

SM/ 557/2020

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„POD ŚNIEŻKĄ”
w Kowarach ul. Leśna 2a**

uprzejmie informuje i zaprasza członków na Walne Zgromadzenie SM „Pod Śnieżką” w Kowarach, które odbędzie się w **dniu 15 września 2020 roku o godz. 17⁰⁰** w Miejskim Ośrodku Kultury w Kowarach przy ul. Szkolnej 2 (w sali kinowej), z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji:
 - a) mandatowo-skrutacyjnej,
 - b) uchwał i wniosków.
5. Sprawozdanie Zarządu z realizacji uchwał i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.06.2019r.
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności spółdzielni za 2019 rok.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2019 rok i przedstawienie wniosku w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi spółdzielni.
8. Przerwa w obradach.
9. Dyskusja.
10. Podjęcie Uchwał w sprawie:
 - a) przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni,
 - b) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok,
 - d) udzielenia absolutorium Zarządowi za 2019 rok,
 - e) przeznaczenia nadwyżki bilansowej,
 - f) wyboru Delegata na zjazd przedkongresowy VII Kongresu Spółdzielczości.
11. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków oraz podjęcie uchwały w sprawie zgłoszonych wniosków.
12. Zamknięcie obrad.

Materiały przedstawiane na Walnym Zgromadzeniu będą udostępniane od 1.09.2020r. w siedzibie Spółdzielni w godzinach jej urzędowania. Zapoznanie się z tymi materiałami przysługuje każdemu członkowi.


ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pod Śnieżką”
w Kowarach

Zgodnie z przyjętym Uchwałą nr 10 wnioskiem z Zebrania Przedstawicieli z 1995 roku tekst protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia nie będzie odczytywany na zebraniu i wyłożony jest do wglądu w spółdzielni w godzinach jej urzędowania.

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| | SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach ul. Leśna 2a | SPRAWOZDANIE ZA ROK 2019 |
|--|---|---------------------------------------|

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
w KOWARACH za 2019 rok.

ZAWIERA:

1. Materiały przedstawiane na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach w dniu 15.09.2020 roku.
 - a) Sprawozdanie Zarządu za 2019 rok,
 - b) Sprawozdanie z realizacji Uchwał i Wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.06.2019r.,
2. Projekty Uchwał.

 **ZARZĄD**
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pod Śnieżką”
w Kowarach
 ZA ZARZĄD

KOWARY 2020. 09. 15

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| | SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach ul. Leśna 2A | SPRAWOZDANIE ZA ROK 2019 |
|--|---|---------------------------------------|

SPIS TREŚCI

strona :

| | |
|--|-----------|
| I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2019 R. | 3 |
| 1. Stan organizacyjny | 6 |
| 2. Działalność członkowsko-mieszkaniowa | 6 |
| 3. Działalność samorządowa | 7 |
| 3.1 . Walne Zgromadzenie | 7 |
| 3.2. Rada Nadzorcza | 8 |
| 3.3. Zarząd Spółdzielni | 8 |
| 4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi | 10 |
| 4.1 . Stan zasobów | 11 |
| 4.2. Eksploatacja | 12 |
| 4.2.1. Eksploatacja w ujęciu osiedlowym | 16 |
| 4.3. Należności czynszowe | 17 |
| 4.4. Dochody i koszty działalności eksploatacyjnej | 19 |
| 4.5. Konserwacje i remonty | 20 |
| 4.5.1. Fundusz remontowy | 21 |
| 4.5.2. Środki własne funduszu remontowego w ujęciu osiedlowym | 22 |
| 4.5.3. Realizacja rzeczowa działalności remontowej | 25 |
| 5. Działalność inwestycyjna | 31 |
| 6. Stan finansowy spółdzielni na koniec 2019r. | 31 |
| II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z realizacji uchwał i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29. 06. 2019 r | 34 |
| III. PROJEKTY UCHWAŁ | 35 |

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| | SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POD ŚNIEŻKĄ” w Kowarach ul. Leśna 2a | SPRAWOZDANIE ZA ROK 2019 |
|--|---|---------------------------------------|

SPIS TABEL

strona :

| | |
|---|----|
| Tabela 1 Stan członkowski spółdzielni..... | 7 |
| Tabela 2 Zasoby spółdzielni „Pod Śnieżką”..... | 11 |
| Tabela 3 Wykonanie stawki eksploatacyjnej w 2019 roku z podziałem na nieruchomości..... | 12 |
| Tabela 4 Koszty ogólnospółdzielcze..... | 16 |
| Tabela 5 Stawką eksploatacyjna..... | 17 |
| Tabela 6 Koszty eksploatacji razem z wywozem nieczystości stałych..... | 17 |
| Tabela 7 Należności czynszowe..... | 17 |
| Tabela 8 Koszty, dochody, wynik na działalności..... | 20 |
| Tabela 9 Struktura wiekowa budynków spółdzielni..... | 21 |
| Tabela 10 Fundusz remontowy..... | 22 |
| Tabela 11 Gospodarka konserwacyjno-remontowa spółdzielni..... | 23 |
| Tabela 12 Stan funduszu remontowego w nieruchomościach..... | 25 |
| Tabela 13 Bilans spółdzielni na dzień 31.12. 2019r. (w tys. zł)..... | 32 |

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

1) STAN ORGANIZACYJNY

Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na terenie

- 1) KOWAR
- 2) KARPACZA
- 3) MYŚLAKOWIC

i prowadzi zgodnie ze statutem działalność w zakresie:

- 1) członkowsko-mieszkaniowym,
- 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 3) inwestycyjnym,
- 4) samorządowym.

2) DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

W 2019 roku działalność członkowsko-mieszkaniowa związana była między innymi z:

- ☞ obsługą członków i kandydatów spółdzielni,
- ☞ zawieraniem umów na mieszkania ze sprzedaży i ruchu ludności,
- ☞ realizacją zamian,
- ☞ wydawaniem różnego rodzaju zaświadczeń,
- ☞ obsługą lokali na wynajmem,
- ☞ realizacją zmian wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym przyjmowaniem i realizacją wniosków o wyodrębnienie własności,
- ☞ współpracą z Radą Nadzorczą spółdzielni.

Na dzień 31.12.2019 roku w rejestrze spółdzielni zgodnie z TABELĄ Nr 1 zarejestrowanych członków było 1169.

Tabela 1 Stan członkowski spółdzielni

| l.p. | Wyszczególnienie | Jedn. Miary | Stan na 31.12.18 | Stan na 31.12.19 | Dynam. % |
|------|---------------------------|-------------|------------------|------------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Ogółem | Osoby | 1141 | 1169 | 102,45 |
| 2 | Członkowie – zasiedleni | Osoby | 1141 | 1169 | 102,45 |
| 3 | Liczba osób zamieszkałych | Osoby | 1714 | 1698 | 99,06 |

Rada Nadzorcza w 2019r. nie wykluczyła z grona członków żadnej osoby. Zwiększenie ilości członków wynika z wyjaśnień po przyjęciu wszystkich członków zgodnie z zmianami ustawy, natomiast zmniejszenie osób zamieszkałych wynika z przyczyn naturalnych oraz ze zmiany sposobu ustalania liczby zamieszkałych. Ustalanie to odbywa się wg oświadczeń mieszkańców składanych dla wywozu nieczystości.

3) DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

3.1 Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie członków zwołane było w roku sprawozdawczym w dniu 28.06.2019 r. i dokonało ono podsumowania działalności za 2018 rok. W Walnym Zgromadzeniu wzięło udział 52 osoby na 1169 uprawnionych, co stanowiło 4,44% ogólnego stanu członków.

Podczas tego Zgromadzenia podjęto uchwały w sprawach:

- 1) przyjęcia i zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu za 2018 rok,
- 2) przyjęcia i zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 rok,
- 3) zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2018 rok,
- 4) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2018 rok,
- 5) przeznaczenia nadwyżki bilansowej,
- 6) wybory Rady Nadzorczej na kadencje 2019-2022.

Komisja Uchwał i Wniosków przyjęła 3 wnioski wniosków do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

3.2 Rada Nadzorcza

Nowo wybrana Rada Nadzorcza pracowała w 9 osobowym składzie - reprezentującym osiedle „KOWARY” – przez 5 mandaty, osiedle „MYSŁAKOWICE” – przez 2 mandaty, osiedle „KARPACZ” – przez 2 mandaty.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej zostanie przedłożone zgromadzeniu odrębnie.

3.3 Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem spółdzielni, kieruje jej bieżącą działalnością, reprezentuje ją na zewnątrz oraz podejmuje wszelkie decyzje związane z jej działalnością a niezastrzeżone do uprawnień innych organów spółdzielni. W 2019 roku Zarząd pracował w następującym składzie:

- 1) Prezes Zarządu - mgr inż. Andrzej Wingert,
- 2) Społeczny Z-ca Prezesa - inż. Jerzy Wroński,
- 3) Członek Zarządu - Bożena Dąbrowska.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń, których tematami była bieżąca działalność spółdzielni a w szczególności:

- ☞ sprawy członkowsko –mieszkaniowe,
- ☞ zagadnienia ekonomiczno-finansowe,
- ☞ analizy wykonania stawki eksploatacyjnej i zadłużeń członków,
- ☞ sprawy windykacji należności,
- ☞ sprawy gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- ☞ sprawy konserwacyjno-remontowe zasobów mieszkaniowych,
- ☞ sprawy związane z wyodrębnieniem własności lokali.

Zatrudnieni członkowie Zarządu w ramach powierzonych im obowiązków wykonywali nadzór i kierowanie podległymi im komórkami funk-

cyjonalnymi spółdzielni, podejmując w tym zakresie decyzje do nich należące.

W okresie sprawozdawczym Zarząd podjął 5 uchwał (po zmianie ustawy Zarząd nie podejmuje już uchwał o zmianach członkowskich przyjęć i skreśleń).

Działalność Zarządu ukierunkowana była na minimalizację kosztów gospodarki mieszkaniowej, na utrzymanie w ramach posiadanych środków właściwego stanu technicznego budynków, obsługę zainteresowanych wynajmem, a także na rozwiązywanie problemów poszczególnych członków.

Zgodnie z ustawą o dostawie wody i odbiorze ścieków, spółdzielnia prowadzi rozliczenia różnic pomiędzy sumą liczników indywidualnych a licznikiem głównym i rozlicza wg liczby zamieszkałych w lokalach. Różnice te kształtowały się różnie na poszczególnych budynkach i kwotowo zostały rozliczone zgodnie ze statutem proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalach. W 2020 roku nastąpi wymiana wszystkich wodomierzy w Kowarach i Mysłakowicach co może nieco poprawić różnice zwłaszcza w Kowarach na osiedlu Wichrowa Równia, gdzie okresowo po naprawach sieci płynie bardzo zabrudzona woda co zapewne zwiększa opory wodomierza. Za cały 2019 rok różnice wody wyniosły w poszczególnych budynkach następująco:

Karpacz

| | | | |
|---------------|-----------|---------------|-----------|
| Nadrzeczna 8 | 0,00 zł | Nadrzeczna 16 | 0,00 zł |
| Nadrzeczna 10 | 0,00 zł | Nadrzeczna 18 | 0,00 zł |
| Nadrzeczna 12 | 0,00 zł | Zagajnik 6 | 458,85 zł |
| Nadrzeczna 14 | 810,39 zł | Zagajnik 8 | 0,00 zł |

Mysłakowice

| | | | |
|--------------|------------|--------------|------------|
| Włókniarzy 2 | 2947,17 zł | Włókniarzy 6 | 1767,80 zł |
| Włókniarzy 4 | 2235,84 zł | Włókniarzy 8 | 2024,62 zł |

Kowary

| | | | |
|--------------|------------|------------|------------|
| Słoneczna 8 | 1072,35 zł | Leśna 18 | 1210,47 zł |
| Słoneczna 10 | 325,08 zł | Tkaczy 1 | 405,83 zł |
| Matejki 6 | 833,50 zł | Tkaczy 3 | 931,48 zł |
| Matejki 8 | 798,43 zł | Klonowa 6 | 1690,99 zł |
| Leśna 2 | 658,97 zł | Lipowa 2 | 2450,36 zł |
| Leśna 4 | 484,68 zł | Lipowa 4 | 852,96 zł |
| Leśna 6 | 756,07 zł | Lipowa 6 | 2596,50 zł |
| Leśna 8 | 550,53 zł | Brzozowa 2 | 910,32 zł |
| Leśna 10 | 674,52 zł | Brzozowa 4 | 377,24 zł |
| Leśna 16 | 1457,71 zł | Brzozowa 6 | 1017,02 zł |

Łącznie zapłacone przez spółdzielnię w 2018 roku różnice na kwotę 68 820,50 zł zmniejszyły się w 2019 roku do kwoty 30 533,83 zł. Zmniejszenie wynika głównie z dokonanej w Karpaczu wymiany wodomierzy na odczytywane radiowo i ustała niejednoczesność odczytu oraz dokładniejszym odczytem radiowym co praktycznie wyeliminowało tam fakturowane różnice. Niestety różnice występują przy każdym odczycie głównie w związku z występowaniem w wodomierzach tzw. parametru – „próg rozruchu”, poniżej którego sącząca się w lokalach woda nie jest mierzona i efekt ten przy większych budynkach ma znaczenie w Kowarach i Mysłakowicach. W 2019 roku odnotowano różnicę w Mysłakowicach na kwotę 8 975,53 zł (dalszy spadek o kolejne 19.22%) i w Kowarach na 20 082,01 zł (spadek o 34,53 %). Po wymianie wodomierzy z Karpacza na radiowe różnice w 2019 wyniosły łącznie 1476,29 zł i spadek ten wydatnie zmniejszył ogólną kwotę różnic.

4) GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- a) działalność eksploatacyjną,
- b) działalność konserwacyjno i remontową.

Zatrudniani przez spółdzielnię pracownicy sprawują bezpośrednią opiekę nad podległymi zasobami w zakresie utrzymania czystości, stałej konserwacji i nadzoru nad sprawnym funkcjonowaniem urządzeń i instalacji w budynkach oraz opieki nad stanem zieleni osiedlowej.

4.1 Stan zasobów

Stan zasobów mieszkaniowych w 2019 roku uległ zmianie w zakresie lokali mieszkalnych i zasobów garażowych. W dalszym ciągu spółdzielnia realizuje na bieżąco podania o przeniesienie prawa do lokalu na odrębną własność. W roku 2019 przeniesiono kolejne 24 lokale oraz 1 garaż. Stan zasobów spółdzielni i lokali na statusie odrębnej własności zarządzanych przez spółdzielnię przedstawiony został w TABELI Nr 2.

1. Lokale mieszkalne

Tabela 2 Zasoby spółdzielni „Pod Śnieżką”

| LP | MIEJSCOWOŚĆ | WIELKOŚCI CHARAKTERYSTYCZNE | | | |
|----|---------------------|-----------------------------|-------------|--|-------------------|
| | | Lokale [szt.] | Izby [szt.] | Powierzchnia [m ² p. u. m.] | Mieszkańcy [osób] |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | KARPACZ | 165 | 594 | 8 687,21 | 226 |
| | Lokale spółdzielcze | 88 | | 4 580,94 | |
| | Odrębna własność | 77 | | 4 106,27 | |
| 2 | KOWARY | 581 | 1 987 | 30 077,73 | 1 081 |
| | Lokale spółdzielcze | 321 | | 16 577,33 | |
| | Odrębna własność | 260 | | 13 520,40 | |
| 3 | MYŚLAKOWICE | 221 | 745 | 10 287,26 | 391 |
| | Lokale spółdzielcze | 113 | | 4 986,64 | |
| | Odrębna własność | 108 | | 5 300,62 | |
| 4 | OGÓŁEM ZASOBY | 967 | 3 326 | 49 052,20 | 1 698 |

2. Lokale użytkowe

- 1) Siedziba Spółdzielni o pow. 191,24 m²
- 2) Garaże 69 szt. o pow. 11643,20 m²
- 3) Lokal kotłowni gazowej CO i CW w Myślakowicach
- 4) Kotłownia gazowa CO w Karpaczu

4.2 Eksploatacja

Koszty eksploatacji zasobów spółdzielczych w 2019 roku wyniosły ogółem 2 535 697 zł w tym koszty lokali mieszkalnych 2 501 171 zł. w stosunku do 2018 roku koszty eksploatacyjne wzrosły o 257 330 zł.

Wykonanie stawki eksploatacyjnej w układzie kosztów rodzajowych przedstawiono w TABELI Nr 3. Od 2008r. rozliczenia prowadzone są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, czyli budynku lub kilku budynków położonych na 1 działce gruntowej. I w takim podziale w tabeli nr 3 jest przedstawione wykonanie stawki eksploatacyjnej. Średnioroczne miesięczne wykonanie stawki eksploatacyjnej 1 m² powierzchni użytkowej razem z funduszem remontowym wyniosło w skali spółdzielni w 2019 roku 3,82zł.

Tabela 3 Wykonanie stawki eksploatacyjnej w 2019 roku z podziałem na nieruchomości.

| LP | WYSZCZEGÓLNIENIE | KOWARY ul. Klonowa 6 | | | | | | KOWARY ul. Lipowa 2 | | | | | | KOWARY ul. Lipowa 4 | | | | | | KOWARY ul. Lip.6/Brz. 2 | | | | | |
|----|--------------------------------|----------------------|--------|-------|-------|-------|-------|---------------------|-------|------|-------|-------|-------|---------------------|-------|-------|-------|------|-------|-------------------------|-------|--|--|--|--|
| | | PLAN | WYKON | DYNAM | UDZIA | PLAN | WYKON | DYNAM | UDZIA | PLAN | WYKON | DYNAM | UDZIA | PLAN | WYKON | DYNAM | UDZIA | PLAN | WYKON | DYNAM | UDZIA | | | | |
| | | 2019 | 2019 | 4,8 | % | 2019 | 2019 | 8,7 | % | 2019 | 2019 | 8,7 | % | 2019 | 2019 | 12,4 | % | 2019 | 2019 | 16,4 | % | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | | | | | | | | |
| 1 | Placa administratora | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 2,90 | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 2,96 | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 3,01 | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 2,99 | | | | | | | | |
| 2 | Narzut na płace | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,53 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,54 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,55 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,54 | | | | | | | | |
| 3 | Placa sprzątaacza | 0,35 | 0,18 | 51,4 | 4,74 | 0,35 | 0,18 | 51,4 | 4,85 | 0,35 | 0,29 | 82,9 | 7,92 | 0,35 | 0,29 | 82,9 | 7,88 | | | | | | | | |
| 4 | Narzut na płace | 0,06 | 0,02 | 33,3 | 0,53 | 0,06 | 0,02 | 33,3 | 0,54 | 0,06 | 0,03 | 50,0 | 0,82 | 0,06 | 0,03 | 50,0 | 0,81 | | | | | | | | |
| 5 | Fundusz soc. mieszk. | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,53 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,54 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,55 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,54 | | | | | | | | |
| 6 | Energia elektryczna | 0,06 | 0,04 | 66,7 | 1,05 | 0,03 | 0,03 | 100,0 | 0,81 | 0,04 | 0,03 | 75,0 | 0,82 | 0,04 | 0,03 | 75,0 | 0,81 | | | | | | | | |
| 7 | Usługi pocztowo-telek. | 0,01 | 0,02 | 200,0 | 0,53 | 0,01 | 0,02 | 200,0 | 0,54 | 0,01 | 0,02 | 200,0 | 0,55 | 0,01 | 0,02 | 200,0 | 0,54 | | | | | | | | |
| 8 | Rozl.wywozu nieczystości | 0,06 | 0,03 | 50,0 | 0,79 | 0,04 | 0,03 | 75,0 | 0,81 | 0,05 | 0,03 | 60,0 | 0,82 | 0,06 | 0,04 | 66,7 | 1,09 | | | | | | | | |
| 9 | Usługi transportowe | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | | | |
| 10 | Usługi pozostałe | 0,02 | 0,05 | 250,0 | 1,32 | 0,02 | 0,01 | 50,0 | 0,27 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,55 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,54 | | | | | | | | |
| 11 | Ubezpieczenia majątku trwałego | 0,04 | 0,04 | 100,0 | 1,05 | 0,04 | 0,04 | 100,0 | 1,08 | 0,04 | 0,04 | 100,0 | 1,09 | 0,04 | 0,04 | 100,0 | 1,09 | | | | | | | | |
| 12 | Oplaty bankowe | 0,02 | 0,01 | 50,0 | 0,26 | 0,03 | 0,03 | 100,0 | 0,81 | 0,01 | 0,01 | 100,0 | 0,27 | 0,01 | 0,02 | 200,0 | 0,54 | | | | | | | | |
| 13 | Materiały | 0,01 | 0,01 | 100,0 | 0,26 | 0,02 | 0,01 | 50,0 | 0,27 | 0,02 | 0,01 | 50,0 | 0,27 | 0,02 | 0,01 | 50,0 | 0,27 | | | | | | | | |
| 14 | Fundusz remontowy | 1,72 | 1,72 | 100,0 | 45,34 | 1,64 | 1,64 | 100,0 | 44,20 | 1,59 | 1,59 | 100,0 | 43,44 | 1,59 | 1,59 | 100,0 | 43,18 | | | | | | | | |
| 15 | Koszty spółdzielcze | 1,25 | 1,22 | 97,6 | 32,16 | 1,25 | 1,22 | 97,6 | 32,88 | 1,25 | 1,22 | 97,6 | 33,33 | 1,25 | 1,22 | 97,6 | 33,13 | | | | | | | | |
| 16 | Wieczyste użyt. terenu | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,62 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,54 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,55 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,60 | | | | | | | | |
| 17 | Usługi kominiarskie | 0,03 | 0,01 | 33,3 | 0,26 | 0,03 | 0,04 | 133,3 | 1,08 | 0,03 | 0,04 | 133,3 | 1,09 | 0,03 | 0,04 | 133,3 | 1,09 | | | | | | | | |
| 18 | Podatek od nieruchomości | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 2,90 | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 2,96 | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 3,01 | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 2,99 | | | | | | | | |
| 19 | Bezosobowy fundusz płac | 0,00 | 0,16 | 0,0 | 4,22 | 0,00 | 0,16 | 0,0 | 4,31 | 0,00 | 0,05 | 0,0 | 1,37 | 0,00 | 0,05 | 0,0 | 1,36 | | | | | | | | |
| 20 | Rezerwa | -0,05 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | -0,02 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,02 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,03 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | | | | | | | | |
| 21 | RAZEM | 3,86 | 3,79 | 98,2 | 100,0 | 3,78 | 3,71 | 98,1 | 100,0 | 3,77 | 3,66 | 97,1 | 100,0 | 3,79 | 3,68 | 97,1 | 100,0 | | | | | | | | |
| 22 | Zamieszczenia/Zwiększenia | 0,00 | | 0,0 | 0,0 | 0,00 | | 0,0 | 0,0 | 0,00 | | 0,0 | 0,0 | 0,00 | | 0,0 | 0,0 | | | | | | | | |
| 23 | OGOLEMSTAWKA | 3,8635 | 3,7935 | 98,2 | 100,0 | 3,78 | 3,71 | 98,1 | 100,0 | 3,77 | 3,66 | 97,1 | 100,0 | 3,79 | 3,68 | 97,1 | 100,0 | | | | | | | | |
| | Stawka opl. przez członków | | 3,86 | | | | 3,78 | | | | 3,77 | | | | 3,79 | | | | | | 3,79 | | | | |

| LP | WYSZCZEGÓLNIENIE | KARPACZ ul. Nad. 8,10,12 | | | | KARPACZ ul. Nad. 14,16,18 | | | | KARPACZ ul. Zagajnik 6,8 | | | | MY SŁAKOWICE | | | |
|----|-----------------------------|--------------------------|-------|-------|--------|---------------------------|-------|-------|--------|--------------------------|-------|-------|--------|--------------|-------|-------|--------|
| | | PLAN | WYKON | DYNAM | UDZIAL | PLAN | WYKON | DYNAM | UDZIAL | PLAN | WYKON | DYNAM | UDZIAL | PLAN | WYKON | DYNAM | UDZIAL |
| | | 2019 | 2019 | 43 | % | 2019 | 2019 | 87 | % | 2019 | 2019 | 129,1 | % | 2019 | 2019 | 169,5 | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 1 | Płaca administratora | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 2,78 | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 2,78 | 0,14 | 0,11 | 78,6 | 2,79 | 0,11 | 0,11 | 100,0 | 2,86 |
| 2 | Narzut na płace | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,51 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,50 | 0,03 | 0,03 | 100,0 | 0,76 | 0,03 | 0,03 | 100,0 | 0,78 |
| 3 | Płaca sprzątaacza | 0,45 | 0,44 | 97,8 | 11,14 | 0,48 | 0,49 | 102,1 | 12,36 | 0,36 | 0,35 | 97,2 | 8,88 | 0,37 | 0,46 | 124,3 | 11,98 |
| 4 | Narzut na płace | 0,08 | 0,08 | 100,0 | 2,03 | 0,09 | 0,10 | 111,1 | 2,52 | 0,06 | 0,05 | 83,3 | 1,27 | 0,07 | 0,06 | 85,7 | 1,56 |
| 5 | Fundusz soc. mieszk. | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,51 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,50 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,51 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,52 |
| 6 | Energia elektryczna | 0,09 | 0,09 | 100,0 | 2,28 | 0,03 | 0,03 | 100,0 | 0,76 | 0,06 | 0,05 | 83,3 | 1,27 | 0,05 | 0,04 | 80,0 | 1,04 |
| 7 | Usługi pocztowo-telek. | 0,01 | 0,01 | 100,0 | 0,25 | 0,01 | 0,01 | 100,0 | 0,25 | 0,01 | 0,02 | 200,0 | 0,51 | 0,01 | 0,01 | 100,0 | 0,26 |
| 8 | Rozł. wywozu nieczystości | 0,02 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,50 | 0,04 | 0,03 | 75,0 | 0,76 | 0,07 | 0,06 | 85,7 | 1,56 |
| 9 | Usługi transportowe | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 10 | Usługi pozostałe | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,51 | 0,04 | 0,02 | 50,0 | 0,50 | 0,01 | 0,06 | 600,0 | 1,52 | 0,11 | 0,05 | 45,5 | 1,30 |
| 11 | Ubezpiecz. majątku trwałego | 0,04 | 0,04 | 100,0 | 1,01 | 0,04 | 0,04 | 100,0 | 1,01 | 0,04 | 0,04 | 100,0 | 1,02 | 0,04 | 0,04 | 100,0 | 1,04 |
| 12 | Opłaty bankowe | 0,01 | 0,02 | 200,0 | 0,51 | 0,01 | 0,02 | 200,0 | 0,50 | 0,03 | 0,03 | 100,0 | 0,76 | 0,06 | 0,05 | 83,3 | 1,30 |
| 13 | Materiały | 0,02 | 0,03 | 150,0 | 0,76 | 0,02 | 0,03 | 150,0 | 0,76 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,51 | 0,02 | 0,01 | 50,0 | 0,26 |
| 14 | Fundusz remontowy | 1,68 | 1,68 | 100,0 | 42,53 | 1,63 | 1,63 | 100,0 | 41,13 | 1,69 | 1,69 | 100,0 | 42,89 | 1,53 | 1,53 | 100,0 | 39,84 |
| 15 | Koszty spółdzielcze | 1,25 | 1,22 | 97,6 | 30,89 | 1,25 | 1,22 | 97,6 | 30,78 | 1,25 | 1,22 | 97,6 | 30,96 | 1,25 | 1,22 | 97,6 | 31,77 |
| 16 | Wieczyste użyt. terenu | 0,15 | 0,15 | 100,0 | 3,80 | 0,15 | 0,15 | 100,0 | 3,78 | 0,09 | 0,09 | 100,0 | 2,28 | 0,09 | 0,09 | 100,0 | 2,34 |
| 17 | Usługi kominiarskie | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,51 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,58 | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 0,51 | 0,03 | 0,03 | 100,0 | 0,78 |
| 18 | Podatek od nieruchomości | 0,12 | 0,12 | 100,0 | 3,04 | 0,12 | 0,12 | 100,0 | 3,03 | 0,12 | 0,12 | 100,0 | 3,05 | 0,16 | 0,16 | 100,0 | 4,17 |
| 19 | Bezosobowy fundusz płac | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 20 | Rezerwa | -0,16 | -0,12 | 75,0 | -3,04 | -0,10 | -0,09 | 90,0 | -2,27 | -0,05 | -0,01 | 20,0 | -0,25 | -0,18 | -0,13 | 72,2 | -3,39 |
| 21 | RAZEM | 3,95 | 3,95 | 100,0 | 100,0 | 3,96 | 3,96 | 100,0 | 100,0 | 3,94 | 3,94 | 0,0 | 100,0 | 3,84 | 3,84 | 100,0 | 100,0 |
| 22 | Zmniejszenia/Zwiększenia | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0,00 | | 0,0 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,0 |
| 23 | OGÓLNE STAWKA | 3,95 | 3,95 | 100,0 | 100 | 3,96 | 3,96 | 100,0 | 100 | 3,94 | 3,94 | 100,0 | 100 | 3,84 | 3,84 | 100,0 | 100 |
| | Stawka opt. przez członków | | 3,95 | | | | 3,96 | | | | 3,94 | | | | 3,84 | | |

Szczegółowe rozliczenie pozycji 15 stawki eksploatacyjnej - kosztów ogólnospółdzielczych z podziałem na poszczególne składniki przedstawiono w TABELI Nr 4

Tabela 4 Koszty ogólnospółdzielcze

| LP | WYSZCZEGÓLNIENIE | SPÓŁDZIELNIA | | | UDZIAŁ |
|----|-----------------------------|--------------|----------------|---------------|-------------|
| | | PLAN 2019 | WYKON. 2019 | DYNAM. 4/3 | % rub. 4 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Wynagrodzenia pracowników | 0,81 | 0,79 | 97,5 | 64,8 |
| 2 | Narzuty na wynagrodzenia | 0,15 | 0,13 | 86,7 | 10,7 |
| 3 | Bezosobowy fundusz płac | 0,03 | 0,03 | 100,0 | 2,5 |
| 4 | Podróże służbowe | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,0 |
| 5 | Art.biurowe,gospodarcze,BHP | 0,05 | 0,05 | 100,0 | 4,1 |
| 6 | Składki ZRSMRP KRS | 0,02 | 0,02 | 0,0 | 0,0 |
| 7 | Narady, posiedzenia | 0,10 | 0,11 | 110,0 | 9,0 |
| 8 | Fundusze dla załogi | 0,02 | 0,02 | 100,0 | 1,6 |
| 9 | Obsługa komputerowa | 0,03 | 0,03 | 0,0 | 2,5 |
| 10 | Prenumerata | 0,00 | 0,00 | 0,0 | 0,0 |
| 11 | Obsługa prawna | 0,03 | 0,03 | 100,0 | 2,5 |
| 12 | Amortyzacja | 0,01 | 0,01 | 0,0 | 0,8 |
| 13 | Razem | 1,25 | 1,22 | 97,6 | 98,4 |
| 14 | Razem za 2018 rok | 1,24 | 1,19 | | |
| | dynamika | 100,81 | 102,52 | | |

Średnioroczne zatrudnienie - w administracji 6 os. 6,00 etatu
w grupie sprzątaczy posesji 8 os. 5,37 etatu
w grupie konserwatorów 3 os. 2,50 etatu
w Zarządzie z Gł. Księgową 2 os. 2,00 etaty

4.2.1 Eksploatacja w ujęciu osiedlowym

Stawkę eksploatacji i koszty eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w przekroju poszczególnych miejscowości pogładowo przedstawiono w TABELACH Nr 5 i Nr 6.. Na podstawie tych tabel można porównać wzrost stawki i kosztów do 2018 r. dla każdego osiedla.

Tabela 5 Stawką eksploatacyjną

| LP | WYSZCZEGÓLNIENIE | WYK. '18 | WYKONANIE 2019r. | | Dynam. |
|----|------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|--------|
| | | zł/m ² p.u.m | zł/m ² p.u.m | zł | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | KOWARY | 3,71 | 3,71 | 1 338 110 | 100,0 |
| 2 | KARPACZ | 3,95 | 4,03 | 420 059 | 102,0 |
| 3 | MYŚLAKOWICE | 3,74 | 3,97 | 490 463 | 106,1 |
| 4 | SPÓŁDZIELNIA | 3,78 | 3,82 | 2 248 632 | 101,1 |

Tabela 6 Koszty eksploatacji razem z wywozem nieczystości stałych

| LP | WYSZCZEGÓLNIENIE | Wykon.'18 | WYKONANIE 2019r. | | Dynam. |
|----|------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|--------|
| | | zł/m ² p.u.m | zł/m ² p.u.m | zł | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | KOWARY | 4,20 | 4,17 | 1 504 940 | 99,3 |
| 2 | KARPACZ | 4,28 | 4,28 | 445 984 | 100,0 |
| 3 | MYŚLAKOWICE | 4,36 | 4,46 | 550 247 | 102,3 |
| 4 | SPÓŁDZIELNIA | 4,25 | 4,25 | 2 501 171 | 100,0 |

4.3 Należności czynszowe

Należności czynszowe członków spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych łącznie ze spłatami kredytu wyniosły ogółem 4.990.347 zł i wzrosły w stosunku do 2018 r. o 4,04 %, co spowodowane wzrostem cen C.O. i C.W. oraz niewielkim wzrostem opłaty eksploatacyjnej w części odpisu na fundusz remontowy oraz częściowo rozliczeniem nadpłat zaliczek na C.O. po rozliczeniu poprzedniego sezonu ogrzewania oraz indywidualnymi spłatami kredytów mieszkaniowych.

Należności z tytułu zadłużeń przedstawiono w TABELI Nr 7 poniżej.

Tabela 7 Należności czynszowe

| LP | WYSZCZEGÓLNIENIE | JEDN. | ROK | | Dynam. |
|----|----------------------------|-------|------------|------------|--------------|
| | | MIARY | 2018 | 2019 | % |
| 1 | 2 | 3 | 5 | 5 | 6 |
| 1 | NALEŻNOŚCI OGÓLEM | zł | 4 796 359 | 4 990 347 | 104,0 |
| 2 | ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH | zł | 145 385 | 159 869 | 110,0 |
| 3 | WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI | % | 3,0 | 3,2 | 105,7 |

Osiedle „KOWARY” posiada na dzień 31.12.2019 największe kwotowo zadłużenie w wysokości 81.193 zł (w tym lokale na wynajem 40.288 zł) i średnie zadłużenie przeliczone na 1m² na 1 miesiąc w roku w stosunku do 2018 roku wzrosło i wynosi 22 gr./m². Osiedle „KARPACZ” zwiększyło swoje zadłużenie z 21 gr./m² do 24 gr./m², przy czym zadłużenie to jest najniższe w kwocie 24.668 zł. Natomiast osiedle „MYSŁAKOWICE” utrzymało swoje zadłużenie na dotychczasowym poziomie w przeliczeniu na 1m² na 1 miesiąc w roku - 44 gr./m², kwotowo 53.913 zł (lekki spadek). Osiągnięty wskaźnik zaległości czynszowych, który utrzymuje się na podobnej wysokości – 3,2 %, mieści się w strefie bardzo niskich zadłużeń w zakresie realizacji opłat czynszowych i nie wpływa na płynność finansową spółdzielni. Znacząca część tego zadłużenia należała głównie do 6 dłużników, wobec których spółdzielnia wykonała już wszystkie przewidziane prawem czynności, lecz z powodu trudności w wykonaniu licytacji mieszkań własnościowych w postępowaniu komorniczym w dalszym ciągu niemożliwe odzyskanie długów. Przy czym należy podkreślić, iż na ten wynik miały wpływ wszystkie prowadzone działania windykacyjne. Wynik ten pozwolił w dalszym ciągu na pełne angażowanie środków funduszu remontowego w wykonawstwo remontów, zamiast kredytowania z konieczności zadłużeń członków.

Spółdzielnia konsekwentnie prowadzi postępowania windykacyjne kończące się niestety jeszcze często na drodze sądowej i komorniczej, gdy wezwania do członków o zapłatę należności nie odnoszą żadnego skutku.

W 2019 roku spółdzielnia wystawiła 49 nowych wezwań do zapłaty w przybliżeniu na kwotę 213 tysięcy zł obejmujących także wcześniejsze nieuregulowane zapłaty. W roku 2019 do postępowania sądowego nie skier-

rowano żadnego z członków Spółdzielni. Komornik wyegzekwował w 2019 roku łącznie z wcześniej rozpoczętymi postępowaniami kwotę 2 550 zł. Skuteczność działań komornika była dalej na niskim poziomie. Łącznie w wyniku działań windykacyjnych spółdzielni i komornika odzyskano w 2019 roku kwotę zadłużeń ponad 18 400 zł. W celu zmniejszenia zadłużeń w procesie wewnętrznej windykacji zawierano ugody o ratalnej spłacie. Pozostałe zadłużenia podlegają dalszej windykacji i będą dochodzone w kolejnych latach.

Część członków o niższych dochodach korzystała z pomocy budżetu państwa w formie dodatków mieszkaniowych. Z pomocy tej w 2019 r. korzystało:

- w Karpaczu 3 osoby na kwotę 5 789,56 zł,
- w Mysłakowicach 2 osób na kwotę 4 780,99 zł,
- w Kowarach 11 osób na kwotę 32 449,37 zł,
- w tym lokale na wynajem 4 osób na kwotę 8 820,16 zł.

Pomoc ta przyczynia się do terminowego regulowania zobowiązań czynszowych. Zauważa się zmniejszenie liczby osób korzystających z pomocy zarówno w Kowarach jak i w Mysłakowicach. Zauważa się również zmniejszenie kwot pomocy w Kowarach, Karpaczu, Mysłakowicach jak również na wynajem.

Mimo niechęci uprawnionych do korzystania z tej pomocy, Spółdzielnia dalej informuje o możliwości jej otrzymania i do tego zachęca członków. Z naszych obserwacji wynika, iż sytuacja rodzin nie ulega jakiegóż znaczącej poprawie. Dalej brak jest możliwości uzyskania lokalnego zatrudnienia, jednakże mimo złej sytuacji na lokalnym rynku pracy część członków znajduje prace poza miejscem zamieszkania

4.4 Dochody i koszty działalności eksploatacyjnej

Działalność eksploatacyjna w 2019 roku zakończyła się zgodnie z planem. Nadwyżka dochodów nad kosztami w wysokości brutto 50 548,01 zł spowodowana jest nadwyżką przychodów z operacji finansowych nad kosztami tych operacji, w tym z odsetek od lokat terminowych. Spółdzielnia wykorzystuje wszystkie możliwości lokowania środków dostępne w banku, aby maksymalnie zwiększyć przychody. Około 8,20% tej kwoty pochodzi z wygezwolowania odsetek od zaległych opłat.

Średni koszt podgrzania 1 m³ ciepłej wody wyniósł 33,61 zł, a średni koszt dostaw ciepła w Mysłakowicach wyniósł 105,72 zł za 1 GJ, w kotłowni w Karpaczu 86,73 zł/GJ, w Kowarach z PEC Wałbrzych dla Os. Wichrowa Równia 133,48 zł/GJ, dla ul. Matejki i Słoneczna 153,68 zł/GJ, dla ul. Tkaczy 124,10 zł/GJ i ZEZK (ul. Leśna) 100,02 zł/GJ.

W TABELI Nr 8 przedstawiono wykonanie kosztów i dochodów spółdzielni oraz osiągnięty wynik.

Tabela 8 Koszty, dochody, wynik na działalności.

| lp | Wyszczególnienie | jedn. miar | WYKONAN. | WYKONAN. | Dynam. % |
|----------------|------------------------------|---------------|------------------|------------------|-------------|
| | | | 2018 | 2019 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| KOSZTY | | | | | |
| 1 | Koszty eksploatacji i inne | zł | 2 773 821 | 2 744 067 | 98,9 |
| 2 | Koszty CO i CW | zł | 1 361 947 | 1 420 241 | 104,3 |
| 3 | Razem koszty | zł | 4 135 768 | 4 164 308 | 100,7 |
| DOCHODY | | | | | |
| 4 | Doch. z lok. mieszk. I użyt. | zł | 4 187 861 | 4 214 856 | 100,6 |
| 5 | Dotacje budżetowe | zł | | | 0,0 |
| 6 | Razem dochody | zł | 4 187 861 | 4 214 856 | 100,6 |
| 7 | WYNIK(brutto) | zł | 52 093 | 50 548 | 97,0 |

4.5 Konserwacje i remonty

Spółdzielnia w 2019 roku zarządzała lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, i garażami o łącznej powierzchni 51.804,39 m². Starzejąca się substancja mieszkaniowa, aby utrzymać ją we właściwym stanie technicznym

wymaga coraz większych nakładów z uwagi na poszerzający się zakres wykonywanych napraw i remontów. Jej struktura wiekowa przedstawiona jest w tabeli Nr 9.

Tabela 9 Struktura wiekowa budynków spółdzielni.

| lp | Okres przekazywania budynków do eksploatacji | Jedn. miary | Liczba budyn. | Udział % |
|----|--|-------------|---------------|----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 1971 ÷ 1975 | szt | 2 | 6,5 |
| 2 | 1976 ÷ 1980 | szt | 15 | 48,4 |
| 3 | 1981 ÷ 1985 | szt | 4 | 12,9 |
| 4 | 1986 ÷ 1990 | szt | 3 | 9,7 |
| 5 | 1991 ÷ 1995 | szt | 5 | 16,1 |
| 6 | 1996 ÷ 2000 | szt | 2 | 6,4 |

Zakres niezbędnych remontów znacznie przekracza wielkość środków możliwych do wyłożenia na ten cel, wynikających z obowiązującej stawki eksploatacyjnej mimo zasilenia środków funduszu remontowego z nadwyżki bilansowej. Dlatego też nie wszystkie potrzeby remontowe mogą być wykonane w okresach rocznych i część z nich musi być z powyższych względów realizowana w cyklu kilkuletnim.

4.5.1 Fundusz remontowy

Plan i wykonanie środków własnych funduszu remontowego przedstawia tabela nr 10 w układzie całej spółdzielni. Planowane nakłady na działalność konserwacyjno remontową zostały wykonane zgodnie z założeniami. Gospodarka remontowa oparta była wyłącznie o środki własne funduszu remontowego oraz środki wynikające z nadwyżki bilansowej.

Tabela 10 Fundusz remontowy.

| lp | Wyszczególnienie | FUNDUSZ 2019 | | | |
|----|-----------------------------------|--------------|------------------|------------------|--------|
| | | Jed. | Wykonanie | Wykonanie | Dynam. |
| | | miary | 2018 | 2019 | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Bilans otwarcia na 01.01. | zł | 256 805 | 214 957 | 83,7 |
| 2 | Środki z tyt. ekspl. lok. mieszk. | zł | 893 687 | 899 938 | 100,7 |
| 3 | Środki z tyt. ekspl. lok. użyt. | zł | 6 829 | 6 829 | 100,0 |
| 4 | Inne odpisy | zł | 50 027 | 43 237 | 86,4 |
| 5 | OGÓLEM ŚRODKI FUND REMONT. | zł | 1 207 348 | 1 164 961 | 96,5 |
| 6 | NAKŁADY SFIN. Z FUND.REM. | zł | 992 391 | 1 054 021 | 106,2 |
| 7 | Bilans zamkn. na 31.12. | zł | 214 957 | 110 940 | 51,6 |

4.5.2 Środki własne funduszu remontowego w ujęciu osiedlowym

Rozliczenie stanu środków własnych funduszu remontowego dla poszczególnych osiedli przedstawiono w tabeli Nr 11 poniżej. W tabeli przedstawiono bilans otwarcia roku sprawozdawczego dla poszczególnych osiedli, wpływy z odpisów na fundusz remontowy i wydatki z funduszu remontowego, w rozbiciu na konserwacje wykonywane przez konserwatorów i remonty zlecane wykonawcom zewnętrznym, w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże. Tabelę kończy bilans zamknięcia środków funduszu remontowego w poszczególnych osiedlach na koniec roku sprawozdawczego.

Od 2008 rozliczanie funduszu remontowego prowadzone jest jako obowiązek wynikający z ustawy w ramach poszczególnych nieruchomości, a analizy w rozliczeniu na całe osiedla prowadzimy tylko dla celów porównawczych. Granice nieruchomości wyznaczają poszczególne działki gruntu, na których są posadowione budynki. Od 2004 roku rozpoczęliśmy zbieramy środki finansowych na przeprowadzanie dociepleń poszczególnych ścian budynków, bo na ocieplenie kolejno całych budynków nas nie stać. W osiedlu Mysłakowice zakończono proces docieplenia budynków, w Karpaczu zakończono docieplanie budynków Nadrzeczna 8,10,14,16,18, Pozostała do docieplenia 1 ściana w budynku Nadrzeczna 12, a budynkach przy ul. Zagajnik 8 są docieplone 3 ściany w budynku Zagajnik 6 2 ściany, w Kowarach jest prawie ukończony, są etapowo docieplane ostatnie ściany w 4 budynkach na Wichrowej Równi, a pozostałe budynki są już docieplone. Część z posiada-

nych środków funduszu remontowego musi być przeznaczana na usuwanie awarii i wykonywanie innych koniecznych remontów w związku z naturalnym zużyciem budynków np. skorodowanych instalacji wodnych i kanalizacyjnych, administracyjnej stolarki okiennej, naprawy wejść do budynków i stopni schodowych zewnętrznych, remontów balkonów. W tabeli 12 przedstawiony jest stan środków funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach i możliwości finansowe w zakresie wykonywania remontów.

Tabela 11 Gospodarka konserwacyjno-remontowa spółdzielni.

GOSPODARKA KONSERWACYJNO - REMONTOWA SPÓŁDZIELNI

| Ip | WYSZCZEGÓLNIENIE | KOWARY | | | KARPACZ | | | MYSŁAKOWICE | | |
|----|---------------------------------------|-----------|---------|--------|-----------|---------|--------|-------------|---------|--------|
| | | Wykonanie | | Dynam. | Wykonanie | | Dynam. | Wykonanie | | Dynam. |
| | | 2018 | 2019 | % | 2018r. | 2019r. | % | 2018 | 2019r. | % |
| 1 | Bilans otwarcia fund. remont. | 100 305 | 62 655 | 62,5 | -4 102 | 7 198 | -175,5 | 20 254 | -6 500 | -32,1 |
| | w tym - lokale mieszkalne | 31 934 | -12 057 | -37,8 | -12 298 | -1 485 | 12,1 | 19 693 | -7 061 | 135,9 |
| | - lokale użytkowe | 0 | | 0,0 | 0 | | 0,0 | 0 | | 0,0 |
| | - garaże | 68 371 | 74 712 | 109,3 | 8 196 | 8 683 | 105,9 | 561 | 561 | 100,0 |
| 2 | Odpis na fundusz remontowy | 479 309 | 484 173 | 101,0 | 172 146 | 173 883 | 101,0 | 188 490 | 188 490 | 100,0 |
| | w tym - lokale mieszkalne | 472 968 | 477 831 | 101,0 | 171 659 | 173 396 | 101,0 | 188 490 | 188 490 | 100,0 |
| | a) na konserwacje | 76 353 | 71 150 | 93,2 | 18 043 | 18 707 | 103,7 | 26 097 | 19 256 | 73,8 |
| | b) na remonty | 396 615 | 406 681 | 102,5 | 153 616 | 154 689 | 100,7 | 162 392 | 169 234 | 104,2 |
| | - lokale użytkowe | 0 | | 0,0 | 0 | | 0,0 | | | 0,0 |
| | - garaże | 6 341 | 6 342 | 100,0 | 487 | 487 | 100,0 | 0 | 0 | 0,0 |
| 3 | Inne odpisy | 28 464 | 24 622 | | 9 883 | 8 532 | | 11 680 | 10 083 | 0,0 |
| 4 | OGÓŁEM ŚRODKI FUND. REM. | 608 078 | 571 450 | 94,0 | 177 927 | 189 613 | 106,6 | 220 424 | 192 073 | 87,1 |
| 5 | Wydatki z funduszu remontow. | 545 423 | 525 329 | 96,3 | 170 729 | 187 166 | 109,6 | 226 924 | 210 555 | 92,8 |
| | w tym - lokale mieszkalne | 545 423 | 525 329 | 96,3 | 170 729 | 187 166 | 109,6 | 226 924 | 210 555 | 92,8 |
| | a) na konserwacje | 76 353 | 71 150 | 93,2 | 18 043 | 18 707 | 103,7 | 26 097 | 19 256 | 73,8 |
| | b) na remonty | 469 070 | 454 179 | 96,8 | 152 686 | 168 459 | 110,3 | 200 827 | 191 299 | 95,3 |
| | - lokale użytkowe | | | 0,0 | | | 0,0 | | | 0,0 |
| | - garaże | | | 0,0 | | | 0,0 | | | 0,0 |
| 6 | BILANS zamknięcia na 31.12.19r | 62 655 | 46 121 | 73,6 | 7 198 | 2 448 | 66,0 | -6 500 | -18 482 | 284,3 |
| | w tym - lokale mieszkalne | -12 057 | -34 933 | -189,7 | -1 485 | -6 722 | -352,7 | -7 061 | -19 044 | 269,7 |
| | - lokale użytkowe | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0,0 |
| | - garaże | 74 712 | 81 054 | 108,5 | 8 683 | 9 170 | 105,6 | 561 | 561 | 100,0 |

Tabela 12 Stan funduszu remontowego w nieruchomościach

| lp | Wyszczególnienie | Kowary | Kowary | Kowary | Kowary | Kowary | Kowary |
|----|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | ul.Leśna | ul.Matej. | ul.Słonec. | ul.Tkaczy | ul.Klon.6 | ul.Lip.2 |
| | | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Bilans otwarcia na 1 stycznia | 26 724,3 | -196,7 | 1 490,5 | -12 599,5 | -14 255,4 | -1 211,2 |
| 2 | Odpisy na fundusz remontowy | 149 623 | 35 753 | 27 984 | 56 181 | 46 242 | 43 924 |
| | w tym a) na konserwację | 28 159 | 5 672 | 5 653 | 7 130 | 5 141 | 4 919 |
| | b) na remonty | 121 464 | 30 080 | 22 331 | 49 051 | 41 101 | 39 005 |
| 3 | Inne odpisy | 7 900 | 1 900 | 1 450 | 2 918 | 2 200 | 2 192 |
| 4 | OGÓŁEM ŚRODKI FUND REMONT. | 184 247 | 37 456 | 30 924 | 46 499 | 34 187 | 44 905 |
| 6 | Wydatki z funduszu remontowego | 201 229 | 32 310 | 35 469 | 54 395 | 46 822 | 47 614 |
| | w tym a) na konserwację | 28 159 | 5 672 | 5 653 | 7 130 | 5 141 | 4 919 |
| | b) na remonty | 173 070 | 26 638 | 29 816 | 47 265 | 41 681 | 42 695 |
| 7 | Bilans zamkn. na 31grudnia | -16 982 | 5 146 | -4 546 | -7 896 | -12 635 | -2 709 |

| lp | Wyszczególnienie | Kowary | Kowary | Karpacz | Karpacz | Karpacz | Mysłak. |
|----|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | | ul.Lip.4 | Lip.6/Brz2 | N.8,10,12. | N.14,16,18. | ul.Zag.6,8 | ul.Włók. |
| | | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Bilans otwarcia na 1 stycznia | -4 262 | -7 747 | 1 659 | -6 564 | 3 420 | -7 061 |
| 2 | Odpisy na fundusz remontowy | 31 974 | 86 151 | 57 049 | 66 655 | 49 692 | 188 490 |
| | w tym a) na konserwację | 4 401 | 10 076 | 7 162 | 7 087 | 4 458 | 19 256 |
| | b) na remonty | 27 573 | 76 075 | 49 887 | 59 568 | 45 234 | 169 244 |
| 3 | Inne odpisy | 1 646 | 4 417 | 2 779 | 3 346 | 2 407 | 10 083 |
| 4 | OGÓŁEM ŚRODKI FUND REMONT. | 29 358 | 82 820 | 61 487 | 63 437 | 55 519 | 191 512 |
| 6 | Wydatki z funduszu remontowego | 23 134 | 84 357 | 71 135 | 68 443 | 47 587 | 210 555 |
| | w tym a) na konserwację | 4 401 | 10 076 | 7 162 | 7 087 | 4 458 | 19 256 |
| | b) na remonty | 18 733 | 74 281 | 63 973 | 61 356 | 43 129 | 191 299 |
| 7 | Bilans zamkn. na 31grudnia | 6 224 | -1 537 | -9 648 | -5 005 | 7 931 | -19 043 |

4.5.3. Realizacja rzeczowa działalności konserwacyjno-remontowej

W 2019 roku sfinansowano z funduszu remontowego zgodnie z potrzebami poszczególnych nieruchomości prace, których ważniejsze pozycje w ramach osiedli z podziałem na nieruchomości przedstawiono poniżej:

☞ „KOWARY”

| Nier. | Lokalizacja | Zakres rzeczowy | Koszt rzeczywisty |
|-------|-------------|-----------------|-------------------|
|-------|-------------|-----------------|-------------------|

| | | | |
|-------------|--|--|--------------|
| ul. Leśna | Leśna 16 | Remont kapitalny dachu w technologii „Hydronylon” z wymianą obróbek blacharskich i rynien z blachy tytanowej | 60 000,00 zł |
| | Leśna 6 | Montaż pochwyków drewnianych na poręczach balustrady. | 2 643,00 zł |
| | Leśna 6/22 | Remont balkonu | 3 500,00 zł |
| | Leśna 6/18,21 | Naprawa tynków bocznej elewacji balkonów. | 729,00 zł |
| | Leśna 10 | Wymiana domofonów w lokalach. | 4 520,00 zł |
| | Leśna 16/7 | Remont balkonu | 3 500,00 zł |
| | Leśna 4/22 | Remont balkonu | 3 500,00 zł |
| | Leśna 16/kl. II | Wymiana domofonów w lokalach. | 2 660,00 zł |
| | Leśna 2 | Wymiana domofonów w lokalach. | 4 520,00 zł |
| | Leśna 4 | Wymiana domofonów w lokalach. | 4 520,00 zł |
| | Leśna 6 | Wymiana domofonów w lokalach. | 4 520,00 zł |
| | Leśna 18 | Wymiana domofonów w lokalach. | 4 520,00 zł |
| | Leśna 4 kl. I (prawa strona) | Wymiana pionu wodnego | 2 100,00 zł |
| | Oś. Leśna | Przycięcie i koronowanie drzew | 6 400,00 zł |
| | Oś. Leśna | Naprawa poszycia dachowego po zimie , czyszczenie i regulacja rynien | 3 900,00 zł |
| | Oś. Leśna | Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach. | 2 158,00 zł |
| | Oś. Leśna | Wykonanie podbudowy z kostki pod nowy śmietnik wraz z dojazdem do ulicy. | 7 883,00 zł |
| Oś. Leśna | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 10 122,00 zł | |
| Matejki 6,8 | Matejki 6 | Odnowa tynku strukturalnego elewacji na zachodnie elewacji budynku II etap. | 4 500,00 zł |
| | Matejki 6 | Wymiana domofonów w lokalach. | 3 560,00 zł |
| | Matejki 8 | Wymiana domofonów w lokalach. | 3 760,00 zł |
| | Matejki 8 | Montaż pochwyków drewnianych na poręczach balustrady. | 2 643,00 zł |

| | | | |
|----------------|----------------------|---|--------------|
| | Matejki 6,8 | Badanie szczelności instalacji gazowej | 650,00 zł |
| | Matejki 6,8 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 3 175,00 zł |
| Słoneczna 8,10 | Słoneczna 8 | Remont 50% pokrycia dachu.. | 10 800,00 zł |
| | Słoneczna 8,10 | Wymiana okienek piwnicznych w pomieszczeniu „klubu”. | 4 138, 00 zł |
| | Słoneczna 8/kl. I | Wymiana pionu wodnego i kanalizacyjnego. | 5 000,00 zł |
| | Słoneczna 8,10 | Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach. | 468,00 zł |
| | Słoneczna 8,10 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 1 881,00 zł |
| Tkaczy 1,3 | Tkaczy 3 | Remont kapitalny schodów wejściowych do klatek (granitowe) | 14 000,00 zł |
| | Tkaczy 1 | Wymiana okien na klatkach schodowych bez obróbek tynkarskich. | 6 433,00 zł |
| | Tkaczy 3 | Wymiana okien na klatkach schodowych bez obróbek tynkarskich. | 9 190,00 zł |
| | Tkaczy 1,3 | Wykonanie obróbek tynkarskich po wymianie okien | 3 100,00 zł |
| | Tkaczy 1,3 | Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach. | 650,00 zł |
| | Tkaczy 1,3 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 2 855,00 zł |
| Klonowa 6 | Klonowa 6/kl. II | Docieplenie ściany balkonowej I etap + remont 3 facjatek. | 18 000,00 zł |
| | Klonowa 6 | Zaplata za wymianę w roku 2018 rury spustowej na elewacji balkonowej | 2 500,00 zł |
| | Klonowa 6 | Przegląd szczelności instalacji gazowej w lokalach | 520,00 zł |
| | Klonowa 6 kl. I i II | Montaż obróbek blacharskich na wystęпах ścian bocznych balkonów | 2 200,00 zł |
| | Klonowa 6 | Partycypacja w kosztach naprawy karuzeli na placu zabaw | 210,00 zł |
| | Klonowa 6 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 2 381,00 zł |
| | Lipowa 2/kl. IV | Zaplata reszty za wykonane docieplenie ściany balkonowej wraz z remontem 3 wykuszy w 2018 r | 2 365,00 zł |

| | | | |
|----------------------|------------------|---|--------------|
| | Lipowa 2/12 | Remont balkonu. | 3 000,00 zł |
| | Lipowa 2/kl. III | Docieplenie ściany balkonowej wraz z remontem 3 wykuszy I etap. | 28 754,00 zł |
| | Lipowa 2 | Partycypacja w kosztach naprawy karuzeli na placu zabaw. | 209,00 zł |
| | Lipowa 2 | Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach | 520,00 zł |
| | Lipowa 2 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 1 989,00 zł |
| Lipowa 4 | Lipowa 4/kl. III | Dopłata za docieplenie ściany balkonowej wraz z remontem 3 wykuszy II etap. | 12 581,00 zł |
| | Lipowa 4 | Partycypacja w kosztach naprawy karuzeli na placu zabaw. | 157,00 zł |
| | Lipowa 4/19 | Uszczelnienie łączeń płyt elewacyjnych. | 2 500,00 zł |
| | Lipowa 4 | Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach | 390,00 zł |
| | Lipowa 4 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 1 205,00 zł |
| Lipowa 6 /Brzozowa 2 | Lipowa 6/kl. IV | Docieplenie fragmentu elewacji balkonowej z remontem 3 facjatek. | 45 500,00 zł |
| | Brzoz.2/20 | Remontem 3 facjatek | 2 550,00 zł |
| | Lip.6/Brzoz.2 | Naprawa poszycia dachowego po zimie. | 2 200,00 zł |
| | Lip.6/Brzoz.2 | Wymiana okienek na strychach. | 3 362,00 zł |
| | Lipowa 6/68 | Naprawa uszkodzonej rynny | 1 700,00 zł |
| | Lip.6/Brzoz.2 | Partycypacja w kosztach naprawy karuzeli na placu zabaw. | 422,00 zł |
| | Lip.6/Brzoz.2 | Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach. | 1040,00 zł |
| | Lip.6/Brzoz.2 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 4 436,00 zł |

☞ **Osiedle „KARPACZ”**

| Nier. | Lokalizacja | Zakres rzeczowy | Koszt rzeczywisty |
|--------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| | Nadrzeczna 10 | Wymiana świetlika nad klatką schodową | 23 000,00 zł |

| | | | |
|---------------------|--------------------|--|--------------|
| Nadrzeczna 8,10,12 | Nadrzeczna 8 | Wykonanie opaski betonowej – załączność z 2018r. | 1 281,00 zł |
| | Nadrzeczna 8 | Docieplenie elewacji południowej II etap | 28 408,00 zł |
| | Nadrzeczna 8,10,12 | Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach. | 845,00 zł |
| | Nadrzeczna 8,10,12 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 1 045,00 zł |
| Nadrzeczna 14,16,18 | Nadrzeczna 18 | Docieplenie elewacji południowej. | 46 448,00 zł |
| | Nadrzeczna 16/19 | Remont kapitalny balkonu | 4 000,00 zł |
| | Nadrzecz. 14-18 | Przeгляд szczelności instalacji gazowej w lokalach. | 780,00 zł |
| | Nadrzecz. 14-18 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 3 950,00 zł |
| Zagajnik 6,8 | Zagajnik 8 | Docieplenie ściany od ul. Zagajnik (dopłata do prac w 2018r) | 27 576,00 zł |
| | Zagajnik 8 | Wymiana obróbek blacharskich balkonów szt. 2 | 1 200,00 zł |
| | Zagajnik 6,8 | Przeгляд szczelności inst. gazowej | 520,00 zł |
| | Zagajnik 8 | Wymiana domofonów. | 3 160,00 zł |
| | Zagajnik 6,8 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 3 239,00 zł |

☞ Osiedle „**MYŚLAKOWICE**”

| Nier. | Lokalizacja | Zakres rzeczowy | Koszt rzeczywisty |
|----------------|-------------------------|--|-------------------|
| Os. Włókniarzy | Włókniarzy 2 | Remont kapitalny ½ dachu z zastosowaniem bezszwowego pokrycia Hydronylon | 60 000,00 zł |
| | Włókniarzy 2/kl.I | Remont kapitalny klatki schodowej | 16 000,00 zł |
| | Włókniarzy 2/kl.I | Szlifowanie biegów schodowych + naprawa ubytków w stopniach. | 3 800,00 zł |
| | Włókniarzy 6/kl.I | Wykonanie nowej studni kanalizacyjnej z przyłączami. | 6 000,00 zł |
| | Włókniarzy 8 | Wymiana 14 pionów na zimnej i ciepłej wodzie | 29 000,00 zł |
| | Włókniarzy 2 kl.I i III | Wymiana domofonów. | 5 320,00 zł |

| | | |
|-----------------|--|--------------|
| Włókniarzy 6,8 | Utwardzenie powierzchni pod kosze gminne do segregacji wraz z ogrodzeniem. | 10 400,00 zł |
| Włókniarzy 8/48 | Naprawa instalacji CW . | 400,00 zł |
| Włókniarzy 2-8 | Przycięcie i koronowanie drzew na osiedlu. | 5 000,00 zł |
| Włókniarzy 2,4 | Utwardzenie powierzchni pod kosze gminne do segregacji wraz z ogrodzeniem. | 9 150,00 zł |
| Włókniarzy 2-8 | Przeгляд szczelności instalacji gazowej bezprzewodowej w lokalach. | 2 860,00 zł |
| Włókniarzy 2-8 | Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej. | 17 016,00 zł |

W ramach funduszu na konserwacje, konserwatorzy zapewniali bieżące utrzymanie między innymi poprzez:

- ☞ usuwanie awarii i usterek,
- ☞ realizowanie zgłoszeń lokatorskich,
- ☞ systematyczne koszenie terenów zielonych i żywopłotów,
- ☞ szklenie stolarki administracyjnej,
- ☞ naprawy instalacji elektrycznej i wymiany i żarówek i osprzętu,
- ☞ odśnieżanie zasobów w czasie zimy,
- ☞ malowanie części korytarzy piwnicznych, suszarni, drzwi piwnicznych
- ☞ naprawa urządzeń zabawowych, naprawa i wymiana listew ławkowych,
- ☞ udrażnianie instalacji sanitarnych,
- ☞ naprawy instalacji zimnej, ciepłej wody i centralnego ogrzewania,
- ☞ wymiana uszkodzonych elementów i konserwacja ławek i piaskownic,
- ☞ systematyczna regulacja samozamykaczy w drzwiach wejściowych,
- ☞ wymiana drzwi do piwnic Włókniarzy 4,
- ☞ naprawa włączów dachowych i ich uszczelnianie,
- ☞ wymiana uszkodzonych zaworów termostatycznych przy grzejnikach,
- ☞ przycinanie, koronowanie drzew na terenach zielonych,
- ☞ czyszczenie, naprawy i wymiany kratki przed wejściami do budynków,
- ☞ kontynuacja montażu oświetlenia z czujnikami ruchu na klatkach schodowych Włókniarzy 2, Leśna 2,4,6,8,10,16,18 , Zagajnik 8
- ☞ wymiana uszkodzonych zamków i wkładek w drzwiach wejściowych oraz regulacje drzwi,
- ☞ przycinanie żywopłotów, krzewów i gałęzi drzew,
- ☞ montaż nowych 5 ławek osiedlowych Leśna.

5) DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna nie była w 2019 roku prowadzona.

6) STAN FINANSOWY SPÓŁDZIELNI NA KONIEC 2019 ROKU

Łączna wartość bilansowa majątku spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 28 572 684,39zł.

Na wysokość sum bilansowych w ciągu roku sprawozdawczego wpłynęło m.in.:

- w AKTYWACH

1. pomniejszenie wartości majątku trwałego o roczne umorzenie i amortyzację w wysokości 425 580,37 zł.
2. przeniesienie na własność odrębną lokali spółdzielczych na kwotę 906 000,23 zł.

- w PASYWACH

1. odniesienie umorzenia i przeniesienia lokali na własność odrębną środków trwałych na fundusze podstawowe
2. zmniejszenie zadłużenia kredytowego o w/w umorzenie kredytów, wypracowaną w roku nadwyżką bilansową netto 45 044,01 zł.

Tabela 13 Bilans spółdzielni na dzień 31.12. 2019r. (w tys. zł)

| LP | AKTYWA | STAN na | | LP | PASYWA | STAN na | |
|----|---|---------|--------|----|--------------------------------------|---------|--------|
| | | Pocz. | Koniec | | | Pocz. | Koniec |
| | | 2019 | | | | 2019 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Rzeczowe i zrównane z nimi składniki majątku trwałego | 18 364 | 16 736 | 1 | Fundusze własne | 19 119 | 17 848 |
| 2 | Należności długoterminowe | 7 166 | 7 320 | 2 | Długotrwałe kredyty bank. i pożyczki | 9 021 | 8 812 |
| 3 | Zapasy | 13 | 14 | 3 | Pozostałe kredyty i pożyczki | 0 | 0 |
| 4 | Należności i roszcz. | 192 | 201 | 4 | Zobowiązania | 540 | 558 |
| 5 | Środki pieniężne | 4 345 | 4 300 | 5 | Fundusze specjalne | 287 | 179 |
| 6 | Rozlicz. międzyokr. | 1 | 2 | 6 | Rozlicz. międzyokr. | 1 114 | 1 176 |
| 7 | Suma bilansowa | 30 081 | 28 573 | 7 | Suma bilansowa | 30 081 | 28 573 |

Oceniając sytuację finansową spółdzielni, uwzględniając wcześniej przedstawione dane należy powiedzieć, że jest ona podobnie jak w ubiegłych latach, w dalszym ciągu dobra. Spółdzielnia posiada ciągle pełną płynność

finansową, nie posiada nigdzie żadnych nieuregulowanych zobowiązań wobec zewnętrznych instytucji i urzędów. W chwili obecnej wykonywane mogą być remonty w ramach pełnego odpisu wynikającego ze stawki eksploatacyjnej.

Dalej jednym z zagrożeń, które ma wpływ na sytuację w spółdzielni jest prawie zupełny brak miejsc pracy na lokalnym rynku oraz wynikające z tego, ciągle utrzymujące się zadłużenie członków spółdzielni, które w roku sprawozdawczym nieznacznie wzrosło. Spółdzielnia nie posiada wolnych lokali mieszkaniowych.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z REALIZACJI UCHWAŁ I WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU W DNIU 29.06.2019 R .

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29.06.2019 roku, komisja wnioskowa zarejestrowała 3 wnioski przyjęte przez Zebranie.

Wniosek nr 1.

Rozważyć zmianę podziału mandatów do wyborów Rady Nadzorczej dla osiedla Kowary przed wyborami na następną kadencję w proporcji: 2 mandaty dla osiedla Leśna , 2 mandaty dla osiedla Wichrowa Równia i 1 mandat dla pozostałych ulic.

Realizacja.

Wniosek został skierowany do Rady Nadzorczej, która rozważy go przy ustaleniu podziału mandatów przed następnym Walnym Zgromadzeniem.

Wniosek nr 2.

Zobowiązać Zarząd Spółdzielni do zmniejszenia kosztów CO i CW poprzez modernizację kotłowni w Mysłakowicach i szukanie środków finansowych na wyżej wymienione cele .

Realizacja.

Spółdzielnia w 2020 roku jeśli to będzie możliwe z uwagi na korona wirusa zleci wykonanie audytu techniczno- ekonomicznego, który wskaże jakie prace modernizacyjne należałoby wykonać w kotłowni w Mysłakowicach.

Wniosek nr 3.

Montaż monitoringu na oś. W Mysłakowicach i oznaczenie terenu SM tablicami.

Realizacja.

Teren najbardziej zakłócany przy włókniarzy 2 i 4 został oznakowany tablicami. Po wybudowaniu przez Gminę placu fitness przy ul. Włókniarzy spadło zainteresowanie młodzieży terenami spółdzielni. Zarząd zdecydował na razie o odstąpieniu monitoringu ma osiedlu i jedynym monitoringiem objęto Nowo wybudowany śmietnik. Natomiast monitoring jest rozwijany przez Gminę . Jeżeli sy-

tuacja bezpieczeństwa na terenie osiedla pogarszałaby się Zarząd wróci do tematu.

UCHWAŁA NR 1

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu spółdzielni za 2019 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

uchwala, co następuje :

§ 1 .

Przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach za 2019 rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 2
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2020 ROKU

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej spółdzielni za 2019 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach za 2019 rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 3

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką w Kowarach za 2019 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Przyjmuje i zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok tj. bilans zamknięty się po stronie aktywów i pasywów sumą 28 572 684,39 zł. (słownie: dwadzieścia osiem milionów pięćset siedemdziesiąt dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt cztery złote 39/100), rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 4

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej mgr inż. Andrzejowi Wingertowi za 2019 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Udziela absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni mgr inż. Andrzejowi Wingertowi za 2019 rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 5
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2020 ROKU

w sprawie: udzielenia absolutorium społecznemu Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej inż. Jerzemu Wrońskiemu za 2019 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Udziela absolutorium społecznemu Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni inż. Jerzemu Wrońskiemu za 2019rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 6

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

w sprawie: udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Bożenie Dąbrowskiej za 2019 rok.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Udziela absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Bożenie Dąbrowskiej za 2019 rok.

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 7

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

w sprawie: przeznaczenia i podziału nadwyżki bilansowej za rok 2019

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ 1 .

Nadwyżkę bilansową za 2019 rok w kwocie 45.044,01zł przeznacza się na: fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych z wyjątkiem lokali na wynajem, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

U C H W A Ł A N R 8

**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

w sprawie: wyboru Delegata na zjazd przedkongresowy VII Kongresu Spółdzielczości.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach działając na podstawie § 29 ust. 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej,

-u c h w a ł a , co następuje:

§ 1 .

Wybiera Delegata w osobie
na VII zjazd przedkongresowy Kongresu Spółdzielczości. _

§ 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zebrania

Przewodniczący Zebrania

**UCHWAŁA NR 9
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POD ŚNIEŻKĄ”
W KOWARACH Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

w sprawie: przyjęcia zgłoszonych na zebraniu wniosków do realizacji.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Pod Śnieżką” w Kowarach,

- **u c h w a ł a** , co następuje :

§ . 1 .

Zatwierdza się do realizacji przez Zarząd Spółdzielni wnioski przyjęte w czasie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu 15.09.2020 roku, a wykazane w protokole komisji Uchwał i Wniosków, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ . 2 .

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Zgromadzenia

Przewodniczący Zgromadzenia

