

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WE WŁODAWIE
ZA LATA 2019-2021

Po raz pierwszy Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie kończy swoją kadencję po czterech latach pracy zamiast zgodnie ze statutem po trzech. Po raz pierwszy też sprawozdanie z pracy Rady Nadzorczej obejmuje nie jeden miniony rok ale trzy. Powodem tak zaistniałej sytuacji stała się pandemia Covid-19 i wynikające z niej przepisy ustawy z dnia 31 marca 2020 roku „o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19 , innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw ” . Art. 90 powyższej ustawy stanowi: Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Art.90a W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.

Wyżej wymieniona regulacja nie ogranicza spółdzielni w zwoływaniu walnych zgromadzeń w formule stacjonarnej jeżeli przepisy reżimu sanitarnego dotyczące np.limitu osób w trakcie zebrania na to pozwalają. Aktualnie obowiązujące przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 lutego 2022r „ w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii” takich limitów już nie przewidują i wobec powyższego walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej jest możliwe bez konieczności zachowania reżimu ilościowego uczestników.

Pomimo trudności organizacyjnych wynikających z konieczności zachowania reżimu sanitarnego Rada Nadzorcza odbyła w ciągu minionych trzech lat 26 posiedzeń plenarnych podejmując na nich 62 uchwał w tym m.in.:

11 uchwał - w sprawie opłaty za ciepłą wodę użytkową i centralne ogrzewanie

8 uchwał – w sprawie opłaty eksploatacyjnej

4 uchwały – w sprawie opłaty za odpady komunalne

1 uchwała – w sprawie opłaty za domofon

1 uchwała – w sprawie spłaty kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

1 uchwała – w sprawie opłaty na fundusz remontowy

Podkreślić należy, że z wyjątkiem podwyżki opłaty na fundusz remontowy, która podjęta została w celu realizacji programu termomodernizacji 7 budynków mieszkalnych, wszystkie pozostałe uchwały podnoszące opłaty spowodowane były czynnikami niezależnymi od spółdzielni np.: zmiana taryfy MPGK za podgrzew wody oraz centralne ogrzewanie, podatki od nieruchomości, opłaty za odbiór odpadów ustalone przez Międzygminny Związek Celowy, wzrost minimalnej płacy, wzrost opłat za energię.

Wiele czasu Rada Nadzorcza poświęciła uregulowaniu stosunków i zakończeniu sporu z Międzygminnym Związkiem Celowym. W związku z tym odbyły się wielokrotne spotkania z władzami miasta oraz MZC. Ostatecznie spór został zakończony a trwające postępowanie administracyjne umorzone. Z odebranej spółdzielni kwoty 800 tys. zł odzyskano 695936,25.zł. w tym odsetki w kwocie 58798,90.zł.

W roku 2019 w związku z dodatkowymi obowiązkami wynikającymi z trwającej inwestycji powołano w drodze konkursu pana Krzysztofa Kota na Wiceprezesa Zarządu. Jesienią 2021r. stosunek pracy z panem Krzysztofem Kotem został rozwiązany wobec przejścia na emeryturę.

Postępy w realizacji projektu termomodernizacji oraz jej finansowanie były na bieżąco monitorowane. Ponadto członkowie Rady Nadzorczej brali udział w pracach komisji przetargowych ogłaszanych na każdy etap realizacji inwestycji.

W celu zabezpieczenia ewentualnych wydatków związanych z koniecznością opłat faktur za prace termomodernizacyjne, w związku z trwającą epidemią i niemożnością zwołania Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza w dniu 3 listopada 2021r. podjęła uchwałę o zarządzeniu podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków w trybie art.36 Prawa Spółdzielczego § 9-13. Przedmiotem tak podjętej uchwały było głosowanie członków spółdzielni mieszkaniowej na piśmie w sprawie zmian statutu oraz określenia maksymalnej wysokości zobowiązań, które spółdzielnia mieszkaniowa może zaciągnąć w latach 2022-2023. Głosujący członkowie spółdzielni w większości poparli uchwałę z sprawie maksymalnej sumy zobowiązań, sprzeciwili się natomiast zmianie statutu polegającej na możliwości powołania członka zarządu niebędącego jednocześnie członkiem spółdzielni mieszkaniowej.

Skład Rady Nadzorczej w minionym czasie uległ zmianie ze względu na utratę członkostwa przez pana Józefa Antoniszewskiego. W związku z tym, że opisane wcześniej warunki nie pozwalały na przeprowadzenie wyborów uzupełniających Rada Nadzorcza pracowała w roku 2021 w niepełnym następującym składzie:

Marek Pawłowski	- Przewodniczący
1. Roman Gawęda	- Z-ca Przew.i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Ewa Litkowiec	- Sekretarz
3. Andrzej Sadlak	- Przewodniczący Komisji Zasobów Mieszkaniowych
4. Krzysztof Jarząbek	- członek komisji rewizyjnej
5. Sławomir Kaliszuk	- członek komisji rewizyjnej
6. Grażyna Kuryłowicz	- członek komisji rewizyjnej
7. Piotr Mastalerz	- członek komisji zasobów mieszkaniowych
8. Leszek Nielipiuk	- członek komisji rewizyjnej
9. Czesław Pawluk	- członek komisji rewizyjnej
10. Andrzej Czarnota	- członek komisji zasobów mieszkaniowych
11. Gabriela Nieroda	- członek komisji zasobów mieszkaniowych
12. Alina Poprawska	- członek komisji zasobów mieszkaniowych
13. Czesław Tomaszewski	- członek komisji zasobów mieszkaniowych

Sprawozdania finansowe za minione 3 lata zostały corocznie zaopiniowane pozytywnie przez Komisję Rewizyjną a następnie przyjęte na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej. Ponadto należy stwierdzić, że sytuacja finansowa

spółdzielni jest dobra. Pomimo już poniesionych znacznych kosztów prowadzonej inwestycji płynność finansowa jest zachowana, spółdzielnia nie ma żadnych zobowiązań wymagalnych ani zaciągniętych w ciągu minionej kadencji pożyczek i kredytów.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o udzielenie absolutorium dla Zarządu

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
mgr inż.  Gwizdek Marek

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie za 2019 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie działa w oparciu o:

- Ustawę Prawo Spółdzielcze.
- Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
- Statut Spółdzielni.
- Regulamin Zarządu.
- Plany gospodarczo-finansowe.
- Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej.

Do 31 października 2019 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej pracował w jednoosobowym składzie. Od dnia 01 listopada 2019 r. w składzie dwuosobowym:

Marian Ścisłowski – Prezes Zarządu Spółdzielni

Krzysztof Kot – Zastępca Prezesa Zarządu – Kierownik działu GZM

Działalność Zarządu sprowadzała się do realizacji:

- 1) Zagadnień objętych planem gospodarczo finansowym.
- 2) Zaleceń i uchwał organów samorządowych.
- 3) Zadań wynikających z przepisów prawa.

Problemy wymagające podejmowania kolegialnych decyzji rozpatrywane były na protokołowanych posiedzeniach Zarządu. W 2019 roku Zarząd odbył 16 posiedzeń i podjął 4 uchwały w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni zastrzeżonych w statucie do jego kompetencji.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Zarząd należały m.in.

- sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- remonty i modernizacja zasobów,
- ustalanie opłat za lokale,
- bieżące i okresowe analizy kosztów i przychodów oraz wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni,

- rozwiązywanie bieżących problemów związanych z jakością i poprawą warunków zamieszkiwania.

Opracowano i złożono wniosek do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego w Lublinie o przyznanie środków pomocniczych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego 2014 -2020 dla projektu „Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie”. Przedsięwzięcie obejmuje budynki wielorodzinne przy ul. Jana Pawła II 16, Przechodnia 18, Przechodnia 18A, Przechodnia 20, Reymonta 10, Reymonta 20, Żeromskiego 20. Pozyskano środki finansowe na wyżej wymienione przedsięwzięcie w wysokości 4 730 565,94 zł.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej ustalił zasady prowadzenia rachunkowości, instrukcję obiegu, kontroli i archiwizowania dokumentów, procedur kontroli finansowej środków otrzymanych na finansowanie projektu współfinansowanego przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. W powyższej sprawie Zarząd wydał odpowiednie zarządzenie. Ponadto powołano trzy komisje składające się z przedstawicieli Rady Nadzorczej i pracowników Spółdzielni w celu:

1. Oszacowania wartości zarządzania projektem dotyczącym termomodernizacji.
2. Przystąpienia do przetargu w formie zapytania o cenę za zarządzanie projektem.
3. Otwarcia i wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie robót budowlanych, na ocieplenie stropów nad piwnicami oraz wyboru najkorzystniejszej oferty na pełnienie nadzoru inwestorskiego oraz na okoliczność rozstrzygnięcia przetargu w formie zapytania o ceny wykonania tablic informacyjnych związanych z projektem.

Sprawy członkowsko- mieszkaniowe dotyczyły:

- przyjęć w poczet członków m in. w związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych Ustawy Kodeks Postępowania Cywilnego oraz Ustawy – Prawo Spółdzielcze,
- ustanowienia praw do lokali spółdzielczych,
- skreślenia z rejestru członków,

- rozpatrywania pism członków Spółdzielni,
- ustanawiania praw odrębnej własności do lokali.

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia zrzesza 1939 członków.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią:

1. 1757 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 40 budynkach wielorodzinnych, położonych na 29 nieruchomościach jedno bądź wielobudynkowych w tym:

- 103 lokatorskich (5,86%)
- 918 własnościowych (52,25%)
- 729 o statusie odrębnej własności (41,49%)
- 7 wynajętych (0,40%)

2. 12 garaży w tym

- 8 własnościowych
- 2 wynajęte
- 2 garaże Spółdzielni

3. 59 lokali użytkowych w tym:

- 34 własnościowych
- 6 odrębna własność
- 19 wynajętych w tym 3 piwnice

4. Nieruchomości niezabudowane:

- tereny o powierzchni 21 527m²

W 2019 roku zawarto 14 aktów notarialnych – umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności.

Sprawy GZM dotyczyły:

- zawierania umów i aneksów z dostawcami mediów oraz innych usług,
- zawierania i rozwiązywania umów z najemcami lokali użytkowych i dzierżawcami terenów Spółdzielni,
- ogłaszania przetargów na wykonanie remontów zasobów Spółdzielni,
- opracowywania projektów planów finansowo-gospodarczych w tym stawek na pokrycie kosztów eksploatacji,

- dokonywania okresowych przeglądów zasobów Spółdzielni,
- utrzymywania w należytym stanie terenów osiedlowych,
- zapewniania wywozu odpadów komunalnych oraz dbanie o estetykę i czystość na osiedlach,
- prowadzenia przedsięwzięć organizacyjno-prawnych związanych z windykacją zadłużeń,
- utrzymywania dobrej sytuacji finansowo-ekonomicznej Spółdzielni oraz oszczędne gospodarowanie dysponowanymi środkami.

Systematycznie prowadzone są prace remontowo – modernizacyjne. Wszystkie zadania w tym zakresie realizowane były bez udziału kredytów, wyłącznie ze środków własnych, pochodzących głównie z odpisów na fundusz remontowy. W 2019 roku ogłoszono 15 przetargów na prace dotyczące m.in.

- remontu instalacji odgromowej,
- przeglądu przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- pięcioletniego przeglądu instalacji elektrycznej w budynkach Spółdzielni,
- remontu opasek odwadniających,
- remontu chodników,
- remontu podestów (schodów) przy wejściach do klatek schodowych,
- remontu tarasu budynku usługowo-biurowego,
- remontu polegającego na wymianie okien piwnicznych.

Komisje przetargowe składające się z członków Rady Nadzorczej i Zarządu wybierały najkorzystniejsze oferty.

Utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów to nie tylko remonty, lecz również właściwa eksploatacja i bieżąca konserwacja. Dzięki własnej grupie remontowej Spółdzielnia może sprawnie i szybko usunąć drobne awarie i usterki. Należy podkreślić, że występują trudności w pozyskaniu wykonawców zewnętrznych na realizację zadań o niewielkiej wartości.

Grupa remontowa Spółdzielni przyjęła i usunęła 2 655 awarii i usterek wykonując następujące prace:

- wymieniono 292 wodomierze ciepłej i zimnej wody,
- w 8 mieszkaniach wymieniono 15 okien,
- wykonywano odpowietrzenie grzejników c.o, montowano odpowietrzniki ręczne, automatyczne,

- udrażniano piony kuchenne, łazienkowe i główne mieszkaniowe schodzące do piwnic oraz przyłącza kanalizacyjne,
- wymieniano i uszczelniano zawory odcinające c.w, z.w,
- likwidowano zgłaszane przecieki do mieszkań ze stropodachów,
- wykonywano obróbki glifów drzwi wejściowych do klatek,
- regulowano samozamykacze, zamki, stopki drzwi wejściowych do klatek schodowych,
- wyrabiano deski i montowano ławki przed klatkami schodowymi, montowano balustrady balkonowe, wymieniano zniszczone elementy drewniane piaskownic,
- montowano stojaki rowerowe,
- naprawiano uszkodzoną instalację elektryczną w mieszkaniach z wymianą zabezpieczeń licznikowych, wymieniano osprzęt instalacji elektrycznej oraz przepalone żarówki na klatkach schodowych i w piwnicach,
- dokonano wymiany pionów kanalizacyjnych łazienkowych i kuchennych z żeliwnych na pcv,
- uszczelniano oraz udrażniano zapchane rynny i odpływy z rur spustowych,
- usuwano gołoledź z chodników, parkingów, odśnieżano osiedla,
- zsuwano śnieg z dachów oraz objmano zwisające sople zagrażające przechodniom.

Sytuacja finansowo-ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

Mimo utrzymującej się nadal w naszym regionie trudnej sytuacji materialnej rodzin zamieszkujących w zasobach Spółdzielni, opłaty za zajmowane lokale pozwalają na terminowe i systematyczne płatności wszelkich zobowiązań.

W ramach windykacji należności w 2019 roku prowadzono szereg działań zmierzających do stabilizacji i zmniejszenia stanu zaległości. Polegały one głównie na:

- prowadzeniu rozmów z dłużnikami w wyniku czego zawierano porozumienia odnośnie spłaty należności. W szczególnie trudnych sytuacjach zaległości rozkładano na raty,
- kierowano sprawy na drogę postępowania sądowego i komorniczego,

- wysłano upomnienia i wezwania do zapłaty,
- dokonano jednej eksmisji do lokalu zastępczego,
- podjęto decyzję o nawiązaniu współpracy z Krajowym Rejestrem Długów. W dniu 18.12.2019 r. podpisano umowę z KRD, co daje możliwość wpisania dłużnika do rejestru i tym samym zmobilizuje do rzetelniejszego regulowania zobowiązań.

Dużą pomocą dla rodzin o niskich dochodach stanowią dodatki mieszkaniowe przyznawane przez MOPS. W 2019 r. Spółdzielnia otrzymała 59 takich decyzji na kwotę 73 186,88 zł.

Składniki opłat za mieszkanie takie jak np. dostawa wody i odprowadzanie ścieków, odpady komunalne czy energia ciepła są niezależne od Spółdzielni i nie mamy wpływu na poziom tych usług, a będąc pośrednikiem możemy jedynie rozliczyć koszty całkowitego zakupu z użytkownikami lokali na podstawie faktur dostawców w/w usług.

W imieniu Zarządu pragnę podziękować Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, zaufanie i współpracę.

Dalszą część niniejszego sprawozdania stanowią:

- sprawozdanie finansowo – ekonomiczne za 2019 rok,
- sprawozdanie z działalności GZM za 2019 rok,
- sprawozdanie z realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej za 2019 rok.

PREZES SPÓŁDZIELNI

mgr Marian Ścisłowski

SPRAWOZDANIE FINANSOWO-EKONOMICZNE
Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie
za 2019 rok

Powierzchnia zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i lokali nie będących własnością Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. wynosi:

- lokale mieszkalne	89 732,00m ²
- lokale użytkowe	6 021,42m ²
razem:	95 753,42m²

Koszty eksploatacji

Planowane koszty na rok 2019 w kwocie 4 144 584,00 zł. zostały wykonane w 105,00% i wynoszą 4 351 924,09 zł.

Lp.	Składniki kosztu	Plan 2019 r.		Wykonanie za 2019 r.		% wskaźn. wykonania planu (5:3)
		Kwotowo	zł/m ² /m-c	kwotowo	zł/m ² /m-c	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Płace, narzuty, świadczenia dla pracowników	412951,00	0,36	446679,27	0,39	108,17
2.	Materiały	20064,00	0,02	18373,07	0,02	91,57
3.	Energia elektryczna	80000,00	0,07	72729,33	0,06	90,91
4.	Woda i kanal. różnice zuż.	42000,00	0,04	57801,50	0,05	137,62
5.	Podatek od nieruchomości	131737,00	0,11	131311,80	0,11	99,68
6.	Wieczyste użytk. terenu	6206,00	0,01	6167,24	0,00	99,38
7.	Remonty i Amortyzacja	1595526,00	1,39	1605957,91	1,40	100,65
8.	Narzut k.ogólnozakładow.	862573,00	0,75	830409,52	0,72	96,27
9.	Pozostałe koszty	154200,00	0,13	224873,67	0,20	145,83
	Razem:	3305257,00	2,88	3394303,31	2,95	102,69
	Składniki nie wpływające na koszt jednostkowy					
10.	Opłata za gosp.odp.kom.	414500,00	-	563954,28	-	136,06
11.	Woda i kanalizacja	350500,00	-	322095,55	-	91,90
12.	Konserwacja domofonów	62000,00	-	59244,19	-	95,56
13.	Dzierżawa kontenerów	12327,00	-	12326,76	-	100,00
	Razem	839327,00	-	957620,78	-	114,09
	Ogółem	4144584,00	2,88	4351924,09	2,95	105,00

Poniesione koszty eksploatacji i przychody na pokrycie kosztów przedstawia poniższa tabelka:

Lp:	Treść	Koszty	Przychody		
		31.12.2019	31.12.2019	nadwyżka	niedobór
1.	Eksploatacja	4351924,09	4156335,72		195588,37

Nadwyżka przychodów nad kosztami po uwzględnieniu pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych i finansowych na dzień 31.12.2019 r. wynosi 130 771,62 zł.

Porównując koszt eksploatacji za 2019 r. do wykonania za 2018 r. stwierdza się, że ogólnie koszty wzrosły o 25,39% a poniższa tabelka obrazuje poszczególne składniki kosztów.

Lp.	Składniki kosztu	Wykonanie za 2018r.		Wykonanie za 2019 r.		% wskaźnik dynamiki wzrostu (5:3)
		kwotowo	zł/m2 / m-c	kwotowo	zł/m2/ m-c	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Płace, narzuty, świadczenia dla pracowników	398619,01	0,35	446679,27	0,39	112,06
2.	Materiały	20064,56	0,02	18373,07	0,02	91,57
3.	Energia elektryczna	79983,35	0,07	72729,33	0,06	90,93
4.	Woda i kanal. różnice zuż.	42709,25	0,04	57801,50	0,05	135,34
5.	Podatek od nieruchomości	132346,94	0,11	131311,80	0,11	99,22
6.	Wieczyste użytk. terenu	6205,24	0,01	6167,24	0,00	99,39
7.	Remonty i Amortyzacja	1040437,36	0,90	1605957,91	1,40	154,35
8.	Narzut k.ogólnozakładow.	763909,39	0,66	830409,52	0,72	108,71
9.	Pozostałe koszty	147397,93	0,13	224873,67	0,20	152,56
	Razem:	2631673,03	2,29	3394303,31	2,95	128,98
	Składniki nie wpływające na koszt jednostkowy					
10.	Opłata za gosp.odp.kom.	414427,92	-	563954,28	-	136,08
11.	Woda i kanalizacja	350432,95	-	322095,55	-	91,91
12.	Konserwacja domofonów	61937,28	-	59244,19	-	95,65
13.	Dzierżawa kontenerów	12326,76	-	12326,76	-	100,00
	Razem	839124,91	-	957620,78	-	114,12
	Ogółem	3470797,94	2,29	4351924,09	2,95	125,39

Analizując poszczególne składniki kosztu eksploatacji w badanym okresie stwierdza się, że w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosły przede wszystkim koszty wody i kanalizacji- różnice zużycia, koszty remontów i amortyzacji oraz koszty pozostałe. W celu weryfikacji dużej różnicy zużycia zimnej wody i kanalizacji podjęto decyzję o powtórny odczytanie wodomierzy w budynkach, w których różnica jest najwyższa. Wymienione zostaną liczniki główne oraz część liczników indywidualnych, dotyczy to głównie bloków przy ul. 1000-lecia P.P. 16 i 18. Koszty pozostałe wzrosły w związku z przeprowadzeniem pomiarów i przeglądów instalacji elektrycznej w budynkach Spółdzielni oraz sporządzeniem operatów szacunkowych do Banku Gospodarstwa Krajowego w celu zabezpieczenia kredytów. W roku 2019 wzrosły również koszty ubezpieczeń budynków. Wysoki koszt remontów i amortyzacji ma związek ze zwiększonym odpisem na fundusz remontowy.

Zaległości czynszowe na dzień 31 grudnia 2019 r.

lp	Treść		Stan na 31.12.2018r	Stan na 31.12.2019r	Dynamika wzrostu 4:3
1	2		3	4	5
1.	Zadłużenia ogółem /czynsz, C.O, C.W.U/	l.mieszkalne l.użytkowe razem:	705112,09 106773,09 811885,18	642664,65 151794,09 794458,74	91,14 142,16 97,85
2.	Zadłużenia zasądzone wyrokiem sądowym		360723,47	282530,31	78,32
3.	Ogółem zadłużenia (1+2)		1172608,65	1076989,05	91,85

Zadłużenia lokali mieszkalnych na kwotę 642 664,65 zł. obejmują:
- czynsz i c.o. - 523 961,84 zł.
- ciepła woda - 118 702,81 zł.

Zaległości na 31.12.2019 r. w porównaniu do analogicznego okresu roku 2018 zmniejszyły się o kwotę 95 619,60 zł. Aktualnie komornik realizuje 4 wnioski Spółdzielni o świadczenie pieniężne na kwotę 28 227,61 zł., przekazując na konto Spółdzielni miesięcznie około 1 200,00 zł. Postępowanie w stosunku do 8 członków Spółdzielni umorzono, stwierdzając bezskuteczność egzekucji, a dotyczy to świadczeń pieniężnych w kwocie 65 822,54 zł. Z zachowaniem odpowiednich terminów Spółdzielnia nadal będzie dochodzić

roszczeń zgodnie z postanowieniem sądu. Pozostałe zadłużenia potwierdzone wyrokiem to kwota 188 480,16 zł. i dotyczy zobowiązań 28 członków, wobec których m.in. wniosek o egzekucję jest w toku, postępowanie egzekucyjne zawieszono lub złożono podania o rozłożenie zasądzonych zaległości na raty. Zaległości powyżej 1 000,00 zł. dotyczą 74 osób zalegających w opłatach eksploatacyjnych i 18 osób w opłatach za ciepłą wodę. W celu polubownego odzyskania spłaty należności wysyłane były wezwania do zapłaty, ustalano dodatkowe terminy spłat bądź rozkładano zaległości na raty. Dłużników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej informuje się o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz innych form pomocy instytucji samorządowych. Kilka osób odpracowało zadłużenie, wykonując różne prace na rzecz Spółdzielni.

Zadłużenia kredytowe

Według stanu na 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiada 5 mieszkań obciążonych spłatą kredytu mieszkaniowego. Kredyty spłacane są zgodnie z ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Dz.U. Nr 5 z 1996 r. poz. 32 z późniejszymi zmianami. Obowiązuje kwartalne rozliczenie z bankiem i wymagane są spłaty kredytu według normatywu. W związku z tym, że część osób nie wywiązuje się z tego obowiązku Spółdzielnia zakłada środki na spłatę kredytu. Stan zadłużenia z tego tytułu na dzień 31.12.2020 r. wynosi 135 431,87 zł. – dotyczy 14 osób i w porównaniu do 31.12.2018 r. 140 995,93 zł. zmalał o 5 564,06 zł. W celu zmniejszenia zadłużenia wysyłane są wezwania do dobrowolnego uregulowania zaległości - wysłano 44 wezwania do zapłaty. Zarząd Spółdzielni przeprowadza rozmowy z dłużnikami. Osoby, które posiadają zadłużenie dokonują niesystematycznych i nieterminowych spłat. Osobom, które uchylają się od regulowania zadłużeń Spółdzielnia sporządza sądowe nakazy zapłaty.

Osoby, które wcześniej otrzymały nakazy zapłaty podjęły ratalną spłatę zadłużenia. W przypadku braku reakcji na nakazy zapłaty przekazuje się je do egzekucji komorniczej. Komornik prowadzi egzekucje 2 nakazów zapłaty. Należy dodać, że egzekucja komornicza nie zawsze jest skuteczna. Osoby posiadające zadłużenie z tytułu spłaty kredytu posiadają również zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych i opłatach za zużycie ciepłej wody. Wyegzekwowanie zadłużeń jest bardzo trudne.

Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody

Koszt wytworzenia i zakupu energii cieplnej za 2019 rok wynosił na potrzeby:

- centralnego ogrzewania	-	3 923 869,37
- ciepłej wody	-	970 649,67
Razem	-	4 894 519,04

Założone w planie na rok 2019 koszty centralnego ogrzewania w kwocie 3 935 310,00 zł. oraz koszty ciepłej wody w kwocie 1 002 662,00 zł. wykonano w 99,12%. Porównując koszty centralnego ogrzewania za 2019r. do roku 2018 stwierdza się jego zwiększenie o kwotę 346 314,14 zł. a ciepłej wody zwiększenie o kwotę 59 138,54 zł.

Koszty ogólnozakładowe

Koszty ogólnozakładowe to kwota 922 677,25 zł. co przy planie na 958 414,00 zł. stanowi wykonanie 96,27 %. Zgodnie z kluczem podziałowym tych kosztów kwota 830 409,52 zł. obciążała eksploatację, pozostała część 10% kosztów tj. 92 267,73 zł. koszty grupy remontowej. Poniesione koszty wzrosły o 8,71% w stosunku do analogicznego okresu roku 2018.

Koszty transportu

W badanym okresie koszty te wyniosły 69 890,53 zł. i stanowią 90,86 % kosztów planowanych na kwotę 76 922,00 zł. Poniesione koszty w kwocie 8 512,24 zł. odniesiono jako sprzedaż wewnętrzną w poszczególne działalności, a nie mające bezpośredniego odniesienia przeksięgowano zgodnie z kluczem podziałowym po 50 % w grupę remontową i koszty ogólnozakładowe.

Koszty grupy remontowej

W 2019 roku koszty grupy remontowej stanowiły kwotę 483 644,64 zł. Plan na rok 2019 zakłada kwotę 470 026,00 zł. Poniesione koszty stanowią 102,90% planu.

Zatrudnienie i fundusz płac

Średnioroczne przeciętne zatrudnienie na koniec grudnia 2019 r. wyniosło 26,21 etatów. Plan zatrudnienia na 27 etatów został wykonany w 97,07%. Osobowy fundusz płac został wykorzystany w kwocie 1 099 883,39 zł. co stanowi 98,72% planowanego funduszu na kwotę 1 114 148,00 zł.

Średnia płaca brutto wyniosła 3 497,02 zł. a bez płac Zarządu 3 373,19 zł. brutto.

Wykonanie planu w poszczególnych grupach przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2019 r.	Wykonanie 2019 r.	Wskaźnik wykonania planu
1)	Zarząd	112 822,00	86 307,39	76,50%
2)	Pracownicy	1 001 326,00	1 013 576,00	101,22%
	Razem (poz. 1+2)	1 114 148,00	1 099 883,39	98,72%
3)	Nagrody jubileuszowe	28 050,00	25 759,67	91,83%
4)	Odprawy	12 211,00	23 419,62	191,79%
	Razem (poz. 3+4)	40 261,00	49 179,29	122,15%
	Razem (poz. 1+2+3+4)	1 154 409,00	1 149 062,68	99,54%
5)	Bezosobowy f-sz płac	166 764,00	178 112,68	106,81%
	w tym:			
	diety Rady Nadzorczej	67 500,00	66 487,50	98,50%
	Ogółem f-sz płac (poz. 1+2+3+4+5)	1 321 173,00	1 327 175,36	100,45%

Bezosobowy fundusz płac za 2019 r. wydatkowano w kwocie 178 112,68 zł. z przeznaczeniem na:

- odczyty wodomierzy,
- diety Rady Nadzorczej,
- sprząatanie biura,
- malowanie klatek schodowych,
- obsługę prawną,
- sporządzenie dokumentacji przetargowej,

- pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego,
- opracowanie kosztorysu na wykonanie malowania klatek schodowych,
- uszczelnienie obróbek dekarских,
- wykonanie projektu remontu parkingu,
- sporządzenie protokołów z kontroli stanu technicznego budynków.

Fundusz remontowy

Saldo funduszu na 1.01.2019r.	zł. 1 236 818,49
w tym:	
Saldo wolnych środków	zł 847 781,02
 <i>Zwiększenia w ciągu roku 2019</i>	
- odpis, odsetki inne	zł 1 574 002,79
w tym:	
- z tytułu wolnych środków	zł. 16 252,06
 <i>- zmniejszenia w ciągu roku 2019</i>	
zł. 1 199 446,43	
w tym:	
- środków wolnych	zł. -
 Saldo f. remontowego na 31.12.2019r.	
zł. 1 611 374,85	
w tym:	
- środków wolnych	zł 864 033,08

Odpisem podstawowym do tworzenia funduszu remontowego jest kwota 0,76 zł/m²p.u miesięcznie z przeznaczeniem na remonty zasobów własnych. W 2019 r. z tego tytułu zwiększono fundusz o kwotę 861 294,28 zł.

Uchwałą Nr 14/VIII/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 28 sierpnia 2018 r. wysokość opłaty na fundusz remontowy w okresie od 1 grudnia 2018 r. do 31 maja 2019 r. ustalono w wysokości 2,26 zł/m²p.u co stanowi kwotę 696 456,45 zł.

Na 31.12.2019 r. wydatkowano środki wg poniższego zestawienia:

- roboty różne – osiedla	13 917,13
- roboty różne – budynki	38 163,03
- naprawa urządzeń hydraulicznych	110 751,73
- naprawa stolarki i roboty szklarskie	91 522,23
- naprawa urządzeń elektrycznych	82 199,42
- naprawa urządzeń centralnego ogrzewania	57 440,39

- wymiana wodomierzy	45 552,22
- wymiana stolarki okiennej w piwnicach	63 428,73
- usługi podnośnika koszowego	1 439,10
- malowanie klatek schodowych	55 542,67
- wymiana głównych tablic licznikowych	112 536,19
- termomodernizacja-przygotowanie dokumentacji	63 641,00
- remont cokołu	47 402,67
- zakup dziennika budowy	612,00
- remont schodów i opaski odwadniającej	28 623,68
- budowa parkingu, pełnienie funkcji inspektora nadzoru	105 370,52
- wykonanie obróbek blacharskich i dekarских, rem. dachu	5 098,28
- remont posadzki w piwnicach	6 641,38
- remont balkonów	21 544,64
- remont chodników i podestów, wyk. stanowisk pod stojaki rowerowe	62 316,39
- remont koryt , kratek ściekowych i odpływów	3 880,00
- remont instalacji odgromowej	168 597,19
- wymiana drzwi zewnętrznych	8 785,84
- wykonanie kanałów wentylacyjnych	4 440,00
Razem	1 199 446,43

Ogólnie za 2019 r. z funduszu remontowego wydatkowano kwotę 1 199 446,43 zł. co stanowi 72,22% planu na kwotę 1 660 723,48 zł. Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2019 r. wynosi 1 611 374,85 zł.

Działalność inwestycyjna

Nakłady inwestycyjne w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wyniosły 25 170,66 zł. i poniesione zostały na zakup:

- urządzeń zabawowych	w kwocie	14 999,39 zł.
- kopiarki	w kwocie	10 171,27 zł.

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr inż. Krzysztof Kot

PREZES SPÓŁDZIELNI

mgr Marian Ścisłowski

Sprawozdanie

z działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi za 2019 rok

Działalność remontowa zasobów mieszkaniowych w 2019 roku finansowana była z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali spółdzielczych.

Ustalona wysokość odpisu na fundusz remontowy wynosiła 2,26zł/m²p.u. w okresie od 1 grudnia 2018r. do 31.05.2019r. a w okresie od 01.06. 2019r. do 31.12.2019r. wynosiła 0,76 zł/m²p.u. zgodnie z Uchwałą Nr 14/VIII/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 28.08.2018 r. Aby zwiększyć sprawność użytkową budynków i osiedli wykonano następujące prace:

Lp.	Budynek	Rodzaj robót	Wartość robót (zł.)
1.	Malowanie klatek schodowych		
	Bud. Kotlarska 4	Klatka schodowa Nr1,2, 3	55 542,67
	Bud. Reymonta 12	Klatka schodowa Nr 1,wejście do kl. schodowej nr3,wiatrołap kl.nr2	
	Bud. Reymonta 14	Wiatrołap klatki schodowej nr1	
	Bud. Reymonta 10	Klatka schodowa Nr3	
	Bud. Chełmska 21	Wiatrołapy klatek schodowych nr1,2,3	
	Bud.1000-lecia P.P.14	Klatka schodowa Nr 2,3	
	Bud. Chełmska 10	Klatka schodowa Nr 1,2,3,4,5	
2.	Remont chodnika ,podestów i parkingu		
	Bud.Reymonta 12	Remont chodnika przy klatce nr 5	3 570,00
	Bud.Chełmska 8	Remont chodnika	7 375,00
	Bud. Kotlarska 4	Remont podestów kl.nr 1,2,3	4 200,00
	Bud. Jana Pawła II 16	Remont chodnika i podestów	28 816,44
	Bud. Chełmska 10	Remont podestów (schodów)	12 565,68
	Bud. Korolowska 18	Budowa parkingu przy bud.	92 214,87
	Bud. Korolowska 16	Remont zatoki parkingowej	6 733,50
	Bud. Korolowska 18	Wykonanie placu pod wiatę na odpady komunalne i podjazdu - działka nr 2701/3	16 055,00
3.	Podwyższenie balustrad balkonów		
	Bud. 1000-lecia PP 19	Podwyższenie balustrad balkonów	11 983,50
4.	Remont instalacji elektrycznej		
	Bud. Trębacka 6	Remont instalacji elektrycznej	29 112,88
	Bud. Rynek 4	Remont instalacji elektrycznej	61 572,44
	Bud. Stary Brus 8 4	Remont instalacji elektrycznej	12 724,08
	Bud. Przechodnia 20	Remont rozdzielni kl.nr2,3	5 300,64
5.	Remont tarasu i schodów		
	Bud. Przechodnia 22	Remont tarasu i schodów	36 708,33

6.	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach		
	Bud. Reymonta 12	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach	13 581,55
	Bud. Reymonta 14	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach	33 339,18
7.	Remont cokołów		
	Bud. Reymonta 12	Remont cokołu	15754,19
	Bud. Reymonta 14	Remont cokołu	31648,48
8.	Remont instalacji odgromowej		
	Bud.1000-lecia P.P.18	Remont instalacji odgromowej	14 953,37
	Bud.1000-lecia P.P.16	Remont instalacji odgromowej	18 799,32
	Bud.1000-lecia P.P.14	Remont instalacji odgromowej	18 799,32
	Bud. Czerwonego Krzyża 20	Remont instalacji odgromowej	14 499,01
	Bud. Mielczarskiego5	Remont instalacji odgromowej	11 420,89
	Bud. Żeromskiego 3	Remont instalacji odgromowej	16 682,28
	Bud. Żeromskiego 6	Remont instalacji odgromowej	17 149,17
	Bud. Żeromskiego 16	Remont instalacji odgromowej	17 149,17
	Bud. Jana Pawła II 31	Remont instalacji odgromowej	10 841,54
	Bud. Jana Pawła II 33	Remont instalacji odgromowej	24 759,62
	Bud.Czerwonego 17	Remont uzziemienia instalacji odgromowej	1 537,50
9.	Remont opasek odwadniających		
	Bud. Kotlarska 4	Remont opaski odwadniającej	4 153,00
10.	Remonty i udrażnianie kanałów wentylacyjnych		
	Bud. Spółdzielni Mieszkaniowe	Udrażnianie i kulowanie przewodów wentylacyjnych, wykonanie połączeń kanałów wentylacyjnych.	7 030,00
11.	Wykonanie dokumentacji związanej z termomodernizacją 7 budynków		
	Bud. Jana Pawła II 16,Reymonta 10,20 Przechodnia 18,18A,20,Żeromskiego 20	Wykonanie audytów energetyczne dla 7 budynków	28 290,00
	Bud. Jana Pawła II 16,Reymonta 10,20 Przechodnia 18,18A,20,Żeromskiego 20	Wykonanie kosztorysów na roboty związane z termomodernizacją dla 7 budynków	4305,00
	Bud. Jana Pawła II 16,Reymonta 10,20 Przechodnia 18,18A,20,Żeromskiego 20	Wykonanie dokumentacji - opis techniczny termomodernizacji 7 budynków	5000,00
	Bud. Jana Pawła II 16,Reymonta 10,20 Przechodnia 18,18A,20,Żeromskiego 20	Przygotowanie Studium Wykonalności i sporządzenie wniosku o dofinansowanie	22 201,50
12.	Inne prace, roboty remontowe i przeglądy		
	Bud.Chełmska 21	Wymiana okien połaciowych 4szt. w mieszkaniu nr 21	14 384,00
	Bud.Chełmska 23	Remont posadzki w piwnicy - klatka schodowa nr 3	5 228,00
	W zasobach Spółdzielni	Wykonanie audytów efektywności energetycznej - "Białe certyfikaty"	41 384,59

	W całych zasobach Spółdzielni	Roczny przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych	8433,70
	W całych zasobach Spółdzielni	Przeгляд 5-letni .Wykonanie pomiarów elektrycznych w budynkach Spółdzielni	23 395,10
	W całych zasobach Spółdzielni	Wykonanie kontroli stanu technicznego budynków – roczna i pięcioletnia	5 125,00
	W całych zasobach Spółdzielni	Wykonanie dokumentacji technicznej dotyczącej remontów i budowy, nadzór inwestorski ,wykonanie operatów szacunkowych	23 059,30
	W całych zasobach Spółdzielni	Wykonanie stanowisk na rowery	3 674,85
	W całych zasobach Spółdzielni	Remonty różne –wykonanie remontu schodów, chodnika , remonty obróbek blacharskich, korytek ściekowych, remonty balkonów itp.	30 863,20
	W całych zasobach Spółdzielni	Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych	82 199,42
	W całych zasobach Spółdzielni	Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej	45 552,22
	W całych zasobach Spółdzielni	Naprawa i konserwacja urządzeń hydraulicznych	110 751,73
	W całych zasobach Spółdzielni	Naprawa i konserwacja urządzeń centralnego ogrzewania	57 440,39
	W całych zasobach Spółdzielni	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych (robocizna), konserwacja i naprawa stolarki okiennej (piwnice, klatki schodowe, drzwi wejściowe do klatek schodowych itp.).	91 522,23
	W całych zasobach Spółdzielni	Roboty różne – osiedla i budynki Spółdzielni	52 080,16
	RAZEM WARTOŚĆ ROBÓT		1 311.463,01

W okresie użytkowania, budynki mieszkalne podlegają procesowi zużycia, który jest nieodwracalny i postępujący wraz z wiekiem budynków. Prowadzona gospodarka remontowa zasobów ma na celu hamowanie tego procesu poprzez likwidację wad systemowych i usterek powstałych w wyniku użytkowania

budynków. Wysokość środków finansowych powinna pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawianie tego stanu i podnoszenie estetyki budynków. W 2019 roku wykonawcy robót : budowy parkingu, remontu cokołów budynków, remontu instalacji elektrycznej i odgromowej budynków, wymiany okien w piwnicach, remontu chodników zostali wyłonieni w drodze przetargu. W komisjach przetargowych oraz w komisjach odbioru robót remontowych zawsze uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej.

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr inż. Krzysztof Kot

PREZES SPÓŁDZIELNI

mgr Marian Ścisłowski

SPRAWOZDANIE **z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie** **za 2020 rok**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie działa w oparciu o:

- Ustawę Prawo Spółdzielcze
- Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych
- Statut Spółdzielni
- Regulamin Zarządu
- Plany gospodarczo-finansowe
- Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej pracował w składzie dwuosobowym:

Marian Ścisłowski – Prezes Zarządu Spółdzielni

Krzysztof Kot – Zastępca Prezesa Zarządu – Kierownik działu GZM

Działalność Zarządu sprowadza się do realizacji:

- Zagadnień objętych planem gospodarczo finansowym.
- Zaleceń i uchwał organów samorządowych.
- Zadań wynikających z przepisów prawa.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 16 protokołowanych posiedzeń Zarządu, a których podejmowano decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni. Podjęto uchwały i zarządzenia w sprawach działalności Spółdzielni zastrzeżonych w Statucie do jego kompetencji.

Do stałych zadań rozpatrywanych przez Zarząd należały między innymi sprawy:

- członkowsko-mieszkaniowe,
- GZM- remonty i modernizacja zasobów,
- bieżące analizowanie kosztów i przychodów oraz wyników gospodarczo-finansowych,
- realizacji planów gospodarczo-finansowych,
- ustalanie opłat za lokale,
- rozwiązywanie bieżących problemów związanych z poprawą jakości zamieszkania.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe dotyczyły :

- przyjęć w poczet członków m in. w związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie Ustawy o Spółdzielniach

Mieszkaniowych, Ustawy Kodeks Postępowania Cywilnego oraz Ustawy – Prawo Spółdzielcze,

- ustanowien praw do lokali spółdzielczych,
- skreśleń z rejestru członków,
- rozpatrywania pism członków Spółdzielni, ustanawiania praw odrębnej własności do lokali.

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia zrzesza 1851 członków.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią:

1. 1757 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 40 budynkach wielorodzinnych, położonych na 29 nieruchomościach jedno bądź wielobudynkowych w tym:
 - 90 lokatorskich (5,12%)
 - 916 własnościowych (52,13%)
 - 744 o statucie odrębnej własności (42,35%)
 - 7 wynajętych (0,40%)
2. 12 garaży w tym:
 - 8 własnościowych
 - 2 wynajęte
 - 2 garaże Spółdzielni
3. 60 lokali użytkowych w tym:
 - 34 własnościowych
 - 6 odrębna własność
 - 20 wynajętych w tym 3 piwnice
4. Nieruchomości niezabudowane :
 - tereny o powierzchni 21 527 m²

W 2020 roku zawarto 15 aktów notarialnych - umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności.

Sprawy GZM dotyczyły:

- zawieranie umów i aneksów z dostawcami mediów oraz innych usług,
- zawieranie i rozwiązywania umów z najemcami lokali użytkowych i dzierżawcami terenów Spółdzielni,
- ogłoszenia przetargów na wykonanie remontów zasobów Spółdzielni,
- opracowania projektów planów finansowo-gospodarczych w tym stawek na pokrycie kosztów eksploatacji,
- dokonywania okresowych przeglądów zasobów Spółdzielni,

- utrzymywanie w należyтым stanie terenów osiedlowych,
- zapewniania wywozu odpadów komunalnych oraz dbanie o estetykę i czystość na osiedlach,
- doposażenia w zmechanizowany sprzęt do pielęgnacji terenów,
- prowadzenia przedsięwzięć finansowo-prawnych związanych z windykacją zadłużeń,
- utrzymywania dobrej sytuacji finansowo-ekonomicznej Spółdzielni oraz oszczędne gospodarowanie dysponowanymi środkami.

Systematycznie prowadzone są prace remontowo – modernizacyjne.

Głównym zadaniem w tym zakresie jest realizacja projektu pn. „Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie”, który obejmuje roboty na budynkach przy ulicach: Jana Pawła II 16, Przechodnia 18, Przechodnia 18 A, Przechodnia 20, Reymonta 10, Reymonta 20, Żeromskiego 20 i dotyczą one :

- modernizacji instalacji c.o i c.u.w.,
- termomodernizacji przegród zewnętrznych budynków,
- ocieplenie stropów nad piwnicami.

Projekt objęty jest 3 letnim okresem realizacji i opiewa na łączną kwotę 8 004 051,11 zł.

Projekt finansowany jest ze środków własnych, pochodzących głównie z odpisów na fundusz remontowy oraz z dofinansowania w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020, Osi Priorytetowej 5 EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA I GOSPODARCZA NISKOEMISYJNA, Działania 5, 3 Efektywność energetyczna sektora mieszkaniowego w formie współfinansowania UE.

W 2020 r. kwota wydana na realizację projektu wyniosła 2 856 537,97 zł

W 2020 roku ogłoszono 4 postępowania przetargowe na prace dotyczące m.in.

- Przeglądu przewodów kominowych i wentylacyjnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Przebudowy budynku Biurowo-Uslugowego przy ul. Przechodnia 22 we Włodawie w ramach kotłowni opalanej gazem ziemnym wraz z budową instalacji wewnętrznej gazu.
- „Modernizacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej” w ramach projektu pn. „Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie” (7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych: ul. Przechodnia 18, ul. Przechodnia 18A, ul. Reymonta 10, ul. Żeromskiego 20, Al. Jana Pawła II 16, ul. Reymonta 20, ul. Przechodnia 20 we Włodawie.

- „Termomodernizacji przegród zewnętrznych budynków przy ul. Przechodniej 18A i ul. Przechodniej 20 we Włodawie” w ramach projektu pn. „Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie”.

Komisje przetargowe składające się z członków Rady Nadzorczej i Zarządu wybierały najkorzystniejsze oferty.

Utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów to nie tylko remonty, lecz również właściwa eksploatacja i bieżąca konserwacja. Dzięki własnej grupie remontowej Spółdzielnia może sprawnie i szybko usunąć drobne awarie i usterki. Należy podkreślić, że występują trudności w pozyskaniu wykonawców zewnętrznych na realizację zadań o niewielkiej wartości.

Grupa remontowa Spółdzielni przyjęła i usunęła 2502 awarii i usterek wykonując następujące prace:

- wymieniono 234 wodomierze ciepłej i zimnej wody,
- w 3 mieszkaniach wymieniono 8 okien plus 2 drzwi balkonowe,
- wykonywano odpowietrzenie grzejników CO, montowano odpowietrzniki ręczne, automatyczne,
- udrażniano piony kuchenne, łazienkowe i główne mieszkaniowe schodzące do piwnic oraz przyłącza kanalizacyjne,
- wymieniano i uszczelniano zawory odcinające c.w, z.w, wymieniano baterie wannowe, umywalkowe, zlewozmywakowe,
- eksploatacja węzłów co i c.w.u. oraz kotłowni gazowej,
- likwidowano zgłaszane przecieki do mieszkań ze stropodachów,
- wykonano obróbkę gnilifów drzwi wejściowych do klatek,
- regulowano samozamykacze, zamki, stopki drzwi wejściowych do klatek schodowych,
- wyrabiano deski i montowano ławki przed klatkami oraz montowano balustrady balkonowe, wymieniono zniszczone elementy drewniane piaskownic,
- wykonano podesty pod stojaki rowerowe oraz montowano stojaki,
- naprawiano uszkodzoną instalację elektryczną w mieszkaniach z wymianą zabezpieczeń za licznikowych, wymieniono osprzęt instalacji elektrycznej oraz przepalone żarówki na klatkach schodowych i w piwnicach,
- dokonywano wymiany pionów kanalizacyjnych łazienkowych i kuchennych z żeliwnych na pcv,
- uszczelniano oraz udrażniano zapchane rynny i odpływy z rur spustowych,
- usuwano gołoledź z chodników, parkingów, odśnieżano osiedla,

- zsuwano śnieg z dachów oraz obijano zwisające sople zagrażające przechodniom.

Sytuacja Finansowo - ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

Mimo utrzymującej się nadal w naszym regionie trudnej sytuacji materialnej rodzin zamieszkujących w zasobach Spółdzielni, opłaty za zajmowane lokale pozwalają na terminowe i systematyczne płatności wszelkich zobowiązań.

W ramach windykacji należności w 2020 roku prowadzono szereg działań zmierzających do stabilizacji i zmniejszenia stanu zaległości. Polegały one głównie na :

- prowadzeniu rozmów z dłużnikami w wyniku czego zawierano porozumienia odnośnie spłaty należności. W szczególnie trudnych sytuacjach zaległości rozkładano na raty,
- kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego i komorniczego,
- wysyłaniu upomnień i wezwań do zapłaty, w celu zmobilizowania dłużników do regularnego wnoszenia opłat. Informowaniu o możliwym wpisie do Krajowego Rejestru Długów w przypadku uchylenia się od opłat.

Dużą pomoc dla rodzin o niskich dochodach stanowią dodatki mieszkaniowe przyznawane przez MOPS. W 2020 roku Spółdzielnia otrzymała 45 takich decyzji na kwotę 67 994,63 zł.

Składniki opłat za lokale takie jak np. dostawa wody i odprowadzenie ścieków, odpady komunalne czy energia cieplna są niezależne od Spółdzielni i nie mamy wpływu na poziom tych usług, a będąc pośrednikiem możemy jedynie rozliczyć koszty całkowitego zakupu z użytkownikami lokali na podstawie faktur dostawców w/w usług.

W imieniu Zarządu pragnę podziękować Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, zaufanie i współpracę.

Dalszą część niniejszego sprawozdania stanowią:

- sprawozdanie finansowo –ekonomiczne za 2020 rok,
- sprawozdanie z działalności GZM za 2020 rok,

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr inż. Krzysztof Kot

PREZES SPÓŁDZIELNI

mgr Marian Ścisłowski

SPRAWOZDANIE FINANSOWO-EKONOMICZNE
Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie
za 2020 rok

Powierzchnia zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i lokali nie będących własnością Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. wynosi:

- lokale mieszkalne	89 732,00m ²
- lokale użytkowe	5 747,91m ²
razem:	95 479,91m²

Koszty eksploatacji

Planowane koszty na rok 2020 w kwocie 4 444 626,00 zł. zostały wykonane w 102,35% i wynoszą 4 548 875,67 zł.

Lp.	Składniki kosztu	Plan 2020 r.		Wykonanie za 2020 r.		% wskaźn. wykonania planu (5:3)
		Kwotowo	zł/m ² /m-c	kwotowo	zł/m ² /m-c	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Płace, narzuty, świadczenia dla pracowników	514956,00	0,45	504148,18	0,44	97,90
2.	Materiały	18400,00	0,02	68819,35	0,06	374,02
3.	Energia elektryczna	75019,00	0,07	76932,07	0,07	102,55
4.	Woda i kanal. różnice zuż.	57800,00	0,05	49377,53	0,04	85,43
5.	Podatek od nieruchomości	139649,00	0,12	153019,04	0,13	109,57
6.	Wieczyste użytk. terenu	6167,00	0,01	6167,24	0,01	100,00
7.	Remonty i Amortyzacja	1360927,00	1,18	1340594,64	1,17	98,51
8.	Narzut k.ogólnozakładow.	913367,00	0,80	980315,79	0,85	107,33
9.	Pozostałe koszty	224874,00	0,19	171343,14	0,15	76,20
	Razem:	3311159,00	2,89	3350716,98	2,92	101,19
	Składniki nie wpływające na koszt jednostkowy					
10.	Opłata za gosp.odp.kom.	733140,00	-	804605,46	-	109,75
11.	Woda i kanalizacja	328000,00	-	327975,32	-	99,99
12.	Konserwacja domofonów	60000,00	-	59414,53	-	99,02
13.	Dzierżawa kontenerów	12327,00	-	6163,38	-	50,00
	Razem	1133467,00	-	1198158,69	-	105,71
	Ogółem	4444626,00	2,89	4548875,67	2,92	102,35

Poniesione koszty eksploatacji i przychody na pokrycie kosztów przedstawia poniższa tabelka:

Lp:	Treść	Koszty	Przychody		
		31.12.2020	31.12.2020	nadwyżka	niedobór
1.	Eksploatacja	4548875,67	4233429,04	-	315446,63

Niedobór przychodów nad kosztami po uwzględnieniu pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych i finansowych na dzień 31.12.2020 r. wynosi 186 967,48zł.

Porównując koszt eksploatacji za 2020 r. do wykonania za 2019 r. stwierdza się, że ogólnie koszty wzrosły o 4,53% a poniższa tabelka obrazuje poszczególne składniki kosztów.

Lp.	Składniki kosztu	Wykonanie za 2019 r.		Wykonanie za 2020 r.		% wskaźnik dynamiki wzrostu (5:3)
		kwotowo	zł/m2 / m-c	kwotowo	zł/m2/ m-c	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Płace, narzuty, świadczenia dla pracowników	446679,27	0,39	504148,18	0,44	112,87
2.	Materiały	18373,07	0,02	68819,35	0,06	374,57
3.	Energia elektryczna	72729,33	0,06	76932,07	0,07	105,78
4.	Woda i kanal. różnice zuż.	57801,50	0,05	49377,53	0,04	85,43
5.	Podatek od nieruchomości	131311,80	0,11	153019,04	0,13	116,53
6.	Wieczyste użytk. terenu	6167,24	0,00	6167,24	0,01	100,00
7.	Remonty i Amortyzacja	1605957,91	1,40	1340594,64	1,17	83,48
8.	Narzut k.ogólnozakładow.	830409,52	0,72	980315,79	0,85	118,05
9.	Pozostałe koszty	224873,67	0,20	171343,14	0,15	76,20
	Razem:	3394303,31	2,95	3350716,98	2,92	98,72
	Składniki nie wpływające na koszt jednostkowy					
10.	Opłata za gosp.odp.kom.	563954,28	-	804605,46	-	142,67
11.	Woda i kanalizacja	322095,55	-	327975,32	-	101,83
12.	Konserwacja domofonów	59244,19	-	59414,53	-	100,29
13.	Dzierżawa kontenerów	12326,76	-	6163,38	-	50,00
	Razem	957620,78	-	1198158,69	-	125,12
	Ogółem	4351924,09	2,95	4548875,67	2,92	104,53

Analizując poszczególne składniki kosztu eksploatacji w badanym okresie stwierdza się, że w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosły przede wszystkim koszty materiałów, oraz koszty podatku od nieruchomości. Wysokie koszty materiałów mają związek z zakupem pojemników na odpady komunalne. Koszty podatku od nieruchomości wynikają ze wzrostu od 01.01.2020 r. wysokości stawek podatku.

Zaległości czynszowe na dzień 31 grudnia 2020 r.

lp	Treść		Stan na 31.12.2019r	Stan na 31.12.2021r	Dynamika wzrostu 4:3
1	2		3	4	5
1.	Zadłużenia ogółem /czynsz, C.O, C.W.U/	l. mieszkalne l. użytkowe razem:	642 664,65 151 794,09 794 458,74	720 000,51 225 589,49 945 590,00	112,03 148,62 119,02
2.	Zadłużenia zasądzone wyrokiem sądowym		282 530,31	276 767,55	97,96
3.	Ogółem zadłużenia (1+2)		1 076 989,05	1 222 357,55	113,50

Zadłużenia lokali mieszkalnych na kwotę 720 000,51 zł. obejmują:

- czynsz i c.o. - 559 837,03 zł.
- ciepła woda - 160 163,48 zł.

Zaległości na 31.12.2020 r. w porównaniu do analogicznego okresu roku 2019 zwiększyły się o kwotę 145 368,50 zł. Aktualnie komornik realizuje 5 wniosków Spółdzielni o świadczenie pieniężne na kwotę 20 732,53 zł., przekazując na konto Spółdzielni miesięcznie około 1 400,00 zł. Postępowanie w stosunku do 8 członków Spółdzielni umorzono, stwierdzając bezskuteczność egzekucji, a dotyczy to świadczeń pieniężnych w kwocie 65 822,54 zł.

Z zachowaniem odpowiednich terminów Spółdzielnia nadal będzie dochodzić roszczeń zgodnie z postanowieniem sądu. Pozostałe zadłużenia potwierdzone wyrokiem to kwota 190 212,48 zł. i dotyczy zobowiązań 30 członków, wobec których m.in. wniosek o egzekucję jest w toku, postępowanie egzekucyjne zawieszono lub złożono podania o rozłożenie zasądzonych zaległości na raty. Zaległości powyżej 1 000,00 zł. dotyczą 82 osób zalegających w opłatach eksploatacyjnych i 25 osób w opłatach za ciepłą wodę. W celu polubownego odzyskania spłaty należności wysyłane były wezwania do zapłaty, ustalano

dotatkowe terminy spłat bądź rozkładano zaległości na raty. Dłużników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej informuje się o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz innych form pomocy instytucji samorządowych.

Zadłużenia kredytowe

Według stanu na 31.12.2020 r. Spółdzielnia nie posiada mieszkań obciążonych spłatą kredytu mieszkaniowego. Kredyty były spłacane zgodnie z ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Dz.U. Nr 5 z 1996 r. poz. 32 z późniejszymi zmianami. Obowiązywało kwartalne rozliczenie z bankiem i wymagane były spłaty kredytu według normatywu. W związku z tym, że część osób nie wywiązywała się z tego obowiązku Spółdzielnia zakładała środki na spłatę kredytu. Stan zadłużenia z tego tytułu na dzień 31.12.2020 r. wynosi 116 478,39 zł. – dotyczy 11 osób i w porównaniu do 31.12.2019 r. 135 431,87 zł. zmalał o 18 953,48 zł. W celu zmniejszenia zadłużenia wysyłane są wezwania do dobrowolnego uregulowania zaległości (wysłano 6 wezwań do zapłaty).

Zarząd Spółdzielni przeprowadza rozmowy z dłużnikami. Osoby, które posiadają zadłużenie dokonują nie systematycznych i nie terminowych spłat. Osobom, które uchylają się od regulowania zadłużeń Spółdzielnia sporządza sądowe nakazy zapłaty. Osoby, które wcześniej otrzymały nakazy zapłaty podjęły ratałną spłatę zadłużenia. W przypadku braku reakcji na nakazy zapłaty przekazuje się je do egzekucji komorniczej. Komornik prowadzi egzekucje 2 nakazów zapłaty. Należy dodać, że egzekucja komornicza nie zawsze jest skuteczna. Osoby posiadające zadłużenie z tytułu spłaty kredytu posiadają również zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych i opłatach za zużycie ciepłej wody. Wyegzekwowanie zadłużeń jest bardzo trudne.

Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody

Koszt wytworzenia i zakupu energii cieplnej za 2020 rok wynosił na potrzeby:

- centralnego ogrzewania	-	3 887 437,65
- ciepłej wody	-	1 022 796,31
Razem	-	4 910 233,96

Założone w planie na rok 2020 koszty centralnego ogrzewania w kwocie 4 120 062,00 zł. oraz koszty ciepłej wody w kwocie 1 019 182,00 zł. wykonano w 95,54%. Porównując koszty centralnego ogrzewania za 2020 r. do roku 2019 stwierdza się jego zmniejszenie o kwotę 36 431,72 zł. a ciepłej wody zwiększenie o kwotę 52 146,64 zł.

Koszty ogólnozakładowe

Koszty ogólnozakładowe to kwota 1 089 239,75 zł. co przy planie na 1 014 852,00 zł. stanowi wykonanie 107,33 %. Zgodnie z kluczem podziałowym tych kosztów kwota 980 315,79 zł. obciążyla eksploatację, pozostała część 10% kosztów tj. 108 923,96 zł. koszty grupy remontowej. Poniesione koszty wzrosły o 18,05% w stosunku do analogicznego okresu roku 2019.

Koszty transportu

W badanym okresie koszty te wyniosły 77 608,72 zł. i stanowią 99,26 % kosztów planowanych na kwotę 78 186,00 zł.

Poniesione koszty w kwocie 9 143,76 zł. odniesiono jako sprzedaż wewnętrzną w poszczególne działalności, a nie mające bezpośredniego odniesienia przeksięgowano zgodnie z kluczem podziałowym po 50 % w grupę remontową i koszty ogólnozakładowe.

Koszty grupy remontowej

W 2020 roku koszty grupy remontowej stanowiły kwotę 510 500,00 zł. Plan na rok 2020 zakłada kwotę 522 424,00 zł. Poniesione koszty stanowią 97,72% planu.

Zatrudnienie i fundusz płac

Średnioroczne przeciętne zatrudnienie na koniec grudnia 2020 r. wyniosło 25,20 etatów. Plan zatrudnienia na 27 etatów został wykonany w 93,33%. Osobowy fundusz płac został wykorzystany w kwocie 1 228 805,08 zł. co stanowi 98,77% planowanego funduszu na kwotę 1 244 060,00 zł.

Średnia płaca brutto wyniosła 4 063,51 zł. a bez płac Zarządu 3 868,11 zł. brutto.

Wykonanie planu w poszczególnych grupach przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2020 r.	Wykonanie za 2020 r.	Wskaźnik wykonania planu
1)	Zarząd	151 928,00	151 923,43	100,00%
2)	Pracownicy	1 092 132,00	1 076 881,65	98,60%
	Razem (poz. 1+2)	1 244 060,00	1 228 805,08	98,77%
3)	Nagrody jubileuszowe	74 162,00	97 630,60	131,65%
4)	Odprawy	-	32 600,46	-
	Razem (poz. 3+4)	74 162,00	130 231,06	175,60%
	Razem (poz. 1+2+3+4)	1 318 222,00	1 359 036,14	103,10%
5)	Bezosobowy f-sz płac	161 500,00	109 493,36	67,80%
	w tym: diety Rady Nadzorczej	78 000,00	70 200,00	90,00%
	Ogółem f-sz płac (poz. 1+2+3+4+5)	1 479 722,00	1 468 529,50	99,24%

Bezosobowy fundusz płac za 2020 r. wydatkowano w kwocie 109 493,36 zł. z przeznaczeniem na:

- odczyty wodomierzy
- diety Rady Nadzorczej
- obsługę prawną
- sprząatanie biura
- usługę introligatorską
- sprawowanie nadzoru nad pracą regulatora węzła cieplnego
- wykonanie projektu budowlanego na przebudowę budynku w ramach kotłowni opalanej gazem
- doradztwo w zakresie księgowości
- konsultację spraw finansowych związanych z projektem termomodernizacji
- sporządzenie protokołów z przeprowadzonej kontroli stanu technicznego budynków.

Fundusz remontowy

Saldo funduszu na 1.01.2020r.	zł. 1 611 374,85
w tym:	
Saldo wolnych środków	zł 864 033,08
Zwiększenia w ciągu roku 2020	
- odpis, odsetki inne	zł 2 407 158,16
w tym:	
- środki unijne	zł. 1 092 155,06
1. z tytułu wolnych środków	zł. 436,66
- zmniejszenia w ciągu roku 2020	zł. 3 517 016,60
w tym:	
- środków wolnych	zł. 107 029,90
Saldo f. remontowego na 31.12.2020r.	zł. 501 516,41
w tym:	
- środków wolnych	zł 757 439,84

Odpisem podstawowym do tworzenia funduszu remontowego jest kwota 0,76 zł/m²p.u. W miesiącu styczniu z tego tytułu naliczono 71 566,67 zł. Uchwałą Nr 19/X/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 17 października 2019 r. wysokość opłaty na fundusz remontowy w okresie od 1 lutego 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. ustalono w wysokości 1,20 zł/m²p.u. Naliczenie za ten okres wynosi 1 242 999,77 zł. Dodatkowo fundusz remontowy zwiększono o kwotę 1 092 155,06 zł. tj. refundacja z Urzędu Marszałkowskiego na projekt „Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych SM Włodawa”. W 2020 r. naliczenie funduszu remontowego wyniosło 2 407 158,16 zł.

Na 31.12.2020 r. wydatkowano środki wg poniższego zestawienia:

- roboty różne – osiedla	18 762,37
- roboty różne – budynki	28 741,06
- naprawa urządzeń hydraulicznych	128 089,35
- naprawa stolarki i roboty szklarskie	97 683,91
- naprawa urządzeń elektrycznych	88 509,75 ✓
- naprawa urządzeń centralnego ogrzewania	59 666,21
- wymiana wodomierzy	38 642,80

- opracowanie dokumentacji – rem. instalacji odgromowej	3 012,00
- usługi podnośnika kosзовego	553,50
- wykonanie przyłącza wentylacyjnego	260,00
- przebudowa budynku (kotłownia gazowa –Przechodnia 22	142 686,51
- termomodernizacja Jana Pawła 16	387 937,79
- termomodernizacja Przechodnia 18	421 144,60
- termomodernizacja Przechodnia 18a	419 588,62
- termomodernizacja Przechodnia 20	461 996,56
- termomodernizacja Reymonta 10	409 677,79
- termomodernizacja Reymonta 20	377 621,54
- termomodernizacja Żeromskiego 20	378 571,07
- wykonanie przełącznika wodociągowego	985,27
- montaż okien w piwnicach	1 891,90
- wykonanie audytu energetycznego	34 440,00
- badania i kontrola dot. wyst. chronionych gatunków ptaków (nietoperzy)	3 444,00
- remont rozdzielni elektrycznej	13 110,00
Razem	3 517 016,60

Ogólnie za 2020 r. z funduszu remontowego wydatkowano kwotę 3 517 016,60 zł. co stanowi 97,44% planu na kwotę 3 609 359,34 zł. Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2020 r. wynosi 501 516,41 zł.

Działalność inwestycyjna

Nakłady inwestycyjne w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wyniosły 21 544,98 zł. i poniesione zostały na zakup:

- zapory sprzętowej z antywirusem	w kwocie	4 462,30 zł.
- wiaty na kontenery	w kwocie	13 322,55 zł.
- zakup serwera z oprogramowaniem	w kwocie	3 760,13 zł.

Z-ca Prezesa Zarządu
mgr inż. Krzysztof Kot

PREZES SPÓŁDZIELNI
mgr Marian Ściślowski

Sprawozdanie z działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi za 2020 rok

Działalność remontowa zasobów mieszkaniowych w 2020 roku finansowana była z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali oraz korzystano z dofinansowania Projektu pn.: „**Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie**” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020, Osi Priorytetowej 5 EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA I GOSPODARCZA NISKOEMISYJNA, Działania 5.3 Efektywność energetyczna sektora mieszkaniowego, w formie współfinansowania UE. Całkowita wartość Projektu wynosi: **8 004 051,11zł**. Ustalona wysokość odpisu na fundusz remontowy wynosiła 0,76 zł/m²p.u. w okresie od 01.06.2019 r. do 31.01.2020 r. zgodnie z Uchwałą Nr 14/VIII/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 28.08.2018 r. a od 01.02.2020 r. wynosi 1,20 zł/m²p.u. zgodnie z Uchwałą Nr 19/X/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 17.10.2019 r.

Aby zwiększyć sprawność użytkową budynków i osiedli wykonano następujące prace:

Lp.	Budynek	Rodzaj robót	Wartość robót (zł.)
1.	Ocieplenie stropów nad piwnicami (Termomodernizacja)		
	Bud. Jana Pawła II 16	Ocieplenie	81 080,33
	Bud. Przechodnia 18	Ocieplenie	100 846,08
	Bud. Przechodnia 18 A	Ocieplenie	51 471,72
	Bud. Przechodnia 20	Ocieplenie	60 041,66
	Bud. Reymonta 10	Ocieplenie	97 738,92
	Bud. Reymonta 20	Ocieplenie	79 721,04
	Bud. Żeromskiego 20	Ocieplenie	85 056,48
2.	Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. w budynkach (Termomodernizacja)		
	Bud. Jana Pawła II 16	Roboty hydrauliczne	144 039,60
	Bud. Przechodnia 18	Roboty hydrauliczne	149 277,60
	Bud. Przechodnia 18 A	Roboty hydrauliczne	102 384,00
	Bud. Przechodnia 20	Roboty hydrauliczne	125 496,00
	Bud. Reymonta 10	Roboty hydrauliczne	150 471,00
	Bud. Reymonta 20	Roboty hydrauliczne	144 039,60
	Bud. Żeromskiego 20	Roboty hydrauliczne	144 039,60
3.	Modernizacja zewnętrznej sieci ciepłowniczej do budynków (Termomodernizacja)		
	Bud. Jana Pawła II 16	Roboty hydrauliczne	151 269,26
	Bud. Przechodnia 18	Roboty hydrauliczne	159 472,28
	Bud. Przechodnia 18 A	Roboty hydrauliczne	88 644,28
	Bud. Przechodnia 20	Roboty hydrauliczne	105 010,29
	Bud. Reymonta 10	Roboty hydrauliczne	149 919,30

	Bud. Reymonta 20	Roboty hydrauliczne	142 312,29
	Bud. Żeromskiego 20	Roboty hydrauliczne	137 926,30
4.	Termomodernizacja przegród zewnętrznych w budynkach (Termomodernizacja)		
	Bud. Przechodnia 18A	Ocieplenie- część I	165 240,00
	Bud. Przechodnia 20	Ocieplenie- część I	159 600,00
5.	Przebudowa budynku Biurowo- Usługowego w ramach kotłowni opalanej gazem ziemnym wraz z budową instalacji wewnętrznej gazu.		
	Bud. Przechodnia 22	Budowa kotłowni gazowej	126 690,00
6.	Wykonanie wiaty na odpady komunalne		
	Bud. Korolowska 18 Osiedle „Białe”		13 499,25
7.	Wykonanie remontu rozdzielni elektrycznych		
	Bud. Przechodnia 18	kl.nr 2	3 061,03
	Bud. Przechodnia 18 A	kl.nr 2	3 061,03
	Bud. Jana Pawła II 16	kl.nr 5	3 081,23
	Bud. Reymonta 10	kl.nr 2	3 081,23
8.	Pozostałe prace związane z termomodernizacją (wykonanie projektów, zarządzanie projektem, nadzór, aktualizacja kosztorysów i inne)		69 628,80
9.	Wykonanie audytów energetycznych		
	Bud. Przechodnia 22		3 690,00
	Bud. Mielczarskiego 5		7 525,14
	Bud. Żeromskiego 3		12 481,05
	Bud. Żeromskiego 6		7 738,67
	Bud. Żeromskiego 16		6 695,14
10.	Inne roboty remontowe		
	W całych zasobach Spółdzielni	Roczny przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych	7 949,00
	W całych zasobach Spółdzielni	Wykonanie kontroli stanu technicznego budynków – roczna i pięcioletnia	4 428,00
	W całych zasobach Spółdzielni	Wykonanie dokumentacji technicznej dotyczącej remontów i budowy, nadzór inwestorski	12 831,00
	W całych zasobach Spółdzielni	Remonty różne – roboty kominiarskie, izolacja rur c.o. itp.	8 650,00
	W całych zasobach Spółdzielni	Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych	88 509,75
	W całych zasobach Spółdzielni	Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej	38 642,80
	W całych zasobach Spółdzielni	Naprawa i konserwacja urządzeń hydraulicznych	128 089,35

	W całych zasobach Spółdzielni	Naprawa i konserwacja urządzeń centralnego ogrzewania	59 666,21
	W całych zasobach Spółdzielni	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych (robocizna), konserwacja i naprawa stolarki okiennej (piwnice, klatki schodowe, drzwi wejściowe do klatek schodowych itp.).	97 683,91
	W całych zasobach Spółdzielni	Roboty różne – osiedla i budynki Spółdzielni	47 503,43
	RAZEM WARTOŚĆ ROBÓT		3 529 283,65

W okresie użytkowania, budynki mieszkalne podlegają procesowi zużycia, który jest nieodwracalny i postępujący wraz z wiekiem budynków. Prowadzona gospodarka remontowa zasobów ma na celu hamowanie tego procesu poprzez likwidację wad systemowych i usterek powstałych w wyniku użytkowania budynków. Wysokość środków finansowych powinna pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawianie tego stanu i podnoszenie estetyki budynków. W 2020 roku wykonawcy głównych robót remontowych związanych z termomodernizacją zostali wyłonieni w drodze postępowań przetargowych. W komisjach przetargowych oraz w komisjach odbioru robót remontowych zawsze uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej.

Z-ca Prezesa Zarządu
mgr inż. Krzysztof Kot

PREZES SPÓŁDZIELNI
mgr Marian Ścisłowski

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie za 2021 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie działa w oparciu o :

- Ustawę Prawo Spółdzielcze
- Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych
- Statut Spółdzielni
- Regulamin Zarządu
- Plan gospodarczo-finansowy
- Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej pracował w składzie dwuosobowym:

Marian Ścisłowski – Prezes Zarządu Spółdzielni

Krzysztof Kot – Zastępca Prezesa Zarządu – Kierownik działu GZM (do końca 27.09.2021r.)

Działalność Zarządu sprowadza się do realizacji:

- Zagadnień objętych planem gospodarczo- finansowym
- Zaleceń i uchwał organów samorządowych
- Zadań wynikających z przepisów prawa.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 21 protokołowanych posiedzeń Zarządu, na których podejmowano decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni. Podjęto 4 uchwały i 4 zarządzenia w sprawach działalności Spółdzielni zastrzeżonych w Statucie do jego kompetencji.

Do stałych zadań rozpatrywanych przez Zarząd należały między innymi sprawy:

- członkowsko-mieszkaniowe,
- GZM- remonty i modernizacja zasobów,
- bieżące analizowanie kosztów i przychodów oraz wyników gospodarczo-finansowych,
- realizacji planu gospodarczo-finansowego,

- analiza i propozycja zmian opłat za lokale,
- rozwiązywanie bieżących problemów związanych z poprawą jakości zamieszkania

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe dotyczyły :

- przyjęć w poczet członków na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Ustawy Kodeks Postępowania Cywilnego oraz Ustawy – Prawo Spółdzielcze,
- ustanowien praw do lokali spółdzielczych,
- skreśleń z rejestru członków,
- rozpatrywania pism członków Spółdzielni, ustanawiania praw odrębnej własności do lokali

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zrzesza 1784 członków.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią:

1. 1757 lokali mieszkalnych, znajdujących się w 40 budynkach wielorodzinnych, położonych na 29 nieruchomościach jedno bądź wielobudynkowych w tym:
 - 86 lokatorskich (4,89%)
 - 912 własnościowych (51,91%)
 - 752 o statucie odrębnej własności (42,80%)
 - 7 wynajętych (0,40%)
2. 12 garaży w tym:
 - 8 własnościowych
 - 2 wynajęte
 - 2 garaże Spółdzielni
3. 60 lokali użytkowych w tym:
 - 34 własnościowych
 - 6 odrębna własność
 - 20 wynajętych w tym 3 piwnice
4. Nieruchomości niezabudowane :
 - tereny o powierzchni 21 527 m²

W 2021 roku zawarto 8 aktów notarialnych- umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności.

Sprawy GZM dotyczyły:

- zawieranie umów i aneksów z dostawcami mediów oraz innych usług,
- zawieranie i rozwiązywanie umów z najemcami lokali użytkowych i dzierżawcami terenów Spółdzielni,
- ogłoszenia przetargów na wykonanie remontów zasobów Spółdzielni,
- dokonywania okresowych przeglądów zasobów Spółdzielni,
- utrzymywanie w należytym stanie terenów osiedlowych,
- dbanie o estetykę i czystość na osiedlach,
- doposażenia w zmechanizowany sprzęt do pielęgnacji terenów,
- prowadzenia przedsięwzięć finansowo-prawnych związanych z windykacją zadłużeń,
- utrzymywania dobrej sytuacji finansowo-ekonomicznej Spółdzielni oraz oszczędne gospodarowanie dysponowanymi środkami.

Systematycznie prowadzone są prace remontowo – modernizacyjne.

Głównym zadaniem w tym zakresie jest realizacja projektu pn. „ Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie”, który obejmuje roboty na budynkach przy ulicach: Jana Pawła II 16, Przechodnia 18, Przechodnia 18 A, Przechodnia 20, Reymonta 10, Reymonta 20, Żeromskiego 20 i dotyczą one :

- modernizacji sieci ciepłowniczej i instalacji c.o. i c.w.u.,
- termomodernizacji przegród zewnętrznych budynków,
- ocieplenie stropów nad piwnicami.

Projekt objęty jest 3 letnim okresem realizacji i opiewa na łączną kwotę 8 004 051,11 zł.

Projekt finansowany jest ze środków własnych, pochodzących głównie z odpisów na fundusz remontowy oraz z dofinansowania w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020, Osi Priorytetowej 5 EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA I GOSPODARKA NISKOemisyjna, Działania 5,3 Efektywność energetyczna sektora mieszkaniowego w formie współfinansowania UE.

W 2021 r. kwota wydana na realizację projektu wyniosła 1 681 731,71 zł.

W 2021 roku ogłoszono postępowania przetargowe na prace dotyczące m.in.

- Przeglądu przewodów kominowych i wentylacyjnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Remont polegający na naprawie i konserwacji elektrycznych instalacji w budynkach przy ul. 1000 –lecia 14,16,18 i ul. Czerwonego Krzyża 20 we Włodawie”
- „Termomodernizacji przegród zewnętrznych budynków przy al. Jana Pawła II 16, ul. Przechodniej 18 i ul. Reymonta 20 we Włodawie” w ramach projektu pn. „Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie”.
- Termomodernizacji przegród zewnętrznych budynków przy ul. Reymonta 10 i ul. Żeromskiego 20 we Włodawie” w ramach projektu pn. „Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie”.

Komisje przetargowe składające się z członków Rady Nadzorczej i Zarządu wybierały najkorzystniejsze oferty.

Utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów to nie tylko remonty, lecz również właściwa eksploatacja i bieżąca konserwacja. Dzięki własnej grupie remontowej Spółdzielnia może sprawnie i szybko usunąć awarie i usterki. Należy podkreślić, że występują trudności w pozyskaniu wykonawców zewnętrznych na realizację zadań o niewielkiej wartości.

Grupa remontowa Spółdzielni przyjęła i usunęła 2202 awarie i usterki wykonując następujące prace:

- wymieniano 224 wodomierze ciepłej i zimnej wody,
- wykonywano odpowietrzenie grzejników CO, montowano odpowietrzniki ręczne, automatyczne,
- udrażniano piony kuchenne, łazienkowe i główne mieszkaniowe schodzące do piwnic oraz przyłącza kanalizacyjne,
- wymieniano i uszczelniano zawory odcinające c.w., z.w., wymieniano baterie wannowe, umywalkowe, zlewozmywakowe,
- eksploatacja węzłów c.o. i c.w.u. oraz kotłowni gazowej,
- likwidowano zgłaszane przecieki do mieszkań ze stropodachów,
- wykonano obróbkę gładzi drzwi wejściowych do klatek,

- regulowano samozamykacze, zamki, stopki drzwi wejściowych do klatek schodowych,
- wyrabiano deski i montowano ławki przed klatkami oraz montowano balustrady balkonowe, wymieniono zniszczone elementy drewniane piaskownic,
- wykonano podesty pod stojaki rowerowe oraz montowano stojaki,
- naprawiano uszkodzoną instalację elektryczną w mieszkaniach z wymianą zabezpieczeń licznikowych, wymieniono osprzęt instalacji elektrycznej oraz przepalone żarówki na klatkach schodowych i w piwnicach,
- dokonywano wymiany pionów kanalizacyjnych łazienkowych i kuchennych z żeliwnych na pcv,
- uszczelniano oraz udrażniano zapchane rynny i odpływy z rur spustowych,
- usuwano gołoledź z chodników, parkingów, odśnieżano osiedla,

Sytuacja Finansowo - ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

Mimo utrzymującej się nadal w naszym regionie trudnej sytuacji materialnej rodzin zamieszkujących w zasobach Spółdzielni, opłaty za zajmowane lokale pozwalają na terminowe i systematyczne płatności wszelkich zobowiązań.

W ramach windykacji należności w 2021 roku prowadzono szereg działań zmierzających do stabilizacji i zmniejszenia stanu zaległości . Polegały one głównie na :

- prowadzeniu rozmów z dłużnikami w wyniku czego zawierano porozumienia odnośnie spłaty należności. W szczególnie trudnych sytuacjach zaległości rozkładano na raty,
- kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego i komorniczego,
- wysyłaniu upomnień i wezwań do zapłaty, w celu zmobilizowania dłużników do regularnego wnoszenia opłat. Informowaniu o możliwym wpisie do Krajowego Rejestru Długów w przypadku uchylenia się od opłat,

- osoby znajdujące się w trudnej sytuacji informowano o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz innych form pomocy instytucji samorządowych.

Dużą pomoc dla rodzin o niskich dochodach stanowią dodatki mieszkaniowe przyznawane przez MOPS. W 2021 roku Spółdzielnia otrzymała 48 takich decyzji na kwotę 91 806,56 zł.

Składniki opłat za lokale takie jak np. dostawa wody i odprowadzenie ścieków, odpady komunalne czy energia cieplna są niezależne od Spółdzielni i nie mamy wpływu na poziom tych usług, a będąc pośrednikiem możemy jedynie rozliczyć koszty całkowitego zakupu z użytkownikami lokali na podstawie faktur dostawców w/w usług.

W imieniu Zarządu pragnę podziękować za dobrą współpracę Radzie Nadzorczej jak również Panu Krzysztofowi Kotowi zastępcy Prezesa Spółdzielni do 27.09.2021 r.

Integralna część, niniejszego sprawozdania stanowią:

- sprawozdanie finansowo –ekonomiczne za 2021 rok,
- sprawozdanie z działalności GZM za 2021rok,

PREZES SPÓLDZIELNI
mgr Marian Ścisłowski

SPRAWOZDANIE FINANSOWO-EKONOMICZNE Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie za 2021 rok

Powierzchnia zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i lokali nie będących własnością Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. wynosi:

- lokale mieszkalne	89 732,00m ²
- lokale użytkowe	5 747,91m ²
razem:	95 479,91m²

Koszty eksploatacji

Planowane koszty na rok 2021 w kwocie 4 751 803,00 zł. zostały wykonane w 88,68% i wynoszą 4 213 926,01 zł.

Lp.	Składniki kosztu	Plan 2021 r.		Wykonanie za 2021 r.		% wskaźn. wykonania planu (5:3)
		Kwotowo	zł/m ² /m-c	kwotowo	zł/m ² /m-c	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Płace, narzuty, świadczenia dla pracowników	542653,00	0,47	568538,55	0,50	104,77
2.	Materiały	68820,00	0,06	27514,87	0,02	39,98
3.	Energia elektryczna	84625,00	0,07	86193,96	0,08	101,85
4.	Woda i kanal. różnice zuż.	54300,00	0,05	73203,17	0,06	134,81
5.	Podatek od nieruchomości	152107,00	0,13	151856,40	0,13	99,84
6.	Wieczyste użytk. terenu	6167,00	0,01	6167,24	0,01	100,00
7.	Remonty i Amortyzacja	1340600,00	1,17	1379756,74	1,21	102,92
8.	Narzut k.ogólnozakładow.	968959,00	0,85	931936,44	0,81	96,18
9.	Pozostałe koszty	172000,00	0,15	185890,05	0,16	108,08
	Razem:	3390231,00	2,96	3411057,42	2,98	100,61
	Składniki nie wpływające na koszt jednostkowy					
10.	Opłata za gosp.odp.kom.	941388,00	-	417518,44	-	44,35
11.	Woda i kanalizacja	360770,00	-	326652,57	-	90,54
12.	Konserwacja domofonów	59414,00	-	58697,58	-	98,79
			-			
	Razem	1361572,00	-	802868,59	-	58,97
	Ogółem	4751803,00	2,96	4213926,01	2,98	88,68

Poniesione koszty eksploatacji i przychody na pokrycie kosztów przedstawia poniższa tabelka:

Lp:	Treść	Koszty	Przychody		
		31.12.2021	31.12.2021	nadwyżka	niedobór
1.	Eksploatacja	4213926,01	4206181,37	-	7744,64

Nadwyżka przychodów nad kosztami po uwzględnieniu pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych i finansowych na dzień 31.12.2021 r. wynosi 86 224,75 zł.

Porównując koszt eksploatacji za 2021 r. do wykonania za 2020 r. stwierdza się, że ogólnie koszty zmalały się o 7,36% a poniższa tabelka obrazuje poszczególne składniki kosztów.

Lp.	Składniki kosztu	Wykonanie za 2020 r.		Wykonanie za 2021 r.		% wskaźnik dynamiki wzrostu (5:3)
		kwotowo	zł/m2/ m-c	kwotowo	zł/m2/ m-c	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Płace, narzuty, świadczenia dla pracowników	504148,18	0,44	568538,55	0,50	112,77
2.	Materiały	68819,35	0,06	27514,87	0,02	39,98
3.	Energia elektryczna	76932,07	0,07	86193,96	0,08	112,03
4.	Woda i kanal. różnice zuż.	49377,53	0,04	73203,17	0,06	148,25
5.	Podatek od nieruchomości	153019,04	0,13	151856,40	0,13	99,24
6.	Wieczyste użyt. terenu	6167,24	0,01	6167,24	0,01	100,00
7.	Remonty i Amortyzacja	1340594,64	1,17	1379756,74	1,21	102,92
8.	Narzut k.ogólnozakładow.	980315,79	0,85	931936,44	0,81	95,06
9.	Pozostałe koszty	171343,14	0,15	185890,05	0,16	108,49
	Razem:	3350716,98	2,92	3411057,42	2,98	101,80
	Składniki nie wpływające na koszt jednostkowy					
10.	Opłata za gosp.odp.kom.	804605,46	-	417518,44	-	51,89
11.	Woda i kanalizacja	327975,32	-	326652,57	-	99,60
12.	Konserwacja domofonów	59414,53	-	58697,58	-	98,79
13.	Dzierżawa kontenerów	6163,38	-	-	-	0,00
	Razem	1198158,69	-	802868,59	-	67,01
	Ogółem	4548875,67	2,92	4213926,01	2,98	92,64

Analizując poszczególne składniki kosztu eksploatacji w badanym okresie stwierdza się, że w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosły przede wszystkim koszty energii elektrycznej, wody i kanalizacji – różnice zużycia oraz koszty pozostałe. W bieżącego roku przeprowadzono kontrolę przewodów wentylacyjnych oraz wzrosły wydatki związane z odśnieżaniem i sprzątaniami terenów.

Zaległości czynszowe na dzień 31 grudnia 2021 r.

lp	Treść		Stan na 31.12.2020r	Stan na 31.12.2021r	Dynamika wzrostu 4:3
1	2		3	4	5
1.	Zadłużenia ogółem /czynsz, C.O, C.W.U/	l. mieszkalne	720000,51	789165,69	109,61
		l. użytkowe	225589,49	209398,34	92,82
		razem:	945590,00	998564,03	105,60
2.	Zadłużenia zasądzone wyrokiem sądowym		276767,55	238479,67	86,17
3.	Ogółem zadłużenia (1+2)		1222357,55	1237043,70	101,20

Zadłużenia lokali mieszkalnych na kwotę 789 165,69 zł. obejmują:
 - czynsz i c.o. - 599 971,23 zł.
 - ciepła woda - 189 194,46 zł.

Zaległości na 31.12.2021 r. w porównaniu do analogicznego okresu roku 2020 zwiększyły się o kwotę 14 686,15 zł. Aktualnie komornik realizuje 4 wnioski Spółdzielni o świadczenie pieniężne na kwotę 25 206,73 zł., przekazując na konto Spółdzielni miesięcznie około 1 000,00 zł. Postępowanie w stosunku do 4 członków Spółdzielni umorzono, stwierdzając bezskuteczność egzekucji, a dotyczy to świadczeń pieniężnych w kwocie 46 556,21 zł. Z zachowaniem odpowiednich terminów Spółdzielnia nadal będzie dochodzić roszczeń zgodnie z postanowieniem sądu. Pozostałe zadłużenia potwierdzone wyrokiem to kwota 166 716,73 zł. i dotyczy zobowiązań 18 członków, wobec których m.in. wniosek o egzekucję jest w toku, postępowanie egzekucyjne zawieszono lub złożono podania o rozłożenie zasądzonych zaległości na raty. Zaległości powyżej 1 000,00 zł. dotyczą 83 osób zalegających w opłatach eksploatacyjnych i 37 osób w opłatach za ciepłą wodę. W celu polubownego odzyskania spłaty należności wysyłane były wezwania do zapłaty, ustalano dodatkowe terminy spłat bądź rozkładano zaległości na raty. Dłużników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej informuje się o możliwości

skorzystania z dodatku mieszkaniowego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz innych form pomocy instytucji samorządowych.

Zadłużenia kredytowe

Według stanu na 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiada 5 mieszkań obciążonych spłatą kredytu mieszkaniowego. Kredyty spłacane są zgodnie z ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Dz.U. Nr 5 z 1996 r. poz. 32 z późniejszymi zmianami. Obowiązuje kwartalne rozliczenie z bankiem i wymagane są spłaty kredytu według normatywu. W związku z tym, że część osób nie wywiązuje się z tego obowiązku Spółdzielnia zakłada środki na spłatę kredytu. Stan zadłużenia z tego tytułu na dzień 31.12.2021 r. wynosi 101 704,35 zł. – dotyczy 11 osób i w porównaniu do 31.12.2020 r. 116 478,39 zł. zmalał o 14 774,04 zł. W celu zmniejszenia zadłużenia wysyłane są wezwania do dobrowolnego uregulowania zaległości (wysłano 24 wezwania do zapłaty).

Zarząd Spółdzielni przeprowadza rozmowy z dłużnikami. Osoby, które posiadają zadłużenie dokonują nie systematycznych i nie terminowych spłat. Osobom, które uchylają się od regulowania zadłużeń Spółdzielnia sporządza sądowe nakazy zapłaty. Osoby, które wcześniej otrzymały nakazy zapłaty podjęły ratałną spłatę zadłużenia. W przypadku braku reakcji na nakazy zapłaty przekazuje się je do egzekucji komorniczej. Komornik prowadzi egzekucje 2 nakazów zapłaty. Należy dodać, że egzekucja komornicza nie zawsze jest skuteczna. Osoby posiadające zadłużenie z tytułu spłaty kredytu posiadają również zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych i opłatach za zużycie ciepłej wody. Wyegzekwowanie zadłużeń jest bardzo trudne.

Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody

Koszt wytworzenia i zakupu energii cieplnej za 2021 roku wynosił na potrzeby:

- centralnego ogrzewania	-	4 637 326,31
- ciepłej wody	-	1 103 339,42
Razem	-	5 740 665,73

Założone w planie na rok 2021 koszty centralnego ogrzewania w kwocie 4 120 117,00 zł. oraz koszty ciepłej wody w kwocie 1 125 077,00 zł. wykonano w 109,45%. Porównując koszty centralnego ogrzewania za 2021 r. do roku 2020 stwierdza się jego zwiększenie o kwotę 749 888,66 zł. a ciepłej wody zwiększenie o kwotę 80 843,11 zł.

Koszty ogólnozakładowe

Koszty ogólnozakładowe to kwota 1 035 484,94 zł. co przy planie na 1 076 619,00 zł. stanowi wykonanie 96,18 %. Zgodnie z kluczem podziałowym tych kosztów kwota 931 936,44 zł. obciążała eksploatację, pozostała część 10% kosztów tj. 103 548,50 zł. koszty grupy remontowej. Poniesione koszty zmalały o 4,94% w stosunku do roku 2020.

Koszty transportu

W badanym okresie koszty te wyniosły 129 970,84 zł. i stanowią 157,98 % kosztów planowanych na kwotę 82 270,00 zł. Poniesione koszty w kwocie 8 792,20 zł. odniesiono jako sprzedaż wewnętrzną w poszczególne działalności, a nie mające bezpośredniego odniesienia przebiegowano zgodnie z kluczem podziałowym po 50 % w grupę remontową i koszty ogólnozakładowe.

Koszty grupy remontowej

W 2021 roku koszty grupy remontowej stanowiły kwotę 559 438,59 zł. Plan na rok 2021 zakłada kwotę 538 188,00 zł. Poniesione koszty stanowią 103,95% planu.

Zatrudnienie i fundusz płac

Średnioroczne przeciętne zatrudnienie na koniec grudnia 2021 r. wyniosło 25,43 etaty. Plan zatrudnienia na 27 etatów został wykonany w 94,19%. Osobowy fundusz płac został wykorzystany w kwocie 1 401 465,79 zł. co stanowi 104,70% planowanego funduszu na kwotę 1 338 513,00 zł. Średnia płaca brutto wyniosła 4 207,17 a bez płac Zarządu 4034,00 zł. brutto.

Wykonanie planu w poszczególnych grupach przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2021 r.	Wykonanie za 2021 r.	Wskaźnik wykonania planu
1)	Zarząd	162 558,00	132 717, 82	81,64%
2)	Pracownicy	1 152 263,00	1 151 141,40	99,90%
	Razem (poz. 1+2)	1 314 821,00	1 283 859,22	97,65%
3)	Nagrody jubileuszowe	23 692,00	60 103,81	253,69%
4)	Odprawy	-	57 502,76	-
	Razem (poz. 3+4)	23 692,00	117 606,57	496,40%
	Razem (poz. 1+2+3+4)	1 338 513,00	1 401 465,79	104,70%
5)	Bezosobowy f-sz płac	143 409,00	138 742,60	96,75%
	w tym:			
	diety Rady Nadzorczej	84 000,00	71960,00	85,67%
	Termomodernizacja		18 890,00	
	Ogółem f-sz płac (poz. 1+2+3+4+5)	1 481 922,00	1 540 208,39	103,93%

- Bezosobowy fundusz płac za 2021 r. wydatkowano w kwocie 138 742,60 zł. z przeznaczeniem na:
- odczyty wodomierzy,
 - diety Rady Nadzorczej,
 - doradztwo w zakresie księgowości,
 - konsultację spraw finansowych związanych z projektem termomodernizacji,
 - sprawowanie nadzoru nad pracą regulatora węzła ciepłego,
 - sprząatanie biura Spółdzielni,
 - sporządzenie rocznych zestawień dotyczących kredytów i wkładów,
 - sporządzenie opinii przyrodniczej – dotyczy termomodernizacji
 - sporządzenie protokołów z przeprowadzonej kontroli stanu technicznego budynków,
 - remont tarasu budynku biurowo - usługowego.

Fundusz remontowy

Saldo funduszu na 1.01.2021r.	zł.	501 516,41
w tym:		
Saldo wolnych środków	zł	757 439,84
Zwiększenia w ciągu roku 2021		
- odpis, odsetki inne	zł	2 880 100,20
w tym:		
- z tytułu wolnych środków	zł.	12218,42
- zmniejszenia w ciągu roku 2021		
w tym:		
- środków wolnych	zł.	-
Saldo f. remontowego na 31.12.2021r.	zł.	877 310,66
w tym:		
- środków wolnych	zł	769 658,26

Odpisem podstawowym do tworzenia funduszu remontowego jest kwota 1,20 zł/m²p.u. W miesiącu styczniu z tego tytułu naliczono 1 356 100,13 zł. Dodatkowo fundusz remontowy zwiększono o kwotę 1 511 781,65 zł. tj. refundacja z Urzędu Marszałkowskiego na projekt „Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych SM Włodawa”. W 2021 r. naliczenie funduszu remontowego wyniosło 2 880 100,20,00 zł.

Na 31.12.2021 r. wydatkowano środki wg poniższego zestawienia:

- roboty różne – osiedla	7 440,38
- roboty różne – budynki	24 478,57
- naprawa urządzeń hydraulicznych	157 143,03
- naprawa stolarki i roboty szklarskie	93 158,03
- naprawa urządzeń elektrycznych	103 248,17
- naprawa urządzeń centralnego ogrzewania	60 614,64
- wymiana wodomierzy	54 272,79
- naprawa przewodów wentylacyjnych	138,21
- remont i konserwacja instalacji elektrycznej, pełnienie funkcji inspektora nadzoru	305 399,49
- remont cokołu	700,00
- remont tarasu – Przechodnia 22	1 390,00
- naprawa latarni	344,40

- usługa podnośnika koszowego	152,52
- termomodernizacja Jana Pawła 16	704 218,18
- termomodernizacja Przechodnia 18	20 284,16
- termomodernizacja Przechodnia 18a	267 430,57
- termomodernizacja Przechodnia 20	258 012,38
- termomodernizacja Reymonta 10	19 778,13
- termomodernizacja Reymonta 20	406 324,07
- termomodernizacja Żeromskiego 20	19 778,23
Razem	2 504 305,95

Ogólnie w 2021 r. z funduszu remontowego wydatkowano kwotę 2 504 305,94 zł. co stanowi 66,43% planu na kwotę 3 770 034,99 zł. Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 r. wynosi 877 310,66 zł.

Działalność inwestycyjna

Nakłady inwestycyjne w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wyniosły 9 215,55 zł. i poniesione zostały na zakup:

- dwóch laptopów wraz z oprogramowaniem – BELL LATITUDE
 - +Win 10 w kwocie 4 833,89 zł.
- kosi mechanicznej 3 897,31 zł.
- programu e-Dek 484,35 zł.

PREZES SPÓŁDZIELNI

mgr Marian Ścisłowski

Sprawozdanie

z działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi za 2021 rok

Działalność remontowa zasobów mieszkaniowych w 2021 roku finansowana była z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali oraz korzystano z dofinansowania przez Urząd Marszałkowski w Lublinie Projektu pn.: „Termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020, Osi Priorytetowej 5 EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA I GOSPODARCZA NISKOEMISYJNA, Działania 5.3 Efektywność energetyczna sektora mieszkaniowego, w formie współfinansowania UE. Całkowita wartość Projektu wynosi: **8 004 051,11zł** . Ustalona wysokość odpisu na fundusz remontowy w okresie od 01.01 .2021r. do 31.12.2021r. zgodnie z Uchwałą Nr 9/XII/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 29.12.2020 r. wynosiła 1,20 zł/m²p.u. /m-c.

Aby zwiększyć sprawność użytkową budynków i osiedli wykonano następujące prace:

Lp.	Budynek	Rodzaj robót	Wartość robót (zł.)
1.	Termomodernizacja przegród zewnętrznych w budynkach (Termomodernizacja)		
	Bud. Przechodnia 18A	Ocieplenie- część II	249 174,41
	Bud. Przechodnia 20	Ocieplenie- część II	239 756,20
	Bud. Bud. Jana Pawła II 16	Ocieplenie – część I	388 200,00
	Bud. Bud. Jana Pawła II 16	Ocieplenie – część II	296 000,00
	Bud. Reymonta 20	Ocieplenie – część I	386 200,00
2.	Wykonanie remontu polegającego na naprawie i konserwacji elektrycznych instalacji		
	Bud. Czerwonego Krzyża 20	Roboty elektryczne	69 431,54
	Bud. 1000- lecia P.P. 14	Roboty elektryczne	75 291,64
	Bud. 1000- lecia P.P. 16	Roboty elektryczne	75 388,67
	Bud. 1000- lecia P.P. 18	Roboty elektryczne	75 447,64
3.	Prace związane z termomodernizacją		
a)	Dotyczy 7 budynków podlegających termomodernizacji	Pełnienie nadzoru inwestorskiego	29 400,00
b)	Dotyczy 7 budynków podlegających termomodernizacji	Zarządzanie projektem	77 846,10
c)	Dotyczy 7 budynków podlegających termomodernizacji	Aktualizacja kosztorysów, zakup domków dla języków , wykonanie inwentaryzacji wraz z opinią przyrodniczą i inne	15 155,00

4.	Inne roboty remontowe		
	W całych zasobach Spółdzielni	Roczny przegląd przewodów kominowych i wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych	11 303,50
	W całych zasobach Spółdzielni	Wykonanie kontroli stanu technicznego budynków – roczna i pięcioletnia	5 500,00
	W całych zasobach Spółdzielni	Wykonanie dokumentacji technicznej dotyczącej remontów i budowy, nadzór inwestorski ,	10 040,00
	W całych zasobach Spółdzielni	Remonty różne – roboty kominiarskie, położenie papy na tarasie (Przechodnia 22)	3 085,00
	W całych zasobach Spółdzielni	Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych	103 248,17
	W całych zasobach Spółdzielni	Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej	54 272,79
	W całych zasobach Spółdzielni	Naprawa i konserwacja urządzeń hydraulicznych	157 143,03
	W całych zasobach Spółdzielni	Naprawa i konserwacja urządzeń centralnego ogrzewania	60 614,64
	W całych zasobach Spółdzielni	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych (robocizna), konserwacja i naprawa stolarki okiennej (piwnice, klatki schodowe, drzwi wejściowe do klatek schodowych itp.).	93 158,03
	W całych zasobach Spółdzielni	Roboty różne – osiedla i budynki Spółdzielni	31 918,95
	RAZEM WARTOŚĆ ROBÓT		2 507 575,31

W okresie użytkowania, budynki mieszkalne podlegają procesowi zużycia, który jest nieodwracalny i postępujący wraz z wiekiem budynków. Prowadzona gospodarka remontowa zasobów ma na celu hamowanie tego procesu poprzez likwidację wad systemowych i usterek powstałych w wyniku użytkowania budynków. Wysokość środków finansowych powinna pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawianie tego stanu i podnoszenie estetyki budynków. W 2021 roku wykonawcy głównych robót remontowych związanych z termomodernizacją zostali wyłonieni w drodze postępowań przetargowych. W komisjach przetargowych oraz w komisjach odbioru robót remontowych zawsze uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej.

PREZES SPÓŁDZIELNI

mgr Marian Ścisłowski

KIERUNKI

rozwoju działalności Spółdzielni

Mieszkaniowej we Włodawie na 2022 rok i lata następne

- 1. Utrzymać sprawność użytkową istniejących zasobów mieszkaniowych poprzez wykonywanie bieżących remontów budynków i otoczenia na osiedlach mieszkaniowych ze środków bieżącego funduszu remontowego.**

Remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są systematycznie zgodnie z przyjętym harmonogramem remontów i konserwacji, który jest opracowany na podstawie protokołów z przeglądów zasobów dokonywanych przez komisję zasobów mieszkaniowych i pracowników spółdzielni, oraz zgłoszonych przez mieszkańców wniosków.

- 2. Realizować program racjonalnego gospodarowania energią cieplną do ogrzewania mieszkań i podgrzewu wody użytkowej.**

PREZES SPÓŁDZIELNI

Marian Ścisłowski

Informuje, że;

Bilans i rachunek wyników za lata 2019-2021 znajdują się w pokoju nr 15 i będą udostępnione do wglądu wszystkim zainteresowanym członkom Spółdzielni.

Podstawa: Art.89 Prawa Spółdzielczego i art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

PREZES SPÓŁDZIELNI

mgr Marian Ścisłowski