

## **Sprawozdanie** **z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana** **w Limanowej za 2020 rok**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w okresie od 01.01.2020 r. do – 31.12.2020 r. w składzie:

1. Pan Tadeusz Gawron – Prezes Zarządu Sp-ni,
2. Pan Piotr Zoń – Z-ca Prezesa Zarządu od 01.05.2020 r.
3. Pan Jerzy Sierant – członek Zarządu.

Główną Księgową jest pani Agnieszka Woźniak.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 11 protokołowanych posiedzeń na których podjął 69 uchwał.

Zarząd w pełni realizował wszystkie zadania zgodnie ze Statutem Spółdzielni i innych obowiązujących przepisów i regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą Sp-ni.

Zadania te były realizowane w oparciu o plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz plan pracy przyjęty przez Zarząd.

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym administrowała 21 budynkami wielo-rodzinnymi, 3 domkami jednorodzinnymi, Bazą Usług, budynkami i lokalami użytkowymi, garażami oraz terenami i infrastrukturą służącą mieszkańcom.

Spółdzielnia zarządzała trzema Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Moniuszki 10, Kochanowskiego 5 i Mały Rynek 3 w Limanowej.

### **I. Informacje ogólne**

Ogółem w 2020 r. administrowaliśmy zasobami mieszkaniowymi o pow.-	37.066,0 m <sup>2</sup>
z tego - lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych o pow.	- 28.543,4 m <sup>2</sup>
3 wspólnoty mieszkaniowe – 29 mieszkań o pow.	- 1.430,4 m <sup>2</sup>
domki jednorodzinne o pow.	- 316,4 m <sup>2</sup> ,
lokale użytkowe	- 5.786,7 m <sup>2</sup>
garaże o pow.	- 989,1 m <sup>2</sup>

Podział mieszkań wg tytułów prawnych do lokali według stanu na 31.12.2020 r:

9 mieszkań lokatorskich	187 mieszkań własnościowych
433 mieszkań z odrębną własnością	37 garaży własnościowych
24 garaże z odrębną własnością	2 domki jedn. własnościowych

Majątek wspólny Spółdzielni stanowią budynki i lokale użytkowe, garaże na wynajem, Baza Usług część budynku administracyjno-użytkowego, 12 kotłowni.

Ponadto posiadamy 15.465 m<sup>2</sup> terenów stanowiących własność Spółdzielni oraz 40.954 m<sup>2</sup> terenów w wieczystym użytkowaniu oraz tereny nieruchomości 3 wspólnot o pow. 4,363 m<sup>2</sup>.

Ogółem zarządzamy gruntami o powierzchni 89.697 m<sup>2</sup> z tego tereny stanowiące procentowy udział członków wynikających z odrębnych własności 33.894 m<sup>2</sup>.

Istnieje możliwość realizacji niewielkich inwestycji mieszkaniowych na działkach nr ew. 698/6 o pow. 0,1796 ha na osiedlu Działy, nr ew. 713 pow. 0,0582 ha oraz dz. nr ew. 459/21

o pow. 0,0771 ha na osiedlu Centrum, niestety nie udało się przekonać mieszkańców na rozbudowę tego osiedla. Właściciele mieszkań wyrazili zgodę tylko na wybudowanie kotłowni przy budynku przy ul. Kowalskiego 7.

Według stanu na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia liczyła 719 członków z tego: 697 zamieszkałych w budynkach spółdzielczych

3 osoby prawne,

4 członków w domkach jednorodzinnych,

15 posiadających garaże lub lokal użytkowy

W budynkach wielorodzinnych właściciele 27 lokali z prawem odrębnej własności nie posiadają członkostwa w Spółdzielni, 10 lokali spółdzielczych własnościowych i 5 lokali z prawem odrębnej własności ma nieuregulowany stan prawny (sprawy spadkowe).

## II. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

W roku 2020 wykonano zaplanowane roboty remontowe i konserwacyjne

Nr zlec.	NAZWA ZLECENIA SIII	Plan 2020 (w tys. zł)	Wykonanie 31-12-2020
1.	Naprawy bieżące i konserwacje budynków wielorodzinnych	40,0	38,9
2.	Koszty utrzymania zieleni	50,0	51,4
3.	Drobne remonty i konserwacje bieżące kotłowni	25,0	31,5
4.	Pomiary instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych: Piłsudskiego: 49,51, Moniuszki 14, Kochanowskiego 5, Konopnickiej 5,3; Mickiewicza 24, Zielona 2, Kowalskiego 7, Mały Rynek 3.	1,0	0,0
5.	Pomiary instalacji piorunochronnej w budynkach mieszkalnych: Piłsudskiego: 49,51, Moniuszki 14, Kochanowskiego 5, Konopnickiej 5,3; Mickiewicza 24, Zielona 2, Kowalskiego 7, Mały Rynek 3.	1,0	0,0
6.	Wykonanie przeglądów gazowych w budynkach mieszkalnych.	20,0	14,1
7.	Remonty bieżące – lokale użytkowe osiedle Sowliny	11,5	11,5
8.	Remonty bieżące – lokale użytkowe ul. J. Pawła II 19	12,0	12,1
9.	Remonty bieżące – lokale użytkowe Baza	5,0	4,9
10.	Wymiana wyłączników ppoż – Osiedle Sowliny	0,0	0,0
11.	Wymiana wyłączników ppoż – ul. J. Pawła II 3	0,0	0,0
12.	Wymiana wyłączników ppoż – Osiedle Centrum	0,0	0,0
13.	Przeгляд wentylacji, remont pokrycia dachowego, wykonanie poręczy przy schodach na zewnątrz budynku – ul. Moniuszki 14	0,0	0,0
14.	Remont kostki brukowej, wykonanie poręczy przy schodach na zewnątrz budynku – ul. Mickiewicza 24	1,2	1,2
15.	Remont instalacji elektrycznej w piwnicach – Osiedle Sowliny	50,0	49,2
16.	Wymiana zaworów C. O. w piwnicach – Osiedle Sowliny	2,0	2,0
17.	Montaż wyłazów dachowych na wszystkich osiedlach (64 klatki)	2,0	2,0
18.	Montaż kratki wentylacyjnych – Osiedle Z. Augusta	0,0	0,0
19.	Remont klatki I w związku z pożarem – ul. Piłsudskiego 74	6,0	5,9
20.	Wykonanie daszku deflektorów i osiatkowanie wentylacji – ul. Zielona 2, Kowalskiego 7.	27,0	27,4
21.	Wykonanie daszku deflektorów i osiatkowanie wentylacji - Osiedle Sowliny.	26,0	25,7
22.	Remont elewacji na budynku – lokale użytkowe ul. Piłsudskiego 84, budynek kotłowni	20,0	20,5

23.	Budowa sieci wodociągowej do wodomierza – lokale użytkowe ul. Jabłoniecka 10 konto 083 – Środki trwałe w budowie (materiały i płace dotyczące ekipy konserwatorów)	12,0	23,1
24.	Wykonanie chodnika – ul. Kochanowskiego 9	5,0	4,7
25.	Konserwacja instalacji odgromowej oraz elementów stalowych na dachach budynków mieszkaniowych	5,0	5,3
26.	Prace konserwatorskie zgodnie z zaleceniami protokołów pokontrolnych – Przegląd Techniczny Budynków	7,5	7,4
27.	Remont lokalu użytkowego – Osiedle Działy	7,0	6,8
<b>Razem</b>		<b>336,2</b>	<b>345,6</b>

W 2021 roku planujemy wykonać następujące roboty remontowe

Lp.	Nazwa zlecenia i adresy	Numer zlecenia	Planowana kwota (zł)
1.	Remonty bieżące, drobne naprawy i konserwacje budynków mieszkalnych łącznie z instalacjami wewnętrznymi C. O. - w tym : bud. mieszkalne Sp-ni: 38.100 zł, Wspólnoty 1.900 zł.	1	40.000,-
2.	Utrzymanie zieleni na osiedlach.	2	50.000,-
3.	Konserwacje i drobne remonty kotłowni.	3	25.000,-
4.	Remonty bieżące lokale użytkowe – Osiedle Sowliny .	4	12.500,-
5.	Remonty bieżące lokale użytkowe – ul. Jana Pawła II 19.	5	7.500,-
6.	Remonty bieżące lokale użytkowe – Baza.	6	30.000,-
7.	Remonty bieżące lokale użytkowe – Osiedle Działy.	7	10.000,-
8.	Wykonanie przeglądów gazowych w budynkach mieszkalnych.	8	15.000,-
9.	Wymiana okładzin poręczowych na klatkach schodowych.	9	20.000,-
10.	Remont klatek schodowych - ul. Piłsudskiego 82.	10	30.000,-
11.	Remont klatek schodowych - ul. Piłsudskiego 80.	11	9.000,-
12.	Remont schodów przed budynkiem - ul. Piłsudskiego 68.	12	2.000,-
13.	Remont pomieszczenia socjalnego - ul. Piłsudskiego 80.	13	1.500,-
14.	Remont przecieku z zewnątrz do pomieszczenia socjalnego - ul. Piłsudskiego 78.	14	7.500,-
15.	Remont pomieszczenia socjalnego - ul. Piłsudskiego 70.	15	1.500,-
16.	Modernizacja placu zabaw oraz 2 piaskownic - Osiedle Piłsudskiego II.	16	5.000,-
17.	Remont klatki schodowej - ul. Moniuszki 14.	17	10.000,-
18.	Wymiana wyłazów dachowych we wszystkich bud. mieszkalnych.	18	50.000,-
19.	Modernizacja instalacji przeciwpożarowej we wszystkich bud. mieszkalnych.	19	50.000,-
20.	Wykonanie chodnika dla pieszych pomiędzy osiedlem Piłsudskiego II a ul. Piłsudskiego.	20	20.000,-

<b>RAZEM</b>	<b>396.500,-</b>
--------------	------------------

Usterki usuwane są na bieżąco przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni.

### III. Centralne Ogrzewanie

Spółdzielnia eksploatuje 12 zmodernizowanych własnych kotłowni opalanych gazem z pełną automatyką, o mocy 5,2 MW z których dostarczamy ciepło do budynków o pow. 28.618,8 m<sup>2</sup>. Kotłownie były w pełni przygotowane do sezonu grzewczego i w sposób ciągły dostarczały ciepło do budynków. Wszystkie zaplanowane roboty remontowo - konserwacyjne wykonano przed sezonem zimowym.

Sprzedaż, koszty i wynik centralnego ogrzewania przedstawiają się następująco.

#### Wynik na centralnym ogrzewaniu na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Adres:	Powierzchnia użytkowa	Ilość mieszkań	Koszty za 2020 rok	Przychody za 2020 rok	Wynik na C. O. Za 2020 rok
1	Piłsudskiego 49	1236	30	56 823,94 zł	56 823,94 zł	0,00 zł
2	Piłsudskiego 51	1236	30	56 823,90 zł	56 823,90 zł	0,00 zł
<b>Razem os. Piłsudskiego</b>		<b>2472</b>	<b>60</b>	<b>113 647,84 zł</b>	<b>113 647,84 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
3	Piłsudskiego 68	2628	60	121 046,57 zł	121 046,57 zł	0,00 zł
4	Piłsudskiego 70	782	20	36 019,19 zł	36 019,19 zł	0,00 zł
5	Piłsudskiego 74	2628	60	121 046,59 zł	121 046,59 zł	0,00 zł
6	Piłsudskiego 76	782	20	36 019,19 zł	36 019,19 zł	0,00 zł
7	Piłsudskiego 78	2628	60	121 046,59 zł	121 046,59 zł	0,00 zł
8	Piłsudskiego 80	782	20	36 019,19 zł	36 019,19 zł	0,00 zł
9	Piłsudskiego 82	2628	60	121 046,59 zł	121 046,59 zł	0,00 zł
<b>Razem os. Sowliny</b>		<b>12858</b>	<b>300</b>	<b>592 243,91 zł</b>	<b>592 243,91 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
10	Kowal. 5 Konop. 3	2435	45	115 319,23 zł	115 319,23 zł	0,00 zł
11	Konopnickiej 5	1436,9	27	67 688,81 zł	67 688,81 zł	0,00 zł
12	Kowalskiego 7	1450,4	26	71 801,30 zł	71 801,30 zł	0,00 zł
13	Zielona 2	2455,1	51	115 653,71 zł	115 653,71 zł	0,00 zł
<b>Razem os. Centrum</b>		<b>7777,4</b>	<b>149</b>	<b>370 463,05 zł</b>	<b>370 463,05 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
14	Jana Pawła II 3	689,4	14	33 988,03 zł	33 988,03 zł	0,00 zł
15	Armińskiego 17	450,9	9	18 621,62 zł	18 621,62 zł	0,00 zł
16	Mickiewicza 24	500,9	11	20 316,38 zł	20 316,38 zł	0,00 zł
17	Moniuszki 14	500,2	10	21 311,52 zł	21 311,52 zł	0,00 zł
18	Kochanowskiego 7	868,2	18	36 559,03 zł	36 559,03 zł	0,00 zł
19	Kochanowskiego 9	862,2	18	36 485,55 zł	36 485,55 zł	0,00 zł
<b>Razem os. Działy</b>		<b>3182,4</b>	<b>66</b>	<b>133 294,10 zł</b>	<b>133 294,10 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
20	Zyg. Augusta 1A	819	20	35 899,38 zł	35 899,38 zł	0,00 zł
21	Zyg. Augusta 2A	819	20	32 496,25 zł	32 496,25 zł	0,00 zł
<b>Razem os. Zygm. Aug.</b>		<b>1638</b>	<b>40</b>	<b>68 395,63 zł</b>	<b>68 395,63 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
<b>Ogółem</b>		<b>28617,2</b>	<b>629</b>	<b>1 312 032,56 zł</b>	<b>1 312 032,56 zł</b>	<b>0,00 zł</b>

#### IV. Informacje finansowe.

<b>1. Stan funduszy własnych na 31.12.2020 r.:</b>	<b>7 870 132,32 zł</b>
a) fundusz podstawowy	2 163 483,67 zł
b) fundusz zasobowy	5 605 124,90 zł
c) zysk/strata netto	101 523,75 zł
<b>2. Stan funduszy remontowych ogółem:</b>	<b>518 652,29 zł</b>
a) fundusz remontowy	554 396,10 zł
- ogólnospółdzielczy	351 749,38 zł
- podstawowy	362 909,18 zł
b) fundusz docieplenia	-6 420,85 zł
c) fundusz na budowę kotłowni	-77 796,74 zł
d) fundusz na sieć ciepłowniczą Sowliny	287 362,46 zł
e) Fundusz na budowę i opomiarowanie węzłów	81 391,80 zł

Bilans Sp-ni po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą: **9 437 168,30 zł.**

Na aktywa składają się		zł	Na pasywa składają się		zł
1. Rzeczowy majątek trwały	6 299 997,91		1. Fundusze własne	7 870 132,32	
2. Należności długoterminowe	26,61		2. Zobow. długoterminowe	9 321,77	
3. Należności krótkoterminowe	246 032,57		3. Zobow. krótkoterminowe	402 478,51	
4. Inwestycje krótkoterminowe	2 748 847,04		4. Fundusze specjalne	1 118 812,51	
5. Krótkoterminowe rozliczenia	142 264,17		5. Rozlicz. międzyokr.	36 423,19	
<b>R a z e m</b>	<b>9 437 168,30</b>		<b>R a z e m</b>	<b>9 437 168,30</b>	

Stan zadłużenia z tytułu opłat czynszowych ogółem na 31 grudnia 2020 roku wyniósł 147 604,34 zł, w tym z tytułu opłat za lokale mieszkalne 100 913,60 zł, natomiast z tyt. opłat za lokale użytkowe 46 690,74 zł. Stosunek zadłużenia do naliczeń za rok 2020 wyniósł 3,31%. Porównując zadłużenie w stosunku do roku 2019 wykazujemy wzrost wskaźnika zadłużenia ogółem z 3,09% do 3,31%. Zadłużenie ogółem w roku 2019 wyniosło 126 503,58 zł, w tym z tytułu opłat za lokale mieszkalne 86 045,57 zł, natomiast z tyt. opłat za lokale użytkowe 40 458,01 zł. Wzrost wskaźnika zadłużenia spowodowany jest sytuacją związaną z utrzymującym się stanem pandemii Covid-19, co ma wymierny wpływ na trudną sytuację materialną mieszkańców spowodowaną najczęściej utratą pracy.

Windykacje zadłużeń prowadzone są poprzez upomnienia, sprawy sądowe oraz komornicze. Dłużnicy są również zapraszani na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą w celu omówienia sposobu uregulowania powstałych zadłużeń.

#### V. Zestawienie wyników Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Działalność	KONTO	Sprzedaż (zł)	Koszty (zł)	Wyniki (zł)
1.	Eksploatacja zasobów budynki wielorodzinne	701/711	2 104 540,41	2 108 715,77	-4 175,36
2.	C.O budynki wielorodzinne	702/712	1 312 032,56	1 312 032,56	0,00

#### IV. Informacje finansowe.

<b>1. Stan funduszy własnych na 31.12.2020 r.:</b>	<b>7 870 132,32 zł</b>
a) fundusz podstawowy	2 163 483,67 zł
b) fundusz zasobowy	5 605 124,90 zł
c) zysk/strata netto	101 523,75 zł
<b>2. Stan funduszy remontowych ogółem:</b>	<b>518 652,29 zł</b>
a) fundusz remontowy	554 396,10 zł
- ogólnospółdzielczy	351 749,38 zł
- podstawowy	362 909,18 zł
b) fundusz docieplenia	-6 420,85 zł
c) fundusz na budowę kotłowni	-77 796,74 zł
d) fundusz na sieć ciepłowniczą Sowliny	287 362,46 zł
e) Fundusz na budowę i opomiarowanie węzłów	81 391,80 zł

Bilans Sp-ni po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą: **9 437 168,30 zł.**

Na aktywa składają się		zł	Na pasywa składają się		zł
1. Rzeczowy majątek trwały	6 299 997,91		1. Fundusze własne	7 870 132,32	
2. Należności długoterminowe	26,61		2. Zobow. długoterminowe	9 321,77	
3. Należności krótkoterminowe	246 032,57		3. Zobow. krótkoterminowe	402 478,51	
4. Inwestycje krótkoterminowe	2 748 847,04		4. Fundusze specjalne	1 118 812,51	
5. Krótkoterminowe rozliczenia	142 264,17		5. Rozlicz. międzyokr.	36 423,19	
<b>R a z e m</b>	<b>9 437 168,30</b>		<b>R a z e m</b>	<b>9 437 168,30</b>	

Stan zadłużenia z tytułu opłat czynszowych ogółem na 31 grudnia 2020 roku wyniósł 147 604,34 zł, w tym z tytułu opłat za lokale mieszkalne 100 913,60 zł, natomiast z tyt. opłat za lokale użytkowe 46 690,74 zł. Stosunek zadłużenia do naliczeń za rok 2020 wyniósł 3,31%. Porównując zadłużenie w stosunku do roku 2019 wykazujemy wzrost wskaźnika zadłużenia ogółem z 3,09% do 3,31%. Zadłużenie ogółem w roku 2019 wyniosło 126 503,58 zł, w tym z tytułu opłat za lokale mieszkalne 86 045,57 zł, natomiast z tyt. opłat za lokale użytkowe 40 458,01 zł. Wzrost wskaźnika zadłużenia spowodowany jest coraz trudniejszą sytuacją materialną, wynikającą z braku możliwości zarobkowania przez utrzymujący się stan pandemii Covid-19.

Windykacje zadłużeń prowadzone są poprzez upomnienia, sprawy sądowe oraz komornicze. Dłużnicy są również zapraszani na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą w celu omówienia sposobu uregulowania powstałych zadłużeń.

#### V. Zestawienie wyników Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Działalność	KONTO	Sprzedaż (zł)	Koszty (zł)	Wyniki (zł)
1.	Eksploatacja zasobów budynki wielorodzinne	701/711	2 104 540,41	2 108 715,77	-4 175,36
2.	C.O budynki wielorodzinne	702/712	1 312 032,56	1 312 032,56	0,00

3.	Eksploatacja garaże własnościowe nieopodatkowane	704/714	6 277,44	6 278,62	-1.18
4.	Eksploatacja domy jednorodzinne	705/715	3 155,59	2 800,03	355.56
5.	Pożytki z bud. wielorodzinnych nieopodatkowane	706/716	1 496,00	0,00	1 496,00
6.	Eksploatacja garaże do opodatkowania	707/717	1 085,16	852,46	232,70
7.	Eksploatacja lokale użytkowe	703/713	659 217,55	582 598,87	76 618,68
8.	C.O. lokale użytkowe	702/712	96 677,00	108 204,40	-11 527,40
9.	Pożytki z bud. wielorodzinnych opodatkowane	708/718	26 100,62	10 974,86	15 125,76
<b>Razem działalność podstawowa</b>			<b>4 210 582,33</b>	<b>4 132 457,57</b>	<b>78 124,76</b>
10.	Pozostałe usługi - wspólnoty	709/719	27 024,26	27 024,26	0,00
11.	Operacje finansowe - opodatkowane	750-9,12	17 602,75	0,00	17 602,75
12.	Operacje finansowe-nieopodatkowane	750-11	4 923,01	0,00	4 923,01
13.	Sprzedaż środków trwałych	730	0,00	0,00	0,00
14.	Pozostała działalność operacyjna – dz. opodatkowana plus umorzone składki zus z działalności opodatkowanej	760/761	27 796,95	1 773,85	26 023,10
15.	Pozostała działalność operacyjna – dz. nieopodatkowana	760-2	37 729,45	0,00	37 729,45
16.	Sprzedaż materiałów		0,00	0,00	0,00
<b>Razem działalność pozostała</b>			<b>115 076,42</b>	<b>28 798,11</b>	<b>86 278,31</b>
<b>Ogółem działalność sp-ni</b>			<b>4 325 658,75</b>	<b>4 161 255,68</b>	<b>164 403,07</b>

Na zakończenie Zarząd Spółdzielni informuje, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra, o czym świadczy dodatni wynik na działalności, który wyniósł 164 403,07 zł. Spółdzielnia utrzymywała płynność finansową przy jednoczesnym terminowym regulowaniu wszystkich zobowiązań tj. kosztów wody i kanalizacji, gazu czy energii. Podatki oraz zobowiązania wobec ZUS również regulowano terminowo. W 2020 roku Spółdzielnia nie zaciągała kredytów, ponieważ nie było takiej potrzeby natomiast corocznie podejmowana uchwała Walnego Zgromadzenia w zakresie możliwości zaciągnięcia kredytu bez konieczności zwoływania nadzwyczajnego zebrania, będzie stanowić zabezpieczenie Spółdzielni na wypadek nieprzewidzianych wydatków.

Członek Zarządu

Jerzy Sierant

**"ZARZĄD"**

Z-ca Prezesa Zarządu

Piotr Zoń

Prezes Zarządu

Tadeusz Gwron