

Sprawozdanie
z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
w Skoczowie za 2020 r.

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” stanowiony był w osobach:

- Janusz Skowroński – Prezes Zarządu,
- Kazimierz Pilecki – Członek Zarządu
- Teresa Zagóra – Członek Zarządu – Główna Księgowa do dnia 31.07.2020 r.
- Trojan Aleksandra – Członek Zarządu – Główna Księgowa od dnia 01.08.2020 r.
oraz Kisiała Marzena - pełnomocnik Zarządu

W związku z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia, które w odpowiedzi na zakażenia wirusem SARS-CoV-2, wprowadziło z dniem 20.03.2020 r. na terytorium Rzeczypospolitej stanu epidemii, Zarząd dbając o ciągłość i prawidłowość działania administracji Spółdzielni zdecydował o powołaniu z dniem 08.04.2020 r. dodatkowych pełnomocników w skład Zarządu w osobach:

Trojan Aleksandry do dnia 31.07.2020 r. oraz Lebiody Krystyny

Zarząd w wymienionym składzie administrował majątkiem Spółdzielni na który składa się : **40** wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, **2** pawilony usługowe, **1** budynek gospodarczy, **238** boksów garażowych, place zabaw, boiska, tereny zielone, chodniki, miejsca postojowe, drogi dojazdowe do budynków oraz tereny dzierżawione przez najemców.

Łączna powierzchnia gruntów przynależnych do Spółdzielni to **19,5** ha w tym :

- **1,2** ha to grunty, które są w użytkowaniu wieczystym. Na tych gruntach usytuowane są pawilony handlowe, budynek gospodarczy oraz grunty stanowiące mienie Spółdzielni.

- **18,3** ha to grunty wykupione na własność przez Spółdzielnię na których zlokalizowane są budynki mieszkalne i boksy garażowe. W obrębie gruntów własnych **8,4** ha stanowią grunty do których ustanowiono odrębną własność do lokalu, natomiast **9,9** ha to grunty Spółdzielni.

Zaznaczyć należy, że Starostwo Powiatowe w Cieszynie dokonało na potrzeby inwestycji (przebudowa drogi G. Bór) podziału nieruchomości. Na podstawie tego podziału Spółdzielnia:

- oddała grunt będący w wieczystym użytkowaniu o pow. 161m², za który w roku 2020 otrzymała odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia na podstawie decyzji administracyjnej w wysokości 15 374,79 zł
- oddała grunt własny o pow. 351 m², za który Spółdzielnia oraz właściciele odrębnej własności mają otrzymać rekompensatę.

Oprócz tego Spółdzielnia dzierżawi od Gminy Skoczów teren pod plac zabaw na nieruchomości Targowa o

pow. 1.319 m².

W **2.158** mieszkaniach na dzień 31.12.2020 r. zamieszkiwało **4.183** osób. W okresie roku ubyło **167** osób. Trend spadkowy nie ustaje, średnio ubywa około 100 osób na rok.

Na 31.12.2020 rok Spółdzielnia zrzeszała **2.442** członków, w tym 2.367 z członkostwem z tytułu posiadania mieszkania a 75 członków tytułu posiadania prawa do garażu. W trakcie roku 2020 ubyło 100 członków a 85 przyjęto nowych.

Struktura własnościowa przedstawia się następująco :

- **1.026** lokali mieszkalnych i **1** lokal użytkowy oraz **5** boksów garażowych posiadają prawo odrębnej własności do lokalu. (w tym 215 osób bez członkostwa)
- **1.106** lokali mieszkalnych oraz **233** boksy garażowe oraz 4 lokale użytkowe posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- **26** lokali mieszkalnych posiada lokatorskie prawo do lokalu, w tym 7 osób jest wykluczonych z członkostwa Spółdzielni. Troje z nich posiada wkład lokatorski, natomiast 4 osoby nie posiadają wkładu mieszkaniowego, ale dotyczy to tylko trzech mieszkań, gdyż dwie osoby zajmują wspólnie jedno mieszkanie.

Na koniec okresu sprawozdawczego ilościowa i procentowa struktura udziału lokali wyodrębnionych do całości zasobów Spółdzielni, w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco :

Objazdowa 53 lokale wyodrębnione (w tym 1 lokal użytkowy), co stanowi 29,44 % całości tej nieruchomości

Targowa 115 lokali wyodrębnionych, co stanowi 32,58 % całości tej nieruchomości

Osiedlowa 102 lokali wyodrębnionych, co stanowi 45,33 % całości tej nieruchomości

G. Bór 187 lokali wyodrębnionych, co stanowi 37,77 % całości tej nieruchomości

G. Morcinka 521 lokali wyodrębnionych, co stanowi 61,51 % całości tej nieruchomości

G. Morcinka 18 49 lokali wyodrębnionych, co stanowi 83,05% całości tej nieruchomości

OGÓŁEM : 1.026 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy są wyodrębnione, co stanowi 47,54 % całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

W 2020 roku doprowadzono do podpisania 7 umów o ustanowienie odrębnej własności do lokalu. W tym 6 umów o przeniesienie z własnościowego prawa do lokalu oraz 1 umowa z lokatorskiego prawa do lokalu.

W dalszym ciągu istnieje możliwość dokonywania notarialnego przeniesienia własności.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o Ustawę o Rachunkowości, Prawo Spółdzielcze, Zakładowy Plan Kont oraz Plan Gospodarczo-Finansowy. Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową.

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez Komisję Rewizyjną i przedstawione Radzie Nadzorczej oraz skierowane zostało do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

Bilans za 2020 rok po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się kwotą **20.182.910,05 zł**

ogółem poniesione koszty	13.158.860,31 zł
ogółem otrzymane wpływy	13.271.103,09 zł

.....

nadwyżka wpływów nad kosztami	112.242,78 zł
bilans otwarcia na 01.01.2020 r.	107.373,71 zł
podatek dochodowy	- 38.671,00 zł

.....

razem wynik Spółdzielni:	180.945,49 zł
w tym :	
zysk na działalności GZM	87.400,18 zł
zysk z działalności gospodarczej netto	93.545,31 zł

W 2020 roku :

Utworzono odpis aktualizujący należności w wys. : 69.526,85 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący należności w wys. : 2.038,52 zł

Wykorzystanie rezerwy 0,00 zł

Wysokość utworzonego odpisu na należności na dzień 31.12.2020 r. wynosi 388.841,09 zł

w tym : z lokali mieszkalnych 237.821,77 zł - dot. lokali bez wkładu (odrębna własność)

z lokali użytkowych 151.019,32 zł - dot. dziesięciu lokali, gdzie prym wiedzie jedna osoba

Utworzono odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. : 33.760,23 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. 31.050,24 zł

Wysokość utworzonego odpisu na odsetki od należności na 31.12.2020 r. wynosi 109.324,06 zł

w tym : z lokali mieszkalnych 42.358,01 zł

z lokali użytkowych 66.966,05 zł

Zaległości w opłatach czynszowych na lokalach mieszkalnych, boksach garażowych oraz z tytułu użytkowania lokali handlowo-usługowych ogółem wynoszą **645 682,17 zł** (więcej w stosunku do ubiegłego roku o **63 181,47zł.**)

W 2020 roku Spółdzielnia nie dokonała licytacji komorniczej żadnego z mieszkań.

Ogółem zaległości czynszowe przedstawiają się następująco :

Z tytułu czynszu bieżącego : lokale mieszkalne	244 189,40 zł
lokale użytkowe	66 855,06 zł
boksy garażowe	3 004,97 zł

.....
razem : 314 049,43 zł

Zaległości, które za zgodą Zarządu są spłacane w ratach:

lokale mieszkalne	13 402,97 zł
lokale użytkowe	0,00 zł

.....
razem : 13 402,97 zł

Zaległości z tytułu należności zasądzonych :

lokale mieszkalne	79 565,25 zł
lokale użytkowe	13 141,46 zł

.....
razem : 92 706,71 zł

Razem zaległość za 2019 rok wynosiła 582 500,70 zł a za 2020 rok wynosi 645 682,17 zł i wzrosła o **63 181,47 zł, w tym:**

na lokalach mieszkalnych

w 2019 roku 412 405,40 zł w 2020 roku 468 185,44 zł wzrost o 55 780,04 zł

na lokalach użytkowych

w 2019 roku 165 812,51 zł w 2020 roku 174 491,76 zł wzrost o 8 679,25 zł

na boksach garażowych

w 2019 roku 4 282,79 w 2020 roku 3 004,97 spadek o 1 277,82 zł

Razem wzrost o : 63 181,47 zł

Spłata za utwardzenie terenu pod blaszane boksy garażowe dokonywana jest miesięcznie a pozostała do spłaty kwota na koniec 2020 roku wynosi 45 948,31 zł.

Oprócz powyższych należności z tytułu opłat czynszowych powstaje jeszcze zaległość z następujących tytułów :

z tytułu naliczonych odsetek bieżących od zaległości czynszowych w wys. :	19 462,85 zł
z tytułu odsetek zasądzonych od należności czynszowych spornych w wys. :	89 861,21 zł

z tytułu poniesionych kosztów sądowych i komorniczych w wys. :	68 028,81 zł
Ogółem dodatkowe należności stanowią kwotę w wysokości :	177 352,87 zł

W porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 12.626,68 zł.

Podsumowując wszystkie koszty związane z długiem wynikającym z tytułu opłat czynszowych należy zaznaczyć, że niedobór z tego tytułu wzrósł w stosunku do ubiegłego roku o **75 808,15 zł**.

w tym : z tytułu opłat czynszowych wzrósł o	63 181,47 zł
z tytułu odsetek, kosztów sądowych i komorniczych wzrósł o	12 626,68 zł

Wzrost wysokości zadłużenia w stosunku do poziomu z roku poprzedniego jest pośrednio związany z sytuacją na rynku pracy. Wprowadzane przez Rząd obostrzenia w związku z walką z wirusem SARS-Cov 2 bezpośrednio wpływają na sytuację ekonomiczną zarówno pracowników jak i przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą. Jednakże taki poziom zadłużenia wobec Spółdzielni nie stanowi bezpośredniego zagrożenia dla płynności finansowej jednostki i pozwala na terminowe regulowanie należności wobec dostawców a także bieżące finansowanie kosztów remontów wykonywanych zgodnie z planem.

Zarząd na bieżąco podejmuje szereg działań mających na celu zmniejszanie skali zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni. Mamy podpisaną umowę z Krajowym Rejestrem Długów, mającą na celu zdyscyplinowanie dłużników, co wiąże się z uniemożliwieniem zawierania umów o ewentualne nowe pożyczki bankowe. Dłużnicy wzywani są do administracji w celu przedstawienia aktualnej sytuacji finansowej swojego gospodarstwa domowego. W trudnej sytuacji finansowej rodziny proponowana jest pomoc w postaci dodatku mieszkaniowego. W 2020 roku wydano **84** decyzji dotyczących przyznania dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **72 909,88 zł**. (więcej w stosunku do ubiegłego roku o 9 decyzji w kwocie mniejszej o **6 461,43 zł**). W przypadku krótkoterminowego zadłużenia z uzasadnionych przyczyn losowych, Zarząd wyraża zgodę na ratalną spłatę zaległości czynszowych, pod warunkiem spłaty bieżącego czynszu. Nie wywiązanie się z powyższego, skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Na dzień 31.12.2020 r. zostało spisanych **12** ugód o ratalną spłatę należności czynszowych (mniej w stosunku do ubiegłego roku o 4 ugody). Należności zasądzone, ale jeszcze nie skierowane na drogę postępowania komorniczego, również można spłacać na podstawie porozumienia ze Spółdzielnią, pod warunkiem jednoczesnej spłaty należności bieżącej z tytułu opłaty czynszowej. Na 31.12.20 r. Spółdzielnia posiadała **20** porozumień na spłatę należności zasądzonych. W stosunku do mieszkańców, których zadłużenie wynosi ponad trzy miesiące, stosowane są procedury prawne takie jak : kierowanie ostatecznych przed sądowych wezwań o zapłatę, brak wpłaty skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego, natomiast po prawomocnym wyroku, w sytuacji braku spisanej ugody o zapłatę, sprawa kierowana jest na drogę postępowania komorniczego, co wiąże się z dodatkowymi kosztami sądowymi i komorniczymi. W przypadku braku możliwości ściągnięcia należności, lokal taki kierowany jest do sprzedaży w drodze licytacji, którą to licytację przeprowadza komornik.

Dział windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej wysłał w 2020 roku 104 wezwania przedsądowe, posiadamy 20 nakazów sądowych o zapłatę należności czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych oraz 2 nakazy dotyczące lokali użytkowych, u komornika jest 15 spraw z których komornik ściąga należność. Nie wnosiliśmy w 2020 roku do komornika sprawy o licytację lokalu. Z kolei w Krajowym Rejestrze Długów mamy zarejestrowanych 57 osób. (więcej w stosunku do ubiegłego roku o 3 osoby). Na dzień dzisiejszy nie mamy osób, które oczekiwałyby na lokal socjalny. W związku z ustawą o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, zgodnie z Art 15zzu., komornicza egzekucja z nieruchomości dla dwóch lokali mieszkalnych została zawieszona.

Zaległości z lokali użytkowych wynoszą :

należności do 1 m-ca	11 716,62 zł	było w 2019 r.	7 847,60 zł
należności od 1 m-ca do 3 m-cy	23 833,37 zł	było w 2019 r.	27 758,01 zł
należności od 3 m-cy do 6 m-cy	911,50 zł	było w 2019 r.	2 570,37 zł
należności powyżej 6-ciu m-cy	30 393,57 zł	było w 2019 r.	24 301,42 zł
należności zasądzone	107 636,70 zł	było w 2019 r.	103 335,10 zł

Po wprowadzeniu stanu zagrożenia epidemicznego i kolejno: stanu epidemii, zostały wprowadzone liczne zakazy prowadzenia działalności gospodarczej a także obostrzenia dotyczące ilości osób mogących uczestniczyć w różnych rodzajach prowadzonych zajęć. W odpowiedzi na taka sytuację, do Spółdzielni trafił szereg pism kierowanych przez najemców lokali użytkowych, w których wnioskuje o obniżenie wysokości stawki opłaty za korzystanie z wynajmowanych przez nich pomieszczeń. Zarząd Spółdzielni licząc się z możliwością, że najemcy będą kolejno wypowiadać umowy najmu, wyraził zgodę na zmianę stawek. Wysokość obniżki oraz czas jej obowiązywania został uzależniony od rodzaju obostrzeń, które obejmowały daną branżę. Zarząd dla 4 najemców wyraził zgodę na obniżenie w 100% część stawki za najem stanowiącej pożytki Spółdzielni a dla pozostałych 6 najemców w 70%. W 100 % została też obniżona stawka dla wynajmujących pomieszczenia znajdujące się w przyziemiu budynku przy ul. Targowej 26 oraz dla dzierżawcy terenu przeznaczanego pod kontenery na odzież używaną .

Podstawą działalności **działu administracyjno - technicznego** jest troska o prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni w zakresie organizacyjnym, porządkowym, kontrolnym oraz dbałość o stan techniczny budynków, instalacji, sieci, urządzeń oraz terenów zielonych w zakresie bieżącym i perspektywicznym.

W wyniku corocznych przeglądów oraz wymogów Ustawy Prawo Budowlane tworzony jest plan remontowy stanowiący integralną część planu gospodarczo-finansowego. Wszystkie prace remontowe prowadzone były przez firmy wyłonione w wyniku przetargów i zapytań ofertowych na podstawie sporządzonych kosztorysów.

Fundusz remontowy za 2020 rok przedstawia się następująco :

bilans otwarcia na 2020 rok - 463.872,69 zł w tym :

dofinansowanie F.R. uchwałą Walnego Zgromadzenia + 298.000,00 zł

bieżące wpływy na F.R. wraz z kotłownią w 2020 roku + 2.259.530,78 zł

.....
Ogółem środki do dyspozycji w 2019 roku 2.093.658,09 zł

koszty wykonanych prac remontowych wraz z kotłownią 1.634.417,51 zł

Bilans zamknięcia na F.R. za 2019 rok : + 459.240,58 zł

w tym :

z funduszu remontowego bieżącego + 480.490,71 zł

z tytułu spłaty kotłowni Al JPII 1a + 4.680,24 zł

z tytułu spłaty kotłowni Obj. 20,22 i 24 - 25.930,37 zł

Koszt remontu kotłowni obsługującej budynek przy ul. AL JP II 1a został spłacony, jednak odpis pozostał w związku z przyszłymi nakładami na tę kotłownię, natomiast koszty związane z kotłownią obsługującą budynki przy ul. Objazdowej 20, 22 i 24 rozłożone są w czasie na kilka lat.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na nieruchomości., co przedstawia się następująco :

NIERUCHOMOŚĆ	KOSZTY	WPLYWY z BO	Saldo na 31.12.2020
Objazdowa	71 459,89	177 873,13	106 413,24
Targowa	45 764,59	-726 508,32	-772 272,91
Osiedlowa	100 236,59	457 481,40	357 244,81
Górny Bór	412 966,87	417 825,08	4 858,21
Gustawa Morcinka	869 437,11	1 108 460,19	239 023,08
Gustawa Morcinka 18	60 830,29	111 058,66	50 228,37
Pawilony Handlowe	64 307,45	-115 807,6	-180 115,05
Mienie SM	0,00	675 110,96	675 110,96
Kotłownia Obj.18 i Al. J. Pawła	3 214,08	7 894,32	4 680,24
Kotłownia Obj. 20,22,24	6 200,64	-19 729,73	-25 930,37
RAZEM	1 634 417,51	2 093 658,09	459 240,58

nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 1 437 558,91 zł:

z czego z mienia Spółdzielni 675 110,96 zł a z pozostałych nieruchomości 762 447,95 zł

nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 978 318,33 zł z czego z tytułu remontowanej kotłowni na budynkach Objazdowa 20, 22 i 24 kwota wynosi 25 930,37 zł a z pozostałych nieruchomości **952 387,96 zł** (dotyczy Targowej, oraz pawilonów handlowych). Nieruchomość Targowa otrzymała w 2017 roku zgodę Walnego Zgromadzenia na przekroczenie kosztów w stosunku do otrzymywanych wpływów na fundusz

remontowy w wysokości 1.020.000,00 zł z przeznaczeniem na remont balkonów, do spłaty w kolejnych latach. W roku 2020 taką zgodę otrzymała nieruchomość G. Morcinka w wysokości 600.000,00 zł do spłaty w 2021 roku oraz Górny Bór w wysokości 150 000,00 zł do spłaty w roku 2022 . Saldo wykazuje nadwyżkę wpływów nad kosztami ze względu na fakt, że część robót remontowych zgodnie z planem remontów zostanie zakończonych w roku 2021 i wtedy też wpłyną faktury do Spółdzielni.

Zgodnie z regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpis na fundusz remontowy w części przeznaczony jest na dofinansowanie wymiany stolarki okiennej dokonywanej przez mieszkańców we własnych mieszkaniach. W 2020 roku dofinansowanie zostało wypłacone w kwocie **25 590,14 zł.**

Zakres prac objętych funduszem remontowym na 2020 rok w okresie roku ulegał korektom głównie z uwagi na :

- ujawniane na bieżąco czynniki oraz wady mogące powodować powstanie dalszych szkód
- zmianę zakresu prac remontowych
- konieczność zamiany priorytetów w zakresie wykonywanych robót remontowych

W związku z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonywał analizy rodzaju wykonywanych prac remontowych i ich terminów mając na względzie bezpieczeństwo mieszkańców Spółdzielni w zakresie epidemii COVID 19.

Wykaz robót wykonanych na poszczególnych nieruchomościach i plan remontów na 2021 rok przedstawia się następująco :

Nieruchomość Objazdowa

Wykonanie w 2020 roku :

- | | |
|---|---------------|
| - wypłacone dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej | 1 611,50 zł |
| - częściowe wykonanie instalacji cew w budynku Objazdowa 24 która ze względu na obostrzenia i w trosce o bezpieczeństwa mieszkańców w okresie pandemii COVI-19 nie została zakończona w roku 2020 i będzie kontynuowana w roku 2021 | 3 505,71 zł |
| - wykonanie nawierzchni brukowej w obrębie budynku Objazdowa 20 | 23.175,27 zł |
| - wymiana kontrolnych liczników głównych zimnej wody | 862,94 zł |
| - koszt inspektora nadzoru budowlanego | 4 447,86 zł |
| - wymiana uszkodzonego przyłącza kanalizacji w budynku Objazdowa 18 klatka III | 5 456,61 zł |
| - montaż 6 sztuk witryn w wiatrolapach w budynkach Obj. 18 i Al. J. Pawła II 1a | 32. 400,00 zł |

Koszt wykonanych robót w 2020 roku wyniósł : 71.459,89 zł

Planowane roboty remontowe i koszty na 2021 rok wraz z korektą nr 1 :

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - dofinansowanie do wymiany okien | 5 000,00 zł- |
|-----------------------------------|--------------|

- remont balkonów Objazdowa 18 1 pion	22 000,00 zł
- remont balkonów Objazdowa 20	50 000,00 zł
- wykonanie 118 mb nowych obróbek blacharskich dachu przed wykonaniem termomodernizacji ścian budynku Objazdowa 20	13 000,00 zł
- poszerzenie chodnika przed budynkiem Objazdowa 24 klatka I	5 900,00 zł
- dokończenie wykonania instalacji ccw w budynku Objazdowa 24 – kontynuacja prac rozpoczętych w 2020 roku	109 294,00 zł
- wykonanie remontu balkonu parteru z zadaszeniem lokalu użytkowego Objazdowa 22 –kontynuacja prac rozpoczętych w 2020 r	12 000,00 zł
- Inspektor nadzoru budowlanego	6 891,24 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2021 roku zaplanowane zostały do wysokości 224 085,24 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa : + 25 908,00 zł zł.

Nieruchomość Targowa

Wykonanie w 2020 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej	4 291,17 zł
- przygotowanie pomieszczeń piwnicznych w 4 budynkach pod kątem montażu węzłów 2-funkcyjnych (Targowa 21,22,23,24)	39 457,46 zł
- koszt Inspektor Nadzoru Budowlanego	2 015,96 zł

Koszt wykonanych robót w 2020 roku wyniósł 45 764,59 zł.

Pozostała część rocznego odpisu na fundusz remontowy w kwota w wysokości 296 886,43 zł została przeznaczona na spłatę zobowiązań nieruchomości z tytułu wcześniejszego przekroczenia odpisu na fundusz remontowy. Całość zobowiązania jest zaplanowana do spłaty w roku 2023.

Planowane roboty i koszty na 2021 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	10 000,00 zł
- przygotowanie pomieszczeń piwnicznych pod kątem montażu węzłów 2-funkcyjnych - kontynuacja – Targowa 20,25 i Mickiewicza 37	58 294,00 zł
- remont schodów podestów wejściowych do budynku Targowa 21 – 2 sztuki	17 000,00 zł
- koszt Inspektor Nadzoru Budowlanego	9 427,43 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2021 roku zaplanowane zostały do wysokości 94 721,43 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa : - 524 334,94 zł

Przypomnieć należy, że uchwałą Walnego Zgromadzenia została udzielona zgoda na przekroczenie kosztów dotyczących remontu balkonów wykonanych w latach 2017-2019 r – kwota całości zobowiązania będzie spłacona do 2023 roku.

Nieruchomość Osiedlowa

Wykonanie w 2020 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien	1 623,21 zł
- wykonano remonty 4 pionów balkonów na budynku Osiedlowa 18	94 152,35 zł
- wykonanie projektu i kosztorysu koncepcji dobudowy balkonów dla mieszkań z tzw. balkonem francuskim	268,56 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	4 372,37 zł

W związku z koniecznością dostosowania zapisów w statucie Spółdzielni dla potrzeb stworzenia funduszu, którym dobudowa balkonów będzie finansowana, wszelkie prace związane przygotowaniem projektu i kosztorysu, zostały przeniesione na rok 2021 i kolejne.

Koszt wykonanych robót w 2020 roku wyniósł 100 236,59 zł

Planowane roboty i koszty ich wykonania na 2021 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	8 000,00 zł
- wykonanie remontu dwóch pionów balkonów	44 000,00 zł
- wykonanie projektu i kosztorysu koncepcji dobudowy balkonów do mieszkań	15.000,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	5 342,37 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2021 roku zaplanowane zostały do wysokości 71 342,37 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa : + 476 700,21 zł

Środki te kumulowane są na pokrycie kosztów prac związanych z montażem nowych balkonów.

Nieruchomość Górny Bór

Wykonanie w 2020 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien	8 423,44 zł
- wykonano prace związane z odtworzeniem chodnika wzdłuż budynku G. Morcinka 7	37 072,31 zł -
w budynku Górny Bór 6:	
- wykonano docieplenie elewacji ściany frontowej oraz dwóch ścian szczytowych	219 679,59 zł
- dokonano wymiany 16 sztuk okien na klatkach schodowych w budynku	15 156,72 zł
- pomalowano ściany okienne po wymianie okien	8 435,20 zł
- wymieniono rury spustowe od docieplanej strony budynku	12 244,00 zł
- wykonano tynkowanie korytarzy piwnic 1 klatki budynku	9 397,00 zł
- wymieniono instalację odgromową	5 714,36 zł
- wykonano zmniejszenie mocy grzejników na klatkach schodowych	3 456,00 zł

Ponadto:

- zostały wykafelkowane wiatrołapy w budynku Górny Bór 5	13 221,90 zł
- montaż latarni przy budynku G. Morcinka 7 - parking	7 763,07 zł
- koszt Inspektor Nadzoru Budowlanego	16 254,22 zł

Ze względu na pandemię COVID-19 prace polegające na wymianie armatury podpionowej c.o. i dokończenie wymiany liczników ciepłej wody w mieszkaniach zostały przeniesione do planu na 2021 rok.

Koszt wykonanych robót w 2020 roku wyniósł 412 966,87 zł

Planowane roboty i koszty ich wykonania na 2021 rok z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	7 000,00 zł
- w budynku Górny Bór 4:	
- docieplenie i naprawa elewacji ściany frontowej budynku Górny Bór 4	274 000,00 zł
- wymiana okien na klatkach schodowych – 20 sztuk wraz z parapetami wewnętrznymi	21 484,65 zł
- malowanie ścian okiennych po wymianie okien	12 000,00 zł
- wymiana rur spustowych od docieplanej strony budynku	14 700,00 zł
- – zmniejszenie mocy grzejników na klatkach schodowych	6 250,00 zł
- wymiana nawierzchni przy budynku G. Morcinka 5	81 282,00 zł
- remont trzech pionów balkonów	63 900,00 zł
- wymiana uszkodzonych przyłączy kanalizacyjnych do budynku Górny Bór 7	18 942,00 zł
- Inspektor nadzoru Budowlanego	24 589,29 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2021 roku zaplanowane zostały do wysokości 524 772,94 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór : - 109 774,53 zł.

W roku 2020 nieruchomość Górny Bór otrzymała zgodę Walnego Zgromadzenia na przekroczenie odpisu na fundusz remontowy do kwoty w wysokości 150 000,00 zł z Środki te zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia zostaną przeznaczone na pokrycie kosztów docieplenia i naprawy elewacji ściany frontowej budynku Górny Bór 4. Całość zostanie spłacona przez nieruchomość do 2022 r .

Nieruchomość Gustawa Morcinka

Wykonanie w 2020 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien	4 272,53 zł
- modernizacja tablic bezpiecznikowych, wymiana opraw oświetleniowych w budynku G. Morcinka 24	44 292,30 zł
- dokończenie remontu balkonów budynku Gustawa Morcinka 15 w technologii ALUMISTR	652 497,15 zł
- wykonanie instalacji AZART DVB-T oraz SAT w budynku G. Morcinka 15	28 599,92 zł
- opracowanie dokumentacji doboru zaworów redukcji ciśnienia w 16 budynkach wraz z montażem armatury	57 956,03 zł
- wykonano remont pokrycia dachowego budynku Gustawa Morcinka 36	40 368,00 zł
- wymiana uszkodzonych pionów centralnej ciepłej wody	11 988,00 zł
- koszt Inspektora Nadzoru Budowlanego	55 311,43 zł

Prace związane z remontem balkonów w technologii ALUMISTR budynku Gustawa Morcinka 17 zostały

rozpoczęte i będą zakończone w roku 2021. W trakcie prowadzenia tych prac na budynku zostanie wykonana instalacja Azart DVB-T oraz SAT.

Ze względu na sytuację pandemii COVID wymiana armatury podpionowej c.o. będzie wykonana w innym terminie.

Koszt wykonanych robót w 2020 roku wyniósł 839 023,08 zł

Planowane roboty i koszty na 2021 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	15 000,00 zł
- remont balkonów w technologii ALUMISTR w budynku G. Morcinka 17 klatka I – VII	1 188 000,00 zł
- wykonanie instalacji Azart DVB-T SAT w budynku G. Morcinka 17	40 000,00 zł
- remont balkonów w technologii ALUMISTR w budynku G. Morcinka 21 klatka I i II	396.000,00 zł
- wykonanie instalacji Azart DVB-T SAT w budynku G. Morcinka 21	50 000,00 zł
- modernizacji tablic bezpieczników administracyjnych i wymiana opraw oświetleniowych 1 budynek - 5 klatek	50 500,00 zł
- wykonanie projektu remontu balkonów z płytami prostymi dla budynku G. Morcinka 23 wraz z projektem zamiennym podparcia	9 600,00 zł
- wymiana uszkodzonego pionu c.c.w. W budynku G. Morcinka 28 kl. II	5 750,00 zł
- poszerzenie chodnika wzdłuż budynku G. Morcinka 17 oraz utwardzenie terenu przy śmietniku w obrębie budynku G. Morcinka 3	5 020,00 zł
- wykonanie ogrodzenia terenu wokół parkingu w obrębie budynku G. Morcinka 36	28 200,00 zł
- Inspektor nadzoru Budowlanego	42 261,56 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2021 roku zaplanowane zostały do wysokości

1 830 331,56 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka zamknie się kwotą :

- 557 491,16 zł. Zarząd wystąpi na Walnym Zgromadzeniu z wnioskiem o udzielenie nieruchomości Gustawa Morcinka wewnętrznej pożyczki na sfinansowanie wykonania remontu balkonów w kwocie 600.000,00 zł do spłaty w 2022 roku Po udzieleniu tej pożyczki bieżące saldo funduszu remontowego zamknie się kwotą : +42 508,84 zł.

Nieruchomość G. Morcinka 18

Wykonanie w 2020 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien	5 368,29 zł
- wykonano kolejny etap docieplenia ścian okiennych od strony Bładnicy z podbitką	48 413,55 zł
- opracowanie doboru zaworów redukcji ciśnienia wraz z montażem armatury	4 396,88 zł
- koszt Inspektor Nadzoru Budowlanego	2 651,57 zł

Koszt wykonanych robót w 2020 roku wyniósł 50 228,37 zł

Planowane roboty i koszty na 2021 rok wraz z korektą nr 1 :

- dofinansowanie do wymiany okien	7,600,00 zł
- wykonanie dalszego etapu docieplenia ścian okiennych od strony Bładnicy z podbitką	64 750,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	3 099,86 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2021 roku zaplanowane zostały do wysokości 75 449,86, zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18 : + 50 389,97 zł

Pawilony handlowe jako mienie Spółdzielni**Wykonanie w 2020 roku :****Pawilon przy ul. Targowej 26 :**

- została naprawiona nawierzchnia z trylinki za budynkiem Targowa 26	6 450,00 zł
- został wykonany remont kanalizacji w przyziemiu budynku	2 838,00 zł
- wykonano ocieplenie i pomalowano elewację części budynku – kolejny etap	28 864,97 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	3 188,97 zł

Pawilon przy ul. Słonecznej 16 :

- kontynuacja docieplenia elewacji	22 965,51 zł
------------------------------------	--------------

Koszt wykonanych robót w roku 2020 to kwota w wysokości 64 307,45 zł a roboty finansowane były częściowo z wpływów z odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych oraz ze środków funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Odstąpiono od naprawy i zabezpieczenia schodów zewnętrznych do budynku Targowa 26 na rzecz wykonania ich generalnego remontu w roku 2021. Wykonanie remontu łazienki w budynku Górny Bór 12 zostało przeniesione do planu robót remontowych na rok 2021 a w ramach tych środków została naprawiona nawierzchnia za pawilonem handlowym przy ul. Targowej 26. Docieplenie elewacji parteru ściany frontowej budynku przy ul. Targowej 26 zostało przesunięte na następny rok.

Planowane roboty na 2021 rok :**Pawilon przy ul. Targowej 26 :**

- wykonanie remontu schodów zewnętrznych od strony apteki	37 100,00 zł
- ocieplenie elewacji – parter ściana frontowa	10 300,00 zł
- wymiana drzwi do lokalu użytkowego	8 500,00 zł
- dostosowanie łazienki dla potrzeb osób niepełnosprawnych w pomieszczeniach wynajmowanych przez Integrator	9 200,00 zł
- przygotowanie pomieszczenia dla potrzeb montażu węzła	7 000,00 zł
- remont łazienki - biura	8 000,00 zł

Pawilon przy ul. Słonecznej 16 :

- remont pomieszczeń przeznaczonych pod wynajem	45 000,00 zł
---	--------------

- wykonanie oświetlenia zewnętrznego	4 200,00 zł
Budynek przy ul. G. Bór 12 :	
- remont łazienki	7 000,00 zł
- utwardzenie terenu oraz okazanie granic	3 500,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	6 831,61 zł

Planowany całkowity koszt w/w prac to kwota w wysokości 134 531,61 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego finansowanego z odpisu na fundusz remontowy z pawilonów handlowych to kwota – 272 081,79 zł. Saldo Funduszu remontowego mienia Spółdzielni decyzją Walnego Zgromadzenia w roku 2020 zostało zasilone nadwyżką bilansową w kwocie 298 000,00 zł i po uwzględnieniu kosztów prac zaplanowanych na rok 2021 planuje się, że na koniec roku zamknie się nadwyżką w kwocie + 685 938,96 zł.

Ogółem wynik na mieniu Spółdzielni przewidywany jest do kwoty + 413 857,17 zł.

Kotłownia przy ul. AL.JPII 1a i Objazdowej 18

- dokonano wymiany uszkodzonej automatyki zabezpieczenia gazu w kotłowni 3 214,08 zł
- zamontowany został system oszczędzania energii cieplnej e-Gain, którego koszt zakupu w wysokości 3 700,00 zł zostanie poniesiony w 2021 roku.

Środki gromadzone na tym funduszu dają gwarancję, że w ramach ich wysokości będzie można na bieżąco finansować ewentualne awarie kotłów.

Kotłownie w budynkach Obj. 20,22 i 24

- w koszty wchodzi miesięczna amortyzacja kotłów, która w skali roku opiewa na kwotę w wysokości 2 759,65 zł
- w związku z awarią wymieniono uszkodzony wymiennik lewego kotła w budynku Objazdowa 20 3 440,99 zł
- zostały zakupione kotły do kotłowni budynku Objazdowa 24 i Objazdowa 22 47 571,84 zł

Na 2021 rok zaplanowano w kosztach:

- miesięczną amortyzację kotłów, która w okresie rocznym zamknie się kosztem w wysokości 6 758,88 zł
- modernizację kotłowni w budynku Objazdowa 20, która ma na celu przystosowanie istniejącej tam instalacji do zasilania jej rurociągiem z kotłowni w budynku przy Objazdowej 22 12 000,00 zł
- zapłata za zamontowany system oszczędzania energii e-Gain 1 599,00 zł

Poza kosztami remontów Spółdzielnia ponosi również koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Tak jak w przypadku funduszu remontowego koszty utrzymania nieruchomości i przychody wnoszone na ich pokrycie odnoszone są bezpośrednio na daną nieruchomość.

W skład kosztów utrzymania nieruchomości wchodzi następujące pozycje kalkulacyjne :

konserwacja instalacji centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, domofonów, wymiana kontrolnych liczników głównych zimnej wody, sprawdzanie instalacji sieci gazowej, elektrycznej, i przewodów kominowych, roboty eksploatacyjne na osiedlach, koszty rozliczenia centralnego ogrzewania, letnie i zimowe utrzymanie terenów Spółdzielni w tym : koszenie trawników, cięcie żywopłotów, grabienie liści, formowanie krzewów, segregacja gabarytów, utrzymanie czystości na osiedlach i zimowe utrzymanie terenów oraz koszty związane z zarządzaniem Spółdzielnią w skład których z kolei wchodzi takie koszty jak amortyzacja środków trwałych, materiały biurowe, znaczki pocztowe, środki czystości, artykuły spożywcze takie jak kawa, cukier herbata, prowizje bankowe, usługi pocztowo-telekomunikacyjne, ogłoszenia w prasie o wolnych lokalach, usługi kominiarskie, prawne, informatyczne, koszty instalacji alarmowej, sprzątania biur, wywozu nieczystości, opłata dla Krajowego Rejestru Długów i drobne naprawy, koszty dostarczonych mediów takich jak energia elektryczna, centralne ogrzewanie, woda i ścieki oraz koszty pracownicze, jak również koszty związane z wynagrodzeniem członków Rady Nadzorczej, z lustracją Spółdzielni, która jest przeprowadzana co trzy lata, składki do Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego RP i ewentualne koszty z tytułu badania bilansu.

Pozostałe koszty to podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenie mienia Spółdzielni, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna w częściach wspólnych, instalacja antenowa Azart lub Vectra, opłata stała za centralną ciepłą wodę oraz opłata za wymianę liczników wodnych w mieszkaniach.

Opłaty za dostarczone media dotyczą : centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, zimnej wody, kanalizacji, opłaty stałej za wodę i kanalizację oraz opłaty przesyłowej za wodę i kanalizację. Media rozliczane są z mieszkańcami na podstawie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą regulaminów.

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco :

Objazdowa		3 774,15 zł
Targowa		11 721,13 zł
Osiedlowa		25 907,51 zł
G. Bór		- 14 282,59 zł
G. Morcinka		20 906,68 zł
G. Morcinka 18		26 249,13 zł
	
Razem lokale mieszkalne		74 276,01 zł
Boksy garażowe : Objazdowa	AB	8 48,11 zł
	CD	25 673,97 zł
Targowa	ABC	4 794,52 zł

	D	1 128,80 zł
	Osiedlowa ABCD	17 964,19 zł
	G. Bór ABC	1 462,89 zł
dzierżawiony teren pod blaszane garaże		- 45 948,31 zł
	
Razem boksy garażowe		13 124,17 zł

Ogółem wynik na GZM : 87 400,18 zł

Spółdzielnia posiada niezagrożoną, stabilną płynność finansową. Wszelkie zobowiązania płacone są w terminie. Lokaty w wys. 2 200 339,26 zł stanowią źródło pożytków członków Spółdzielni. Rachunek bankowy bieżący wraz z pieniędzmi w drodze na dzień bilansowy, tj na 31.12.2020 r. wykazywał saldo w wysokości 2 130 356,12 zł.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 14 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 303 Uchwały.

W miesiącu wrześniu 2020 r. zostały opracowane kalkulacje opłat czynszowych na 2021 r. W piśmie, które otrzymali mieszkańcy Spółdzielni zostały szczegółowo przedstawione planowane koszty na każdą nieruchomość. W okresie trzech miesięcy od zawiadomienia o wysokości naliczenia czynszowego mającego obowiązywać od dnia 01.01.2021 r. do Spółdzielni nie wpłynął ani jeden wniosek kwestionujący wysokość naliczenia. W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjęła plan gospodarczy na 2021 rok, który między innymi zawiera kalkulację opłat czynszowych na poszczególne nieruchomości.

Koszty utrzymania nieruchomości liczone według udziału przedstawiają się następująco :

nieruchomość Objazdowa :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 16.179 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 15.293 zł – podwyżka wynosi 61,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m² wynosi 0,37 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,43 zł/m² w tej nieruchomości.

nieruchomość Targowa :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 28.920 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 28.390 zł - podwyżka o 89,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 44,4 m² wynosi 0,27 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,85 zł/m² w tej nieruchomości.

nieruchomość Osiedlowa :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 18.658 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 18.355 zł – podwyżka wynosi 26,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m² wynosi 0,12 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,45 zł/m² w tej nieruchomości.

nieruchomość G. Bór :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 42 002 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 40 125 zł – podwyżka wynosi 148,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m² wynosi 0,33 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,45 zł/m² w tej nieruchomości.

nieruchomość G. Morcinka :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 96.608 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu to 93.648 zł i nie uległa zmianie w stosunku do roku 2020. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,59 zł/m² w tej nieruchomości.

nieruchomość G. Morcinka 18 :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 7.799 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu to 7.781 zł i nie uległa zmianie w stosunku do roku 2020. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,30 zł/m² w tej nieruchomości.

Stawka opłaty czynszowa dla wynajmowanych lokali użytkowych zgodnie z kalkulacją opłat na 2021 rok została podniesiona o 3%. Podwyżką nie zostały objęte stawki lokali, które w związku z pandemią COVID – 19 korzystały w roku 2020 z preferencyjnych wysokości stawek. Dla tych lokali została utrzymana pełna stawka z kalkulacji opłat na rok 2020.

Opłata za boksy garażowe została zmieniona o aktualny podatek od nieruchomości. Jej wysokość jest uzależniona od wskaźnika struktury sprzedaży stosowanego do podziału kosztów zarządzania i administracji.

W związku z obowiązującym od dnia 20 marca 2020 Rozporządzeniem Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii Zarząd SM „Wspólnota” podjął następujące decyzje:

1. Uchwałą nr 77 z dnia 31.03.2020 r. na wniosek najemców lokali użytkowych postanowił maksymalnie obniżyć naliczenia czynszowe na lokalach użytkowych na okres epidemii. Sposób wyliczenia obniżki uzależniony został od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej
2. Spółdzielnia korzystając zapisów ustawy z dnia 02.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z

z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVI-19 (Dz. U z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.) została zwolniona z opłacania należności z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne za miesiąc marzec i maj 2020r

3. W związku z utrzymującym się przez dłuższy czas spadkiem wartości udziałów w funduszu inwestycyjnym Zarząd podjął decyzje o wykupie całości udziałów z przeznaczeniem na lokaty bankowe
4. W związku z faktem, że administracja Spółdzielni nie została zamknięta dla jej członków w okresie trwającej epidemii, uległy zwiększeniu koszty dotyczące zakupu środków przeznaczonych do dezynfekcji i na zakup maseczek ochronnych.
5. Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonywał analizy terminów wykonywanych prac remontowych mając na względzie bezpieczeństwo mieszkańców Spółdzielni w zakresie pandemii COVID-19.
6. W związku z obostrzeniami i w trosce o bezpieczeństwo mieszkańców administracja zrezygnowała z wejścia do mieszkań a, co za tym, idzie również z dokonania odczytu oraz wymiany ampuł w podzielnikach kosztów centralnego ogrzewania. Został zmieniony Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i koszty c.o. za sezon grzewczy 2019-2020 zostały rozliczone na podstawie średniego zużycia wyliczonego z trzech ostatnich sezonów grzewczych. Jeżeli w roku 2021 sytuacja związana z epidemią COVID pozwoli, to firma zewnętrzna dokona odczytów podzielników i koszty oraz zaliczki za sezon 2020-2021 zostaną rozliczone wg ich faktycznych odczytów za okres dwóch sezonów po uwzględnieniu poprzedniego rozliczenia.

Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z trzyosobowym Zarządem w 2020 roku wynosiło średnio 10,8 etatu a średnie wynagrodzenie brutto dla administracji, Zarządu i pełnomocnika to kwota 5 874,42 zł, i wzrosło jedynie o wysokość dodatku stażowego dla pracowników administracji, które jest uzależnione od wysokości minimalnego wynagrodzenia. Zmieniony został wymiar zatrudnienia jednego z Członków Zarządu z 1/4 na 1/2 etatu. Wynagrodzenie prezesa wynosiło brutto 10 000 zł co daje netto około 7 100,00 zł.

W ocenie Zarządu nieliczna kadra pracownicza wywiązuje się ze swoich obowiązków należycie, czego najlepszym dowodem jest znikoma ilość skarg oraz wiele życzliwych uwag wyrażanych przez mieszkańców.

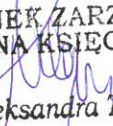
Zarząd Spółdzielni angażuje się również skutecznie w poprawę relacji międzyludzkich, przyczyniając się do rozwiązywania wielu sporów i animozji sąsiedzkich.

Dziękuję za uwagę

Zarząd Spółdzielni

Członek Zarządu

Kazimierz Pilecki

**CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA**

mgr Aleksandra Trojan

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Janusz Skowroński