwot za lokale mieszkalne i użytkowe.

W pasywach bilansu największy udział procentowy ma fundusz własny, który na koniec roku obrachunkowego wynosił 53 107,1 tys. zł, co stanowi 81,4 % 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
2017	70 855,1	57 496,5	13 358,60	81,15	18,85	100
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

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 2017 r. kapitał własny wynosił 57 496,5 tys. zł o tyle na koniec 2019 r. wykazano na kwotę 53 107,1 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°
2017	7 052,2	11 072,0	10 294,2	6 601,7	1,57	1,46	0,94
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

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 697,9 tys. zł, natomiast wynik GZM wykazano w odrębnej pozycji jako nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 456,7 tys. zł, która przechodzi do rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty na rok następny. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni (w ujęciu kalkulacyjnym) wynosi 241,1 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
2017	19 442 088	19 637 604	195 516	172 595	22 921
2018	20 543 592	21 266 158	722 566	179 894	542 672
2018	21 327 219	21 763 848	436 629	195 493	241 136

Sprawozdanie z działalności SM „ODRA” w Policach za 2019 r.

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 2019 r. wg rodzajów działalności**

	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
<b>I.</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ GZM</b> <b>(lokale mieszkalne i użytkowe na prawach spółdzielczych oraz będące odrębną własnością)</b>			
1.	Stan na początek roku (nadwyżka z roku poprzedniego)			-253 193,28
2.	Dochody z podziału zysku za 2018 r.			404 931,16
3.	Obroty roczne wg typów lokali:			
a)	lokale mieszkalne	19 970 007,23	19 452 262,74	-517 744,49
b)	lokale użytkowe	115 683,08	109 791,29	-5 891,79
c)	garaże	175 875,81	166 875,39	-9 000,42
d)	pożytki z nieruchomości wspólnych	35 068,79	110 975,99	75 907,20
	<b>Razem pozycja 3</b>	<b>20 296 634,91</b>	<b>19 839 905,41</b>	<b>-456 729,50</b>
	<b>WYNIK GZM (1+2+3)</b>	<b>20 296 634,91</b>	<b>19 839 905,41</b>	<b>-304 991,62</b>
<b>II.</b>	<b>POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA (DOCHODOWA)</b>			
1.	NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ			
a)	lokale mieszkalne	37 958,85	61 354,94	23 396,09
b)	lokale użytkowe	503 187,46	1 009 001,04	505 813,58
c)	garaże	36 002,86	58 200,00	22 197,14
d)	boksy garażowe	65 345,49	94 007,80	28 662,31
e)	parkingi	59 662,47	100 757,10	41 094,63
f)	dzierżawy gruntu	60 087,72	224 183,36	164 095,64
g)	dzierżawa miejsc na reklamy	2 481,43	18 650,00	16 168,57
h)	zarządzanie wspólnotami i domami jednorodzinnymi	60 735,42	79 629,61	18 894,19
i)	usługi rozliczenia c.o. w lokalach mieszkalnych	2 586,69	2 586,69	0,00
j)	utrzymanie mienia spółdzielni i pozostała sprzedaż	96 755,95	57 462,20	-39 293,75
	<b>1. RAZEM NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ</b>	<b>924 804,34</b>	<b>1 705 832,74</b>	<b>781 028,40</b>
2.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	113 900,49	126 897,48	12 996,99
3.	PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	3 947,99	91 212,12	87 264,13
	<b>II. RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA BRUTTO (1+2+3)</b>	<b>1 042 652,82</b>	<b>1 923 942,34</b>	<b>881 289,52</b>
4.	PODATEK DOCHODOWY	195 493,00		-195 493,00
5.	PODATEK DOCHODOWY OBCIĄŻAJACY GZM	-12 069,00		12 069,00
	<b>WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NETTO (II-4-5)</b>	<b>1 226 076,82</b>	<b>1 923 942,34</b>	<b>697 865,52</b>

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

**Tabela 8. Struktura kosztów działalności w układzie kalkulacyjnym**

Wyszczególnienie	2018		2019		Dynamika zmian
	Koszty (zł.)	Struk. (%)	Koszty (zł.)	Struk. (%)	
<b>I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA</b>	<b>11 019 919</b>	<b>53,18</b>	<b>11 570 248</b>	<b>53,76</b>	<b>105,0</b>
1. Centralne ogrzewanie	4 664 637	22,51	4 843 245	22,50	103,8
2. Ciepła woda (podgrzanie)	1 725 848	8,33	1 977 582	9,19	114,6
3. Zużycie wody	2 806 769	13,54	2 840 717	13,20	101,2
4. Podatek za odpady komunalne	1 247 943	6,02	1 486 406	6,91	119,1
Podatek i opłata od nieruchomości	574 723	2,77	422 298	1,96	73,5
<b>II. KOSZTY EKSPLOATACYJNE</b>	<b>5 948 959</b>	<b>28,71</b>	<b>6 181 960</b>	<b>28,72</b>	<b>103,9</b>
1. Amortyzacja	136 356	0,66	136 439	0,63	100,1
2. Zużycie materiałów	109 355	0,53	108 400	0,50	99,1
3. Zużycie energii elektrycznej	236 690	1,14	215 077	1,00	90,9
4. Konserwacje, naprawy i przeglądy	1 244 594	6,01	1 258 014	5,85	101,1
5. Pielęgnacja terenów zielonych	197 176	0,95	216 837	1,01	110,0
6. Utrzymanie zimowe zasobów	19 317	0,09	15 303	0,07	79,2
7. Utrzymanie czystości (sprzątanie, ddd.)	546 404	2,64	584 471	2,72	107,0
8. Odczyt, dzierżawa i wymiana wodomierzy	221 560	1,07	230 385	1,07	104,0
9. Pozostałe usługi	221 615	1,07	274 111	1,27	123,7
10. Wynagrodzenia i świadczenia z narzutami	2 886 647	13,93	2 971 730	13,81	102,9
11. Podatki i opłaty pozostałe	11 433,82	0,06	43 075,79	0,20	376,7
12. Ubezpieczenia majątkowe	95 964,15	0,46	103 182,32	0,48	107,5
13. Pozostałe koszty niematerialne	21 847,73	0,11	24 933,63	0,12	114,1
<b>II.a w tym: koszty zarządu</b>	<b>2 718 979</b>	<b>13,12</b>	<b>2 858 720</b>	<b>13,28</b>	<b>105,1</b>
<b>III. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY</b>	<b>3 138 750</b>	<b>15,15</b>	<b>3 457 162</b>	<b>16,06</b>	<b>110,1</b>
<b>IV. POZOSTAŁE KOSZTY</b>	<b>615 857</b>	<b>2,97</b>	<b>313 341</b>	<b>1,46</b>	<b>50,9</b>
1. Koszty finansowe	1 393	0,01	3 948	0,02	283,5
2. Koszty pozostałej działalności operacyjnej	434 570	2,10	113 900	0,53	26,2
3. Podatek dochodowy	179 894	0,87	195 493	0,91	108,7
<b>OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA</b>	<b>20 723 486</b>	<b>100</b>	<b>21 522 712</b>	<b>100</b>	<b>103,9</b>

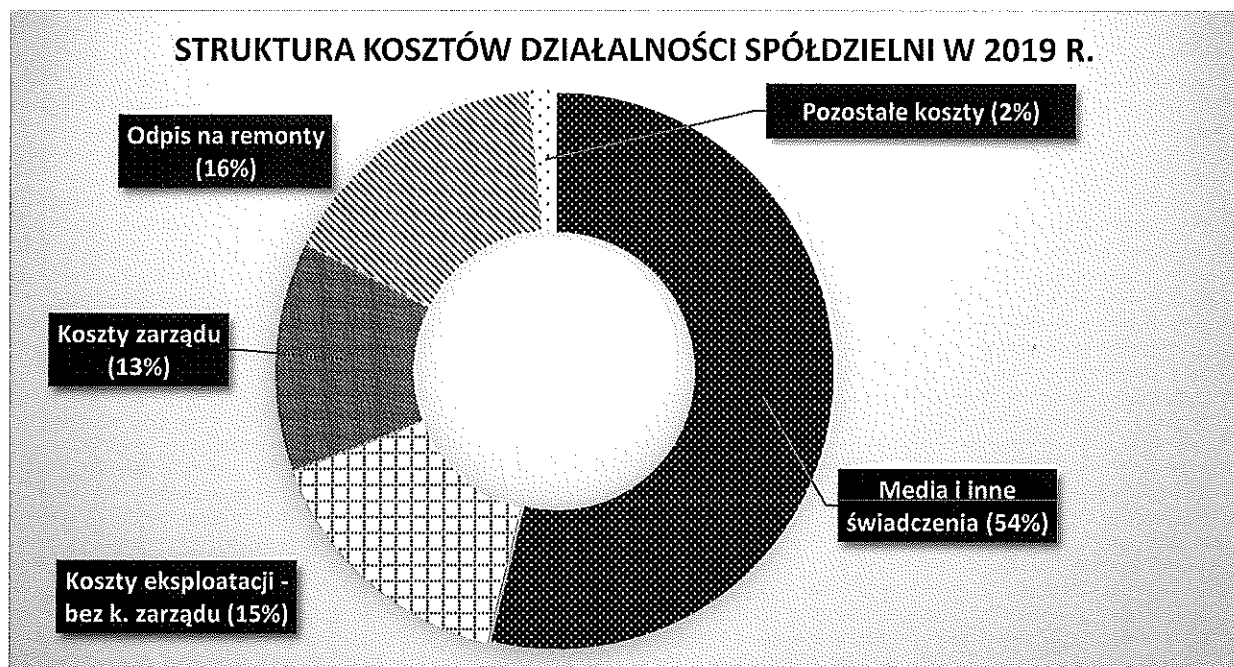
Roczne koszty działalności Spółdzielni osiągnęły kwotę 21 522,7 tys. zł i wzrosły w porównaniu do roku 2018 o 799,2 tys. zł (3,9%).

Najwyższy wzrost wydatków w wartościach bezwzględnych odnotowano w poz. I „Media i inne świadczenia”, które wskazują zwiększenie w 2019 r. w porównaniu do 2018 r. o 550,3 tys. zł (5%) i w poz. III „Odpis na fundusz remontowy” – wzrost o 318,4 tys. zł (10,1%).

W poz. II.a tabeli 8 wykazano koszty zarządu. Koszty zarządu, są to koszty pośrednie związane z całokształtem działalności spółdzielni, w tym związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Ogółem koszty zarządu w roku 2019 wyniosły 2.858,7 tys. zł i były wyższe o 139,7 tys. zł od kosztów ubiegłorocznych (5,1 %). Koszty zarządu w 2019 r. stanowiły 13,3% kosztów ogółem Spółdzielni. W wyniku ich rozliczenia na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w/w kosztów przypadło 92% (2.5639,7 tys. zł), na pozostałą działalność gospodarczą spółdzielni 8% (219 tys. zł).

Narzut kosztów zarządu przypadających na GZM, wzrósł w 2019 w stosunku do roku poprzedniego dla lokali mieszkalnych i użytkowych z 1,21 zł do 1,27 zł/m<sup>2</sup>p.u./mies., dla garaży w budynkach wielorodzinnych z 0,61 zł do 0,63 zł/m<sup>2</sup>p.u./mies. Dla garaży wolnostojących narzut kosztów zarządu w 2019 r. wynosił od 0,39 zł do 0,42 zł/m<sup>2</sup>p.u./mies.

Graficzne ujęcie struktury kosztów przedstawia wykres:



## 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 na GZM. Analizę wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w w/w ujęciu, ilustruje tab. 9.

Z danych wykazanych w tabeli 9 łączne, roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazują zwiększenie w 2019 r. w porównaniu do 2018 r. o 1.053,4 tys. zł, co stanowi wzrost o 4,7 %, natomiast w porównaniu do 2017 r. zwiększenie kosztów o 1.438,5 tys. zł (wzrost o 11,6 %). Skumulowany wynik GZM na 31.12.2019 r. zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 305 tys. zł.

**Tabela 9. Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresie 2017-2019**

LATA	Stan na początek roku	Odpis z zysku za rok ubiegły	Wynik po podziale zysku	Koszty	Przychody	Wynik roczny	Stan na koniec roku
2017	-179 623	339 485	159 862	18 401 105	17 777 078	-624 027	-464 165
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

Sprawozdanie z działalności SM „ODRA” w Policach za 2019 r.

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 (tabela 10)

**Tabela 10. Koszty i przychody GZM – plan na 2019 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	4 952 137	4 761 095	96,1	4 952 137	4 761 095	96,1	0
Podgrzanie wody	32 477	1 806 254	1 809 633	100,2	1 838 731	1 953 851	106,3	-111 741
Zużycie wody	0	2 729 880	2 762 866	101,2	2 729 880	2 762 866	101,2	0
Opłata za odpady komunalne	0	1 246 555	1 464 926	117,5	1 246 555	1 464 926	117,5	0
Podatek i opłaty gruntowe	0	318 733	179 101	56,2	318 733	179 101	56,2	0
Opłata za dzierżawę wodomierzy i odczyty		221 478	224 077	101,2	221 478	224 077	101,2	0
Wymiana wodomierzy			3 648			4 169		-521
Wymiana pdzielników								0
Pozostałe koszty i opłaty*	62	4 611	4 725	102,5	4 673	4 565	97,7	221
I. RAZEM	32 539	11 279 649	11 210 071	99,4	11 312 188	11 354 651	100,4	-112 041
II. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA (koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, finansowane stawką eksploatacyjną)								
Eksploatacja	-285 732	5 120 612	5 061 696	98,8	5 524 569	5 449 753	98,6	-673 789
Pożytki z nieruchomości		94 533	110 976	117,4	28 279	35 069	124,0	75 907
Odpis na fundusz remontowy	0	3 441 359	3 457 162	100,5	3 441 359	3 457 162	100,5	0
Odpis z zysku za 2017 r.	404 931							404 931
II. RAZEM	119 199	8 656 504	8 629 834	99,7	8 994 207	8 941 984	99,4	-192 951
RAZEM GZM (I+II)	151 738	19 936 153	19 839 905	99,5	20 306 395	20 296 635	100,0	-304 992

<sup>\*</sup>) – 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 2019 roku odnotowano wynik ujemny z tytułu podgrzania wody na kwotę 111,7 tys. zł. Niedobór ten zostanie w kalkulowany do wyliczenia stawek opłat za podgrzanie wody na 2020 r.

Nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie eksploatacji podstawowej (tab. 12, poz. II), wyniosła 305,0 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 2019 r. założył częściowe pokrycie stawek eksploatacyjnych dla członków spółdzielni dochodami z w/w działalności.

W planie na 2019 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi założono przychody łączne z opłat na poziomie 20 306,4 tys. zł, uzyskano 20.296,6 tys. zł (100%), koszty zaplanowano na kwotę 19 936,2 tys. zł, uzyskano 19.839,9 tys. zł (99,5%).



Wykazane w tabeli 10 pożytki z nieruchomości wspólnej, pomniejszone o koszty jej utrzymania i podatek dochodowy, w kwocie 75,97 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	2018 r.			2019 r.		
	Koszty	Pow. użytkowa	zł/m <sup>2</sup> /m-c	Koszty	Pow. użytkowa	zł/m <sup>2</sup> /m-c
Lokale mieszkalne	18 902 863	170 845	9,22	19 425 263	170 333	9,50
Lokale użytkowe (bez VAT)	116 833	1 128	8,63	109 791	1 128	8,11
Garaże (bez VAT)	195 482	5 850	2,78	166 875	5 850	2,38
<b>RAZEM</b>	<b>19 215 178</b>	<b>177 823</b>	<b>9,00</b>	<b>19 701 929</b>	<b>177 311</b>	<b>9,26</b>

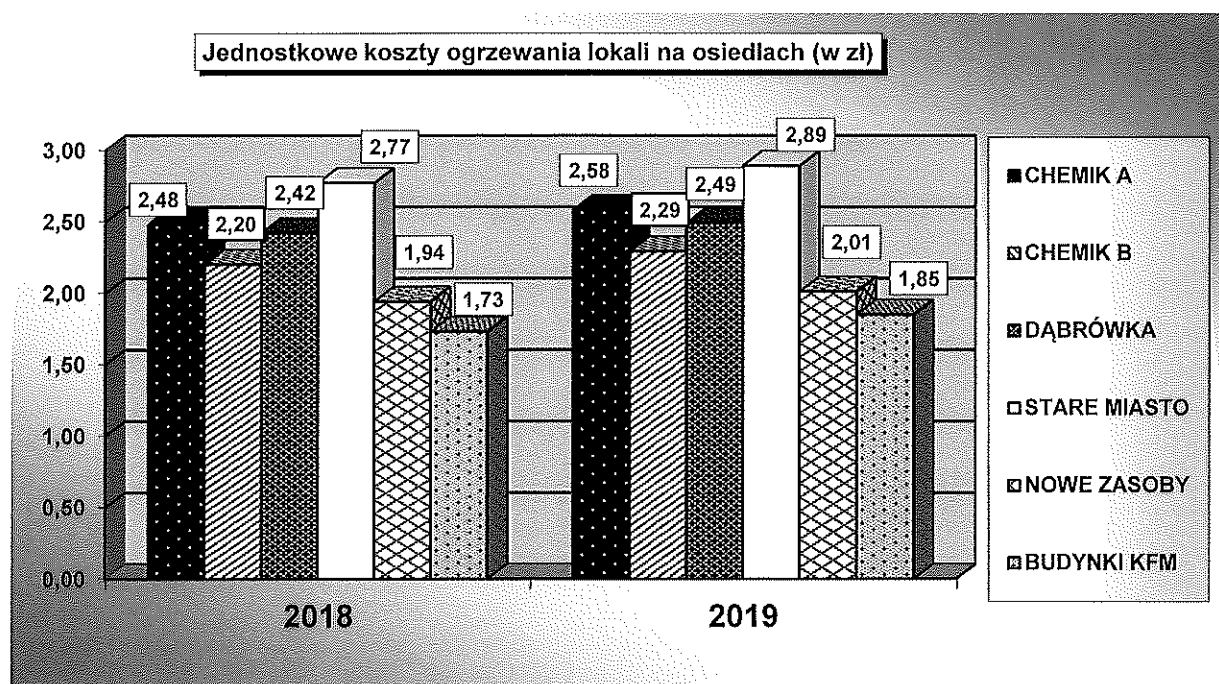
Największą pozycją składającą się na koszty obciążające mieszkańców naszej Spółdzielni, są koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania. Koszty centralnego ogrzewania, w podziale na osiedla prezentuje tabela 12.

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

OSIEDLA	2018 r.			2019 r.			Dynamika zmian (%)
	Powierzchnia grzewcza	Koszty energii cieplnej	Koszty na m <sup>2</sup> /p.u./m-c	Powierzchnia grzewcza	Koszty energii cieplnej	Koszty na m <sup>2</sup> /p.u./m-c	
CHEMIK A	42 528	1 264 734	2,48	42 528	1 314 467	2,58	103,9
CHEMIK B	46 732	1 234 921	2,20	46 732	1 282 734	2,29	103,9
DĄBRÓWKA	30 442	885 733	2,42	30 442	907 971	2,49	102,5
STARE MIASTO	6 521	216 423	2,77	6 521	225 969	2,89	104,4
NOWE ZASOBY	26 705	622 565	1,94	26 705	644 515	2,01	103,5
BUDYNKI KFM	17 365	360 934	1,73	17 365	385 438	1,85	106,8
<b>RAZEM</b>	<b>170 293</b>	<b>4 585 312</b>	<b>2,24</b>	<b>170 293</b>	<b>4 761 095</b>	<b>2,33</b>	<b>103,8</b>

W 2019 roku koszty centralnego ogrzewania obciążające GZM wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 175,8 tys. zł (3,8 %). Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt centralnego ogrzewania wzrósł z 2,24 zł/m<sup>2</sup> w roku ubiegłym do 2,33 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. Najwyższy miesięczny koszt zużycia ciepła w 2019 r. wystąpił na osiedlu Stare Miasto - 2,89 zł/m<sup>2</sup>/p.u., a najniższy odnotowano w budynkach KFM - 1,85 zł/m<sup>2</sup>/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.



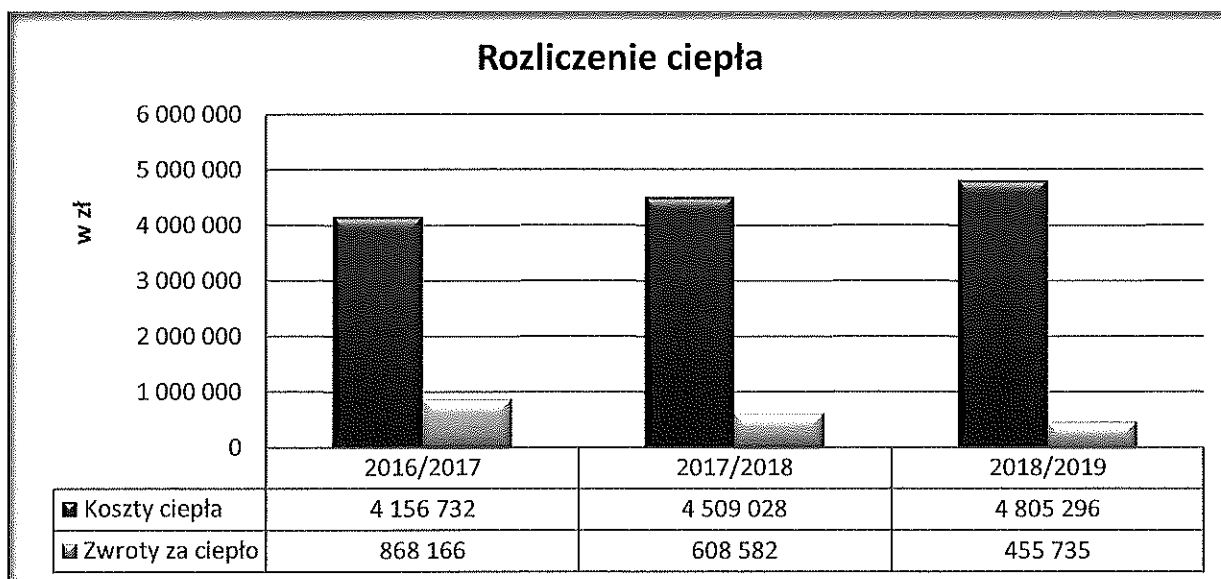
Wyniki rozliczeń ciepła w trzech ostatnich sezonach grzewczych przedstawia tabela 13. Jak wynika z zamieszczonych w tabeli danych, w bieżącym sezonie grzewczym po rozliczeniu kosztów i przychodów na centralne ogrzewanie, kwota do zwrotu dla użytkowników lokali była niższa o 264,5 tys. zł w porównaniu do poprzedniego sezonu.

**Tabela 13. Rozliczenie ciepła wg okresów rozliczeniowych**

Wyszczególnienie	SEZON GRZEW CZY				
	2015/2016	2016/2017	Dynamika zmian	2017/2018	Dynamika zmian
Zaliczki na c.o.	4 916 493	5 034 087	102,4%	5 117 610	101,7%
Koszty ciepła	3 977 915	4 156 732	104,5%	4 509 028	108,5%
<b>Nadwyżka zaliczek nad kosztami</b>	<b>938 578</b>	<b>877 355</b>	<b>93,5%</b>	<b>608 582</b>	<b>69,4%</b>
Koszty obsługi systemu powiększone o ryczałty i uznane reklamacje	27 307	9 009	33,0%	4 728	52,5%
<b>Kwota do zwrotu dla użytkowników lokali</b>	<b>911 271</b>	<b>868 346</b>	<b>95,3%</b>	<b>603 854</b>	<b>69,5%</b>
w tym:					
niedopłaty	78 902	28 181	35,72%	22 871	81,2%
nadpłaty	990 317	896 348	90,51%	626 724	69,9%

W minionym sezonie grzewczym 95% lokali (3038 z 3200) zostało rozliczonych z kosztów ciepła wg powierzchni użytkowej. Pozostała ilość, tj. 162 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 1,85 zł/m<sup>2</sup> (budynki Piłsudskiego 34-44) do 3,80 zł/m<sup>2</sup> (budynek Wojska Polskiego 44).

Na koniec roku 2019 saldo z rozliczenia kosztów i zaliczek na centralne ogrzewanie jest dodatnie i wynosi 38,9 tys. zł. Środki te będą wykorzystane na pokrycie kosztów ciepła w pierwszym kwartale 2020 r. Należy dodać, że corocznie - aż do czerwca, wnoszone przez mieszkańców zaliczki na c.o. nie pokrywają kosztów zakupu ciepła w tym okresie.

Należy podkreślić, że okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania rozpoczyna się z dniem 1. września każdego roku, a kończy 31. sierpnia następnego roku.

Wyniki na GZM w przekroju na nieruchomości przedstawiono w Dodatkowej Informacji i Objasnieniach do sprawozdania finansowego za 2019 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 2017-2019 ilustruje tabela 14.

**Tabela 14. Wyniki działalności gospodarczej**

LATA	Koszty	Przychody	Podatek dochodowy	Zysk netto
2017	1 050 865	1 860 527	162 714	646 948
2018	1 300 303	2 319 258	179 894	839 061
2019	1 030 584	1 923 942	195 493	697 866

Dla zobrazowania i porównania efektywności gospodarowania w/w zasobami, w tabeli 15 przedstawiono wskaźniki rentowności uzyskane na najmie i dzierżawach za lata 2018-2019, wyrażone jako relacja pomiędzy zyskiem operacyjnym netto (po opodatkowaniu) a kwotą przychodów ze sprzedaży.

**Tabela 15. Wskaźniki rentowności sprzedaży**

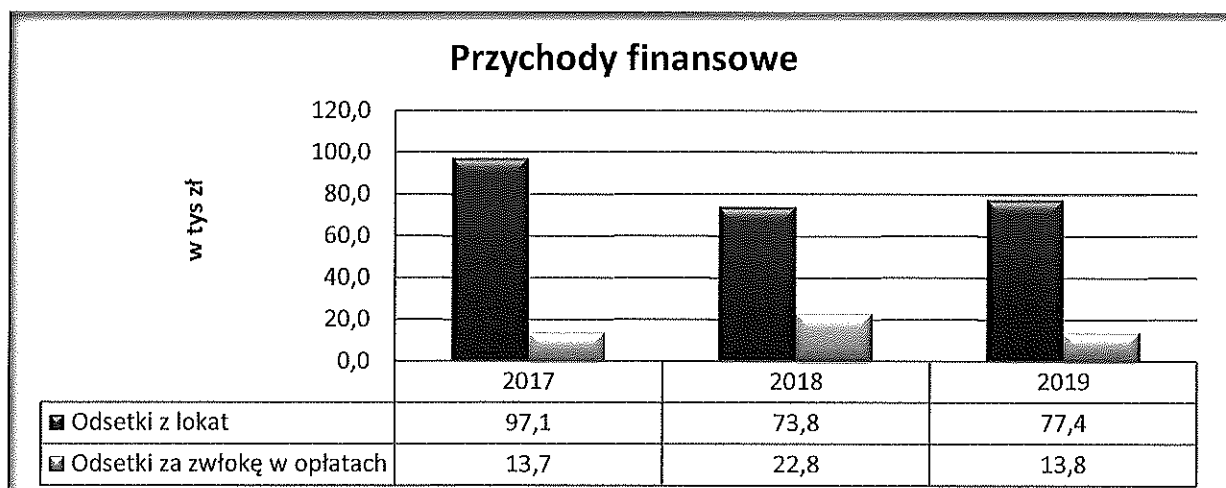
Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży usług		Zysk netto ze sprzedaży usług		Wskaźniki rentowności	
	2018 r.	2019 r.	2018 r.	2019 r.	2018 r.	2019 r.
Wynajem lokali użytkowych	990 179	1 009 001	419 058	409 709	42,32%	40,61%
Wynajem lokali mieszkalnych	50 115	61 355	15 803	18 951	31,53%	30,89%
Wynajem garaży i boksów	150 665	152 208	33 604	41 196	22,30%	27,07%
Dzierżawa parkingów	108 038	100 757	41 033	33 287	37,98%	33,04%
Dzierżawa gruntów	221 462	224 183	132 125	132 917	59,66%	59,29%
Dzierżawa miejsc na reklamę	17 605	18 650	12 445	13 097	70,69%	70,22%
Zarządzanie wspólnotami	76 388	79 630	14 607	15 304	19,12%	19,22%
<b>RAZEM</b>	<b>1 614 453</b>	<b>1 645 784</b>	<b>668 675</b>	<b>664 461</b>	<b>41,42%</b>	<b>40,37%</b>

Z przedstawionych danych wynika, że w 2019 roku wskaźniki rentowności w stosunku do roku poprzedniego uległy nieznacznemu spadkowi z 41,4 % do 40,4%. Okazuje się że najbardziej dochodowe działalności, to dzierżawa gruntów i miejsc na reklamę, gdzie uzyskano rentowność na poziomie (odpowiednio): 59,3 %; 70,2 %.

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 2019 r. na tej działalności przychody uzyskano w kwocie 126,9 tys. zł, poniesiono koszty 113,9 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 2019 r. przychody z operacji finansowych w kwocie 91,2 tys. zł (w 2018 r. – 96,6 tys. zł), koszty poniesiono na kwotę 3,9 tys. zł. (w 2018 - 1.4 tys. zł).



Malejące dochody z operacji finansowych wynikają z niesprzyjającego otoczenia malejących stóp procentowych.

### C. Zatrudnienie i fundusz wynagrodzeń

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2019 roku w przeliczeniu na pełne etaty 41 osób. Struktura zatrudnienia w etatach przedstawia się następująco:

**Tabela 16. Zatrudnienie w etatach**

LATA	Umysłowi	Fizyczni	Razem
2017	26	16	42
2018	27	13	40
2019	27	14	41

**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)
2017	2 282 609	42	4.529	211 310	2 493 919	106,1
2018	2 249 981	40	4.687	229 178	2 479 159	99,4
2019	2 216 287	41	4.504,7	223 748	2 440 035	98,4

W 2019 roku średnia płaca (łącznie z nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalnymi) obciążająca koszty kalkulacyjne Spółdzielni wyniosła 4.504,7 zł i stanowiła 87,2% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku, ogłoszonego przez GUS za 2019 rok (5.167,98 zł).

### D. Fundusz remontowy spółdzielni

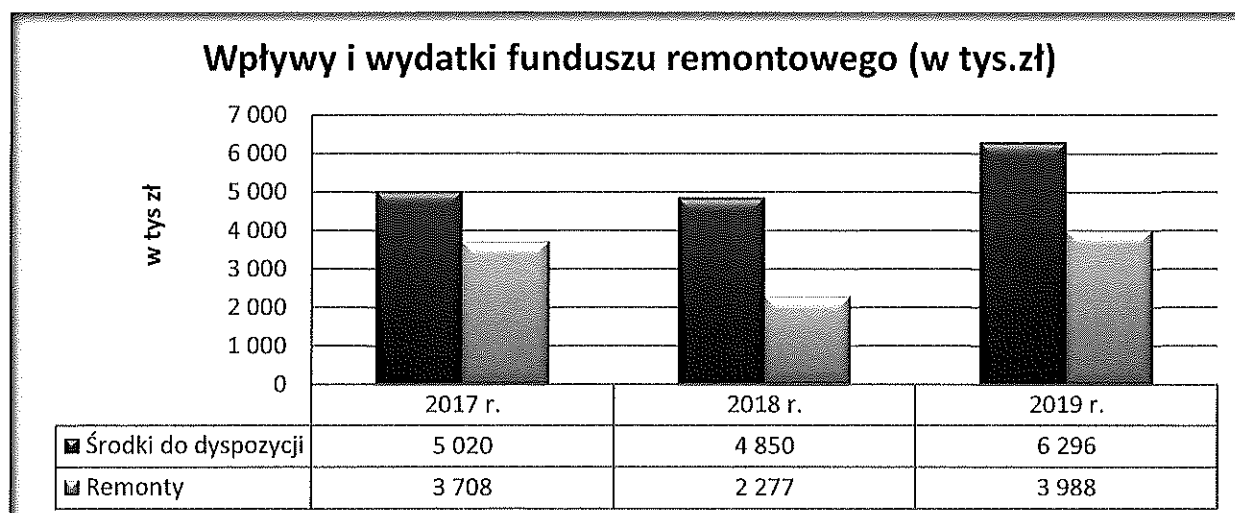
Gospodarka remontowa w 2019 r. prowadzona była w oparciu o plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i obowiązujący regulamin funduszu remontowego. Zgodnie z regulaminem, Spółdzielnia tworzy fundusz na pokrycie bieżących remontów oraz fundusz remontowy celowy, na poczet realizacji przedsięwzięć 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 17. Wpływy i wydatki funduszu remontowego**

Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.
<b>I. Stan na początek roku, z tego</b>	<b>2 183 986,16</b>	<b>1 568 481,43</b>	<b>2 572 651,12</b>
1) fundusz remontowy podstawowy	1 291 699,00	1 432 788,70	1 907 270,17
2) fundusz remontowy celowy	892 287,16	135 692,73	665 380,95
<b>II. Zwiększenia</b>	<b>3 092 741,04</b>	<b>3 281 338,13</b>	<b>3 723 297,42</b>
1) Wpłaty (odpis) na fundusz remontowy	2 724 796,83	3 141 751,16	3 457 162,05
2) Odpis z zysku	367 944,21	139 586,97	266 135,37
<b>III. Zmniejszenia</b>	<b>3 708 245,77</b>	<b>2 277 168,44</b>	<b>3 988 455,98</b>
1) Remonty	3 708 245,77	2 277 168,44	3 988 455,98
<b>IV. Stan na 31.12.2019 r.</b>	<b>1 568 481,43</b>	<b>2 572 651,12</b>	<b>2 307 492,56</b>
z tego:			
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

Jak wynika z tabeli 18 dodatkowym źródłem finansowania remontów w latach 2017-2019 były dochody uzyskane z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni. W 2019 roku dofinansowanie z tego tytułu wyniosło 266,1 tys. zł.



Dodatni wynik funduszu na koniec 2019 roku w kwocie 2.307,5 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 stronach 14-22 niniejszego sprawozdania, natomiast bilans wpływów i wydatków funduszu remontowego za 2019 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 2019 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.

V-CE PREZES ZARZĄDU  
Z-CA DYREKTORA  
ds. technicznych

mgr inż. Grzegorz Hinnel

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Lidia Walczak

CZŁONEK ZARZĄDU

Stanisław Nazar