

***Sprawozdanie Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”  
w Miechowie  
ul. Wesola 4***

***Miechów, 2020 rok***

## Sprawozdanie z działalności

### Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Miechowie za rok 2020

**Panie Przewodniczący, Szanowni Państwo**

W imieniu Zarządu Spółdzielni składam Państwu sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2020.

W roku 2020 w skład Zarządu wchodziły następujące osoby :

Witold Skrzypek – Prezes Zarządu od dnia 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Adrianna Haluch – Członek Zarządu od dnia 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Janina Migza – Członek Zarządu od dnia 01.01.2020r. do 31.12.2020 r.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku odbył 16 posiedzenia i podjął 3 uchwały w sprawach organizacyjnych i dotyczących członków Spółdzielni

Działania Zarządu Spółdzielni koncentrowały się głównie na :

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej Spółdzielni
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni
- pozyskiwaniu dodatkowych środków na działalność (poza opłatami czynszowymi)
- działaniach zmierzających do uefektywnienia procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe, oraz podejmowanie dalszych działań celem obniżenia zadłużenia,
- realizacji i wdrażaniu zmian przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- opracowaniu planu projektu remontowo – konserwacyjnego w zasobach mieszkaniowych na rok 2020,
- ustaleniu wskaźników do opracowania planu społeczno – gospodarczego Spółdzielni na rok 2020,
- przygotowaniu planu gospodarczego i programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- bieżącej analizie zużycia energii cieplnej dla celów c.o. i c.c.w., energii elektrycznej, zużycia wody, ilości wywożonych odpadów,
- przygotowaniu materiałów i projektów uchwał dla Rady Nadzorczej,
- omówieniu wyników finansowych Spółdzielni za okresy kwartalne,
- przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie Członków,
- opracowaniu specyfikacji do przetargów,
- przygotowaniu materiałów dla komisji przetargowej,
- przygotowaniu kotłowni do sezonu grzewczego,
- przygotowaniu zasobów mieszkaniowych do zimy,
- kontroli przeprowadzanych remontów,
- analizie sezonu grzewczego i rozliczanie energii za dany okres grzewczy,
- najem lokali w DZJ,

W roku 2020 przeniesiono w odrębną własność 8 lokali mieszkalnych. Liczba mieszkań ogółem w spółdzielni na koniec 2020 roku wynosiła 1597 w tym :

- typu lokatorskiego 86 ( w tym 61 DZJ + 10 najem), co stanowi 5 %
- typu własnościowego 1032 co stanowi 65 %
- typu odrębna własność 479 co stanowi 30 %

Liczba członków na koniec 2020 roku wynosiła 1785 w tym :

- zamieszkali 1742 plus 36 garaży + ekspektatywa 7
- oczekujący 0
- członków współmałżonków 0

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków w związku z nabyciem prawa do lokalu 77 osób. W tym samym okresie nastąpiło zmniejszenie ilości członków o 115 osoby.

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny terenów pod wszystkimi budynkami mieszkalnymi. W roku 2020 Spółdzielnia poniosła koszty związane z energią ciepłą przeznaczoną na cele ogrzewania w wysokości **1 798 727,48 zł** w tym :

- w Miechowie koszt centralnego ogrzewania za okres 2019/2020 wyniósł :  
**1 606 743,00 zł**
- w Charsznicy koszt centralnego ogrzewania wyniósł :  
**154 770,33 zł**
- w Książu Wielkim koszt centralnego ogrzewania w I półroczu 2020 roku wyniósł :  
**37 214,15 zł**

**WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROKU 2020  
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ NR 17 z dnia 03.12. 2019 roku  
FUNDUSZ REMONTOWY**

**Planowana kwota budżetu na rok 2020- 580 000,00 zł**

**Naliczenie funduszu remontowego na 2020 rok – 690 000,00 zł**

	Planowane koszty	Poniesione koszty
<b>MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH</b>		
OS. SIKORSKIEGO 31	25 000,00 zł	20 000,00 zł
UL. JAGIELLOŃSKA 19a	30 000,00 zł	34 000,00 zł
<b>MODERNIZACJA URZĄDZEŃ PLACÓW ZABAW</b>	30 000,00 zł	*
<b>REMONT DACHÓW, KOMINÓW</b>	50 000,00 zł	20 212,75 zł **
<b>KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH</b>	20 000,00 zł	***
<b>PRACE KONSERWACYJNE</b>	390 000,00zł	310 585,00 zł
<b>ROBOTY AWARYJNE</b>	35 000,00 zł	10 361,20 zł
<b>Razem:</b>	<b>580 000,00 zł</b>	<b>374 946,20 zł</b>
<b>Przebudowa utwardzenia terenu oraz drogi wewnętrznej na osiedlu Sikorskiego 20,22,23,25,26,27,28</b>	196 737,69 zł	119 160,56 zł
<b>Remont schodów zew. do klatek schodowych na os. Sik. 20</b>	6 150,00 zł	**
<b>UL. SŁUŻBA POLSCE 4A</b>	150 000,00 zł	9 717,00 zł *****
przebudowa instalacji wew. c.o.		

\* zamówienia wstrzymane do momentu zakończenia rocznych kontroli urządzeń zabawowych

\*\* zadania w trakcie realizacji

\*\*\* zadania wykonane niezafakturowane

\*\*\*\*\* zmiana planu remontowego z 2 lipca 2020r w związku z epidemią COVID 19

**Plan remontowy na rok 2021**  
**zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2 z dnia 26.01.2021r. w kwocie 772 335,60 tys. zł**  
**Naliczenie funduszu remontowego na rok 2021 – 909 383,16 zł**

**CIĄGI PIESZE, SCHODY**

OS. SIKORSKIEGO 21 remont chodnika	30 000,00 zł
UL. SŁUŻBA POLSCE 6 remont chodnika	25 000,00 zł
UL. WESOŁA 2 remont chodnika strona północna	15 000,00 zł
UL. JAGIELLOŃSKA 20 remont nawierzchni drogi	30 000,00 zł

**MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH**

os. SIKORSKIEGO 11	20 000,00 zł
ul. JAGIELLOŃSKA 6	42 000,00 zł

**WYMIANA STOLARKI DRZWIOWEJ**

<b>OS. SIKORSKIEGO 11</b>	10 335,60 zł
wymiana stolarki drzwiowej wew.	

<b>MODERNIZACJA URZĄDZEŃ ZABAWOWYCH PLACÓW ZABAW</b>	30 000,00 zł
--	--------------

<b>REMONT DACHÓW, KOMINÓW</b>	50 000,00 zł
-------------------------------	--------------

<b>KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH</b>	35 000,00 zł
---	--------------

<b>PRACE KONSERWACYJNE</b>	490 000,00 zł
----------------------------	---------------

<b>ROBOTY AWARYJNE</b>	35 000,00 zł
------------------------	--------------

<b>RAZEM:</b>	<b>772 335,60 zł</b>
---------------	----------------------

## WYNIKI FINANSOWE ZA 2020 ROK

<b>Wynik finansowy</b>		<b>170.187,08 zł</b>
z tego :		
a. wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (strata)		96.674,72 zł
b. wynik Spółdzielni		73.512,36 zł
c. podatek dochodowy od osób prawnych		13.967,00 zł
d. zysk netto (poz. b – poz. c)		59.545,36 zł
1. Struktura przychodów :		Struktura %
- przychody	7.685.598,30 zł	97,38 %
- przychody finansowe	23.676,97 zł	0,30 %
- przychody operacyjne	183.349,14 zł	2,32 %
<b>Razem przychody</b>	<b>7.892.624,41 zł</b>	<b>100 %</b>
2. Struktura kosztów :		Struktura %
- koszty rodzajowe	7.691.065,49 zł	99,59 %
- koszty operacyjne	31.371,84 zł	0,41 %
<b>Razem koszty</b>	<b>7.722.437,33 zł</b>	<b>100 %</b>

### ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020 r.

Lp.	Adres budynku	Zaległość na dzień 31.12.2020 r.
1	os. Sikorskiego 5	6,421,01
2	os. Sikorskiego 6	26,955,98
3	os. Sikorskiego 7	5,718,68
4	os. Sikorskiego 8	5,900,17
5	os. Sikorskiego 9	4,254,63
6	os. Sikorskiego 10	1,981,13
7	os. Sikorskiego 11	3,180,94
8	os. Sikorskiego 12	15,296,81
9	os. Sikorskiego 14	19,884,09
10	os. Sikorskiego 15	2,777,94
11	os. Sikorskiego 16	5,930,91
12	os. Sikorskiego 17	7,963,27
13	os. Sikorskiego 18	4,672,56
14	os. Sikorskiego 19	12,976,08
15	os. Sikorskiego 20	4,255,66
16	os. Sikorskiego 21	716,13
17	os. Sikorskiego 22	9,445,04
18	os. Sikorskiego 23	2,119,73

19	os. Sikorskiego 25	4,415,75
20	os. Sikorskiego 26	1,336,82
21	os. Sikorskiego 27	3,429,27
22	os. Sikorskiego 28	1,850,58
23	os. Sikorskiego 29	222,72
24	os. Sikorskiego 30	1,298,16
25	os. Sikorskiego 31	7,303,89
26	os. Parkowe 5	12,314,50
27	os. Parkowe 6	6,963,54
28	os. Parkowe 11	16,037,32
29	ul. Jagiellońska 15/17	2,276,61
30	ul. Jagiellońska 19	9,769,87
31	ul. Jagiellońska 20	21,019,49
32	ul. Jagiellońska 21	20,835,89
33	ul. Jagiellońska 20A	25,554,91
34	ul. Jagiellońska 32	876,84
35	ul. Raclawicka 18	4,456,43
36	ul. Wesola 2	10,996,67
37	ul. Służba Polsce 4	5 918,68
38	ul. Służba Polsce 4A	2 129,91
39	ul. Służba Polsce 6	5,537,77
40	ul. T. Kościuszki 1A	10,184,49
41	ul. T. Kościuszki 1B	5,379,36
42	ul. Do Grodziska 1 Książ Wielki	2,561,91
43	ul. Do Grodziska 2 Książ Wielki	3,368,19
44	Kozłów	1,248,17
45	Pawilony	30,549,47
46	Garaze	702,14

Struktura zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.12.2020 r. przedstawiała się następująco :

Lp.	Ilość miesięcy	Kwota zadłużenia	Liczba osób zalegających
1	2	3	4
1.	do 1 m-ca	53 493,97	662
2.	w przedziale 1-3 m-cy	103 925,94	152
3.	w przedziale od 3-6 m-cy	68 608,87	39

4.	w przedziale 6-12 m-cy	35 468,17	10
5.	powyżej 12 m-cy	97 483,16	10

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2020r. Wynosiło **358 980,11 zł** i w stosunku do zadłużenia czynszowego lokali mieszkalnych z dnia 31.12.2019r. zwiększyło się o 9,71 % ( na dzień 31.12.2019 r. zaległości czynszowe lokali mieszkalnych wyniosło 327 207,17 zł).

Z 1589 lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020 r. zaległości czynszowe posiadało 874 lokali co stanowi 55,00 %.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonywał szczegółowych analiz wszystkich przedstawionych zagadnień. Na bieżąco współpracował również z Radą Nadzorczą Spółdzielni przy realizacji bądź rozwiązywaniu problemów związanych z działalnością Spółdzielni.

Dobra współpraca, stała kontrola ze strony Rady pozwoliła nam realizować zadania zaplanowane na rok 2021.

**Z a r z ą d :**