

S P R A W O Z D A N I E

Zarządu z działalności Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile za rok 2019

I. Organizacja Spółdzielni, zakres działania

Pilska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Pile swą działalność rozpoczęła w 1957 r. i jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000059107.

W 2019 r. Spółdzielnia była kierowana przez Zarząd w następującym składzie:

- mgr Lucjan Szutkowski - Prezes Zarządu – Dyrektor Spółdzielni,
- inż. Henryk Kądziała - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Technicznych – Z-ca Dyrektora ds. Technicznych,
- mgr Mirosława Tycner - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Ekonomicznych – Główny Księgowy.

Spółdzielnia prowadziła działalność w zakresie eksploatacji i remontów istniejących zasobów oraz działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i powierzchni reklamowych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Szczegółowe zasady funkcjonowania Spółdzielni określa statut, zgodnie z którym podstawową działalnością jest zarządzanie nieruchomościami.

W 2019 r. działalność Zarządu skierowana była na wykonywanie obowiązków statutowych, realizację uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zadań określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Zarząd w codziennej działalności realizował wcześniej przyjęte zadania oraz podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb zgodnie z obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem w 2019 r. Zarząd odbył 60 protokołowanych posiedzeń, na których zapadały kolegialne decyzje i podjęto 85 uchwał dotyczących spraw gospodarki zasobami spółdzielczymi, członkowsko-mieszkaniowych, ekonomicznych i finansowych oraz organizacyjnych.

II. Majątek Spółdzielni

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 86 744 939,13 zł. W stosunku do 2018 r. suma bilansowa zmniejszyła się o kwotę 13 933 543,49 zł, tj. o 13,84%. Głównym powodem zmniejszenia się majątku są wyodrębnienia na własność lokali z inwestycji przy ulicy Mickiewicza 75-85 w Pile.

W strukturze aktywów 76 658 671,87 zł, tj. 88,37% stanowią aktywa trwałe, natomiast 10 086 267,26 zł, tj. 11,63% stanowią aktywa obrotowe.

Aktywa trwałe obejmują wartości niematerialne i prawne w kwocie 9 473,52 zł, rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 76 642 486,35 zł, inwestycje długoterminowe w kwocie 50 zł oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 6 662,00 zł. Przewagę w strukturze aktywów trwałych – zgodnie ze specyfiką Spółdzielni – stanowią rzeczowe aktywa trwałe, a w tym budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne a nadto pawilony wolnostojące, garaże i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci itd.). Składnik ten ma tendencję malejącą w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków. W 2019 r. wyodrębniono 63 lokale mieszkalne, 1 lokal użytkowy i 36 garaży, w tym z nowej inwestycji przy Mickiewicza 75-85 wyodrębniono 39 lokali mieszkalnych z przynależnymi 35 garażami. **Aktywa obrotowe** obejmują zapasy w kwocie 15 060,15 zł, należności krótkoterminowe w kwocie

2 608 825,72 zł, inwestycje krótkoterminowe w kwocie 5 781 685,96 i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1 680 695,43 zł.

Zmiany majątku, powodują zmiany w źródłach finansowania tego majątku czyli w pasywach bilansu. W strukturze pasywów 76 043 286,07 zł, tj. 87,66% stanowią fundusze własne, natomiast 10 701 653,06 zł, tj. 12,34% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. **Fundusze własne** obejmują fundusz podstawowy w kwocie 69 665 823,83 zł, fundusz zapasowy w kwocie 4 434 539,53 zł, fundusz z aktualizacji wyceny w kwocie 121 080,83 zł oraz zysk netto w kwocie 1 821 841,88 zł. Przewagę w strukturze funduszy własnych stanowią fundusze podstawowe (udziałowy, wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych), które podobnie jak majątek trwały ulegają zmniejszeniu o wyodrębnienia lokali na własność oraz umorzenie. **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** obejmują rezerwy na zobowiązania w kwocie 93 185,91 zł, zobowiązania długoterminowe w kwocie 110 033,88 zł, zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 10 210 932,71 zł oraz rozliczenia międzyokresowe w kwocie 287 500,56 zł.

III. Gospodarka zasobami spółdzielczymi

Podstawowe dane o zasobach spółdzielczych w poszczególnych administracjach osiedlowych według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	w tym:				
			OG-1	OG-2	OG-3	Sikorskiego 33	Młodych 78
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Powierzchnia użytkowa terenu zarządzanego przez Spółdzielnię w m ² w tym:	580 725,00	120 936,00	266 200,00	174 812,00	3 030,00	15 747,0
	- wieczyste użytkowanie	95 813,00	10 163,00	46 270,00	20 603,00	3 030,00	15 747,0
	- własność	484 912,00	110 773,00	219 930,00	154 209,00	-	-
2.	Liczba budynków w tym mieszkalnych	186 151	51 47	73 61	54 43	2 -	6 -
3.	Liczba mieszkań	6 970	2 172	3 050	1 748	-	-
4.	Liczba klatek schodowych	481	115	211	155	-	-
5.	Powierzchnia użytkowa zasobów w m ² w tym:	369 590,98	105 366,68	164 401,30	94 912,94	2 715,32	2 194,74
	- lokale mieszkalne	334 144,22	94 832,35	151 641,23	87 670,64	-	-
	- lokale użyt. w najmie	16 784,95	5 695,20	5 293,77	2 505,38	1 267,36	2 023,24
	- lokale użyt.własn.	8 422,33	3 752,57	4 114,84	435,98	118,94	-
	- garaże	7 779,38	786,95	2 840,94	3 979,99	-	171,50
	- lokale na potrzeby S-ni	2 460,10	299,61	510,52	320,95	1 329,02	-
6.	Liczba dźwigów	73	12	38	21	2	-
7.	Liczba lokali mieszk. z opom. zużyciem wody	6 962	2 167	3 048	1 747	-	-
8.	Liczba osób zamieszkałych w zasobach S-ni	13 012	3 653	5 893	3 466	-	-
9.	Liczba członków	8 629	2 557	3 829	2 242	1	-

Na koniec 2019 r. Spółdzielnia posiadała 6 970 lokali mieszkalnych, z tego 2 786 lokali o ustanowionej odrębnej własności (39,97% ogółu mieszkań).

Na dzień 31.12.2019 r. powierzchnia użytkowa terenów wynosiła 580 725,00 m² z tego 372 983,12 m² to tereny Spółdzielni, a 207 741,88 m² to udział właścicieli lokali wyodrębnionych.

W 2019 r. Spółdzielnia zakończyła budowę budynku mieszkalnego na działce 462/13 o powierzchni 4 764 m² przy ul. Mickiewicza 75-85 z 52 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 3 238,94 m² oraz przynależnymi 21 komórkami lokatorskim o powierzchni

użytkowej 37,36 m² i 47 miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym o powierzchni użytkowej 885,34 m².

Dane porównawcze w zakresie usług komunalnych i opłat lokalnych w latach 2017-2020:

Wyszczególnienie	Data obowiązywania	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	% wzrostu			
						2018	2019	2020	2020
						2017	2018	2019	2017
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Woda i kanalizacja dla gospodarstw domowych w zł/m ³ brutto	01.03.2016 01.03.2017 22.06.2018 22.06.2019 22.06.2020	8,96 9,04	9,04 9,40	9,40	9,74 10,11				
Średniorocznie		9,03	9,23	9,58	9,94	102,21	103,79	103,76	110,08
2. Opłata za wywóz odpadów komunalnych selektywnych zł/osobę	01.07.2013 01.04.2019 01.04.2020	10,00	10,00	10,00 15,00	15,00 30,00				
Średniorocznie		10,00	10,00	13,75	26,25	100,00	137,50	190,91	262,50
3. Opłata za wywóz odpadów komunalnych nieselektywnych zł/osobę	01.07.2013 01.04.2019 01.04.2020	15,00	15,00	15,00 35,00	35,00 60,00				
Średniorocznie		15,00	15,00	30,00	53,75	100,00	200,00	179,17	358,33
4. Podatek od nieruchomości od budynków mieszk. w zł/m ² rocznie	01.01.2017 01.01.2018 01.01.2019 01.01.2020	0,58	0,61	0,64	0,68				
Średniorocznie		0,58	0,61	0,64	0,68	105,17	104,92	106,25	117,24
5. Podatek od gruntu zł/m ² rocznie	01.01.2017 01.01.2018 01.01.2019 01.01.2020	0,32	0,34	0,36	0,41				
Średniorocznie		0,32	0,34	0,36	0,41	106,25	105,88	113,89	128,13
6. Cena ciepła i stawka opłaty zmiennej za usługę przesyłową za 1 GJ brutto (PIL-1-AI)	01.02.2016 01.02.2017 01.02.2018 05.03.2019 01.10.2019	55,79 55,73	55,73 57,28	57,28 60,92	62,07 62,07				
Średniorocznie		55,74	57,16	60,58	62,07	102,55	105,98	102,46	111,36
7. Koszt 1 GJ energii cieplnej uwzględniający opłatę stałą i zmienną									
Średniorocznie		75,87	80,17	86,14	87,17	105,67	107,45	101,20	114,89
8. Koszt ogrzewania 1m ² pow. ogrzewanej									
Średniorocznie		1,88	1,94	2,07	2,48	103,19	106,70	119,81	131,91

IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Zmiany w liczbie członków Spółdzielni oraz zmiany w strukturze własnościowej mieszkań wg stanu na dzień 31.12.2019 r. przedstawiają się następująco:

1) członków ogółem	8 629
2) przyjęto nowych członków	332
3) liczba osób, która nabyła tytuł prawny do lokalu a nie przystąpiła do Spółdzielni	7
4) skreślono z rejestru członków	325
5) odzyskano mieszkań	1
6) złożono wnioski o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w prawo własności	22
7) przeprowadzono przetargi mieszkań wolnych w sensie prawnym	1
8) przygotowano wnioski do rozpatrzenia przez Zarząd	676

V. Koszty i przychody gospodarki zasobami Spółdzielni

Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o trzy wyodrębnione organizacyjnie administracje osiedlowe.

Łączne koszty na wszystkich rodzajach działalności Spółdzielni za 2019 r. wynosiły 38 275 467,53 zł natomiast przychody 39 319 083,67 zł, w tym:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi koszty za 2019 r. wynosiły 35 397 506,12 zł, natomiast przychody 34 170 981,38 zł, co oznacza nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1 226 524,74 zł,
- na pozostałej działalności koszty za 2019 r. wynosiły 2 877 961,41 zł, natomiast przychody 5 148 102,29 zł, a zatem osiągnięto wynik finansowy w kwocie brutto 2 270 140,88 zł, co po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 448 299,00 zł daje nadwyżkę bilansową netto w wysokości 1 821 841,88 zł.

Koszty utrzymania zasobów spółdzielczych za 2019 rok (mieszkania, lokale użytkowe, garaże)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Koszty eksploatacji ogółem	8 420 918,40	8 597 426,52	102,10
	z tego:			
	- energia elektryczna	298 458,00	288 361,38	96,62
	- koszty ogólne Spółdzielni	3 489 365,00	3 521 438,62	100,92
	- koszty adm. osiedlowych	1 448 648,00	1 482 509,49	102,34
	- koszty sprzątnia osiedla	1 447 586,00	1 458 045,12	100,72
	- koszty ubezpieczeń	275 151,00	366 801,71	133,31
	- pozostałe koszty	1 133 340,40	1 117 560,76	98,61
	- koszty rozliczeń ciepła i wody	328 370,00	362 709,44	110,46
2.	Odpis na fundusz remontowy	7 135 156,00	7 188 235,53	100,74
3.	Konserwacja i przeglądy	2 246 637,00	1 943 841,92	86,52
4.	Koszty sprzątnia klatek schodowych	737 785,00	715 762,50	97,02
5.	Pozostałe koszty	17 711 979,00	18 586 724,57	104,94
	z tego:			
	- podatek od nieruchomości	743 540,00	747 068,42	100,47
	- opłata za wieczyste użytkowanie	93 258,00	78 804,50	84,50
	- woda i ścieki	5 065 666,00	4 916 893,87	97,06
	- centralne ogrzewanie	9 406 995,00	9 769 451,01	103,85
	- wywóz odpadów komunalnych	1 833 755,00	2 517 177,01	137,27
	- gaz ul. Trentowskiego	15 331,00	15 130,47	98,69
	- domofony i pakiet MINI	127 153,00	126 904,53	99,80
	- dzwigi osobowe	426 281,00	415 294,76	97,42
	Ogółem koszty	36 252 475,40	37 031 991,04	102,15

Koszty ogólne Spółdzielni za 2019 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Płace z narzutami	2 742 666,00	2 762 673,83	100,73
2.	Bezosobowy fundusz płac z narzutami	297 051,00	302 095,20	101,70
2.	Wydatki na podróże służbowe	21 021,00	23 971,23	114,03
3.	Wydatki samorządowe z lustracją	24 563,00	31 404,38	127,85
4.	Wydatki gospodarcze	58 370,00	57 922,50	99,23
5.	Koszty utrzymania mienia	190 730,00	183 674,15	96,30
6.	Pozostałe wydatki	257 864,00	256 328,38	99,40
	razem koszty	3 592 265,00	3 618 069,67	100,72

VI. Zatrudnienie i fundusz płac

Zatrudnienie za 2019 rok zostało wykonane w 95,26%. Na wynagrodzenia wykorzystano 7 034 156,35 zł, co stanowiło 101,35% zaplanowanego funduszu płac.

Wykonanie zatrudnienia i funduszu płac w 2019 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Przeciętne zatrudnienie w etatach ogółem	126,38	120,39	95,26
2.	Fundusz płac ogółem w zł	6 940 400,00	7 034 156,35	101,35
	a) osobowy	6 641 984,00	6 691 798,35	100,75
	b) bezosobowy	250 416,00	262 310,00	104,75
	c) wypłaty za zastępstwa procesowe	48 000,00	80 048,00	166,77
3.	Średnia płaca w zł	4 379,64	4 632,03	105,76

VII. Działalność Spółdzielni w zakresie remontowo - inwestycyjnym

W 2019 r. roboty remontowe na rzecz Spółdzielni wykonywane były przez Sekcję Konserwatorów i wykonawców obcych. Wydatki na roboty remontowe w ujęciu szczegółowym przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	roboty dekarско-blacharskie	446 081,00	411 960,18	92,35
2.	roboty murarsko-ślusarsko-stolarskie	1 021 890,00	957 637,78	93,71
3.	roboty malarskie	504 380,00	497 122,21	98,56
4.	wymiana stolarki	400 000,00	410 698,65	102,67
5.	roboty instalacyjne	1 721 080,00	1 754 533,86	101,94
6.	remonty dźwigów i wymiana dźwigów	1 302 637,00	648 244,94	49,76
7.	docieplenia ścian, stropów, remonty elewacji	1 057 262,00	1 063 048,07	100,55
8.	remonty małej architektury	1 641 626,00	1 658 583,08	101,03
9.	roboty doraźne	250 000,00	306 180,98	122,47
10.	remonty mienia Spółdzielni	65 044,00	87 822,55	135,02
	Razem	8 410 000,00	7 795 832,30	92,70

W ramach planu wykonano następujący zakres prac remontowych:

- Roboty dekarско-blacharskie na kwotę 411 960,18 zł zostały zrealizowane w większości przez Zakład Usług Budowlanych S.C. W ramach tych prac wykonano krycie dachów papą termozgrzewalną na budynkach mieszkalnych przy Żeleńskiego 10-12, 14-16, 18-20, 30-34, 36-38, Śniadeckich 13 a-b, Roosevelta 3-9, Ludowej 28-44 oraz na budynku garażowym przy Żeleńskiego 1-5, wymieniono rynny, rury spustowe oraz pas nadrynnowy na garażach przy Mickiewicza 1-50, wykonano częściowy remont dachu przy Prusa 22 oraz pokryto dach przy Tetmajera 20-26 hydronylonem.
- Roboty murarsko-stolarsko-ślusarskie na kwotę 957 637,78 zł w większości realizowane były przez ZUB S.C. W tej grupie robót między innymi wymieniono drzwi zewnętrzne w budynku przy Śniadeckich 13 a-b, Tczewskiej 14-18, 20 a-c, Reymonta 11 a-b, Mickiewicza 109 a-i oraz drzwi do wyspów przy Śniadeckich 15 a-b, 17, a-b, 19 a-b, Łowieckiej 4-6, 12 a-b, Ludowej 41 a-b, Tetmajera 2-6, zamontowano windę dla osób niepełnosprawnych przy Placu Konstytucji 3 Maja 3-4, zamontowano zadaszenia balkonów na ostatniej kondygnacji w budynkach przy 11 Listopada 11-13, O.M. Kolbe 28, Śródmiejskiej 12-14, 1 Maja 8-14, Alei Piastów 2, Chojnickiej 15 a-c, Tetmajera 20-26, 28-30, wykonano wiatrołapy przy 11 Listopada 11-13, Żeleńskiego 18-20, 14-16, wymieniono tablice ogłoszeniowe przy Staromiejskiej 30-32, Tczewskiej 14-18, Bydgoskiej

- 1-3, 5-7, 9-13, 15-19, naprawiono balkony przy Bydgoskiej 15-19, 49 a-f, Medycznej 11, Chojnickiej 15 a-c, Alei Wojska Polskiego 35 b, zabezpieczono gzymsy przed ptakami przy Mickiewicza 107 a-i, 111-133, wykonano remont schodów wejściowych do lokali przy 1 Maja 8-14, Alei Piastów 2, 4-18, wymieniono drzwi w lokalach przy Alei Piastów 4-18, stolarkę okienną w lokalu przy Alei Piastów 8, stolarkę okienną i drzwiową w lokalu przy Witosa 2-4 i przy Ludowej 11, naprawiono sufit i pomalowano pomieszczenie hydrofornii w pawilonie przy Wawelskiej 20, zamontowano zewnętrzne barierki przy schodach zewnętrznych przy Alei Wojska Polskiego 41 a-f, uzupełniono ubytki schodów przy Kochanowskiego 15-17, oraz Asnyka 15-19, naprawiono kominy przy Medycznej 11 i Alei Wojska Polskiego 35, wykonano odwodnienie liniowe garaży w budynku przy Asnyka 7 a-b, zamontowano daszki wejściowe do klatok schodowych w budynku przy Złotej 10-14, ogrodzono liczniki elektryczne garaży przy Kochanowskiego 5-10 oraz w zależności od potrzeb wymieniano i montowano na budynkach deflektory.
- Roboty malarskie na kwotę 497 122,21 zł zostały zrealizowane w całości przez ZUB S.C. W ramach tych prac pomalowano klatki schodowe i piwnice w budynkach przy O.M. Kolbe 28, Spacerowej 12, Ludowej 1 a-d, Tetmajera 8-12, Złotej 10-14 jednocześnie wymieniając w tych budynkach oprawy oświetleniowe na energooszczędne oraz odnowiono atykę z blachy na pawilonie przy Alei Powstańców Wlkp. 62.
 - Wymiana stolarki okiennej na kwotę 410 698,65 zł. W 2019 r. wymieniono 328 szt. okien w mieszkaniach, w tym:
 - Administracja Nr 1 - 37 szt.
 - Administracja Nr 2 - 139 szt.
 - Administracja Nr 3 - 152 szt.
 - Roboty instalacyjne na kwotę 1 754 533,86 zł zostały zrealizowane przez wykonawców obcych i Sekcję Konserwatorów. W ramach tej grupy robót między innymi wykonano instalację ciepłej wody użytkowej oraz zlikwidowano gazowe podgrzewacze wody przy 11 Listopada 11-13, 15-17, 19-21, Towarowej 4-6, Śniadeckich 7 a-d, Bydgoskiej 1-3, 5-7, 9-13, 15-19, Witosa 2-12, Wyrzyskiej 1-11, Tetmajera 14-16, 20-26, 28-30, wykonano dokumentację projektową na instalację ciepłej wody użytkowej w budynkach przy Alei Wojska Polskiego 5, Towarowej 8-10, Alei Powstańców Wlkp. 78 a-d, Młodych 2 a-d, 6 a-d, 8 a-e, 10 a-c, 12 a-c, Komuny Paryskiej 4-10, Ludowej 4-10, Wyspiańskiego 43-55, naprawiono przyłącze kanalizacji do budynku przy Staromiejskiej 2, wykonano oświetlenie chodnika przy Alei Powstańców Wlkp 78 d, wymieniono elementy pompy i naczynia zbiorczego w hydrofoniach przy Dąbrowskiego 5, 7, Roosevelta 5, Bydgoskiej 51, wymieniono oprawy oświetleniowe przy wejściach do klatek schodowych przy Bydgoskiej 1-3, 5-7, 9-13, 15-19, Witosa 2-12, zainstalowano monitoring parkingu przy Alei Wojska Polskiego 35 b, wykonano instalację odgromową przy Prusa 19-21, wymieniono zabezpieczenia elektryczne na klatkach schodowych przy Mickiewicza 103 a-f, wymieniono kocioł gazowy przy Złotej 18, wykonano opinię techniczną dotyczącą przyczyn zalewania piwnic przy Spacerowej 29, wymieniono rury instalacji kanalizacyjnej przy Bydgoskiej 61 a-d, opracowano ekspertyzy techniczne w zakresie p.poż., symulacji oddymiania klatek schodowych i dokumentacji technicznej budynku przy Łowiecka 4-6.
 - Docieplenie ścian zewnętrznych, stropów i remonty elewacji budynków na kwotę 1 063 048,07 zł zostało zrealizowane przez ZUB S.C. oraz wykonawców obcych. Docieplono ściany zewnętrzne przy Prusa 19-21, stropodachy przy Ludowej 4-10, 5 a-d, 7 a-d oraz stropy piwnic przy Ludowej 41 a-b i Trentowskiego 5-11, naprawiono elewację przy Chojnickiej 15 a-c, ścianę szczytową przy Tczewskiej 20 a-c oraz uzupełniono izolację filarków międzyokiennych i przeróbkę parapetów zewnętrznych przy Tetmajera 28-30.
 - Remonty małej architektury na kwotę 1 658 583,08 zł były wykonywane przez wykonawców obcych, ZUB S.C. i Sekcję Konserwatorów. W ramach tych prac wymieniono urządzenia

zabawowe przy Towarowej 4-10, wybudowano altanę śmietnikową przy Alei Powstańców Wlkp. 3-7, przeprowadzono roboty remontowe nawierzchni utwardzonych dróg, chodników, terenów zielonych, boisk sportowych a także dokonywano innych robót (np. naprawy doraźne ławek, montaż i naprawy ogrodzeń, montaż i naprawy stojaków na rowery, malowanie znaków poziomych na parkingach) w poszczególnych nieruchomościach.

- Remonty i wymiana dźwigów na kwotę 648 244,94 zł zostały wykonane przez wykonawców zewnętrznych. Oprócz doraźnych prac remontowych zostało wymienionych 5 dźwigów osobowych na dźwigi o napędzie elektrycznym OTIS z monitoringiem w budynku przy Roosevelta 3, 5, 7, 9, 17.
- Prace doraźne na kwotę 306 180,98 zł wykonywał głównie ZUB S.C. na zlecenia poszczególnych administracji osiedli. W ramach tych robót usuwano zacieki, awarie instalacyjne, likwidowano pleśń, naprawiano balkony, tynki wewnętrzne w mieszkaniach i zewnętrzne na elewacjach budynków itp.
- Remonty pomieszczeń zajmowanych na potrzeby własne zostały zrealizowane na kwotę 87 822,55 zł.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego za 2019 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
I	Bilans otwarcia na 1.01.2019 r.	282 791,13	282 791,13	100,00
II	Zwiększenie funduszu	8 133 871,99	8 169 011,22	100,43
1.	Odpis od lokali mieszkalnych	6 531 322,00	6 535 121,72	100,06
2.	Odpis od lokali użyt. własnościowych	211 071,00	210 698,19	99,82
3.	Odpis od lokali użytkowych w najmie	309 000,00	314 921,50	101,92
4.	Odpis od garaży	83 763,00	84 826,92	101,27
5.	Odpis na remonty pomieszczeń S-ni	52 863,00	52 611,06	99,52
6.	Odpis na remont dróg i parkingów	30 938,40	30 938,40	100,00
7.	Premia termomodernizacyjna	17 688,36	42 667,20	241,22
8.	Odpis z tyt. nadwyżki bilansowej	897 226,23	897 226,23	100,00
III	Ogółem fundusz remontowy I + II	8 416 663,12	8 451 802,35	100,42
IV	Wydatki ogółem	8 410 000,00	7 795 832,30	92,70
V	Stan na koniec okresu	6 663,12	655 970,05	-

W 2019 r. Spółdzielnia realizowała następujące inwestycje: wykonanie miejsc parkingowych przy Bydgoskiej 55 a-d, 61 a-d (352 535,43 zł), wykonanie nowej nawierzchni drogi przy Ludowej 1 a-d, 3 a-d, 5 a-d, 7 a-d (670 748,14 zł), modernizacja budynku po hydroforni przy Śniadeckich 17 a (24 334,51 zł), dodatkowe koszty związane z budową parkingu przy Łowieckiej (26 747,94 zł), nabycie lokalu użytkowego przy Sikorskiego 33 (205 612,00 zł), zakupy inwestycyjne (70 611,42 zł).

Ponadto kontynuowana była realizacja inwestycji mieszkaniowej przy Mickiewicza 75-85 w Pile. Całkowity koszt tej inwestycji zamknął się kwotą 14 894 191,51 zł (w tym koszty 2019 r. 1 640 896,43 zł + koszty lat ubiegłych 13 253 295,08 zł).

VIII. Wykonawstwo własne

Zaplanowane zadania konserwacyjne zasobów spółdzielczych prowadzone były głównie przez Sekcję Konserwatorów. Zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2019 r. w sekcji zatrudnionych wynosiło 18,50 etatów, w tym 14 etatów konserwatorów. Działalność prowadzona była z podziałem na trzy grupy działające w poszczególnych administracjach osiedlowych na podstawie zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni harmonogramu robót. Koszty sekcji konserwatorów składają się z następujących pozycji:

- płace, narzuty i odpisy pracowników 1 338 358,65 zł
- materiały i koszty zakupu, VAT 179 199,53 zł

- koszty utrzymania transportu własnego	45 755,55 zł
- koszty ogólne Spółdzielni	3 244,45 zł
- koszty utrzymania pomieszczeń	62 930,39 zł
- pozostałe koszty	36 096,94 zł
- roboty wykonane na rzecz innych działów Spółdzielni	- 1 520 015,58 zł
razem	145 569,93 zł
Wykonane przez konserwatorów zadania obciążały:	
- fundusz remontowy	111 220,41 zł
- usługi na zewnątrz	34 349,52 zł

IX. Działalność społeczno, oświatowo-kulturalna

Koszty Działu Animacji Kulturalno-Rekreacyjnej za 2019 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Zatrudnienie	2,38	2,01	84,45
2.	Powierzchnia użytkowa w m ²	365,51	358,28	98,02
	a) Klub ul. Komuny Paryskiej	104,40	104,40	100,00
	b) Klub ul. Sikorskiego 33	261,11	253,88	97,23
3.	Koszty ogółem w zł	304 164,00	307 460,38	101,08
	w tym: - płace, narzuty, odpisy	176 322,00	164 234,35	93,14
	- koszty utrzymania klubów	69 116,00	64 594,34	93,46
	- koszty imprez	17 280,00	39 400,54	228,01
	- pozostałe koszty	9 571,00	10 900,08	113,89
	- koszty ogólne spółdzielni	31 875,00	28 331,07	88,88
4.	Wpływy	304 164,00	299 946,04	98,61
5.	Wynik na działalności	0,00	- 7 514,34	-

Spółdzielnia w 2019 r. realizowała statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną w oparciu o własną bazę lokalową w dwóch placówkach:

- Klub „Labirynt” - ul. Sikorskiego 33,
- Klub TKKF „Piast” - ul. Komuny Paryskiej 3.

W ramach działalności społeczno-kulturalnej rozwijane są zainteresowania dzieci, młodzieży i dorosłych w kołach i sekcjach sportowych działających w klubach. Oprócz tego organizowane są imprezy sportowe, kulturalno-rekreacyjne, konkursy plastyczne oraz wernisaże malarstwa, fotografii i rzeźby.

X. Uwagi końcowe

W 2019 r. Spółdzielnia zrealizowała ujęte w planie podstawowe zadania i cele w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych, remontów i inwestycji. Na wystąpienie odchylenia od założeń planowych wpływ miały przede wszystkim uwarunkowania rynkowe. Wskaźniki ekonomiczne w trakcie roku były przez Zarząd na bieżąco szczegółowo analizowane, co umożliwiło wprowadzanie niezbędnych korekt do obowiązującego planu. W ten sposób przekroczenia w niektórych pozycjach kosztowych mogły zostać skompensowane z oszczędności w innych wydatkach. Wykonanie planu było również okresowo omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji.

Najważniejsze zadania zawarte w planie zostały zrealizowane w minionym roku następująco:

- zatrudnienie	95,26%
- fundusz płac	101,35%
- koszty ogólne	100,72%
- koszty administracji	102,24%

– koszty sprzątnia	99,12%
– zakupy ciepła	103,85%
– zakupy wody i odbiór ścieków	97,06%
– wpływy na fundusz remontowy	100,43%
– wydatki na remonty	92,70%.

W 2019 r. 48,90% kosztów przypadających na lokale mieszkalne stanowiły opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, opłaty za wodę i ścieki oraz za wywóz odpadów komunalnych. Zmieniały się one w 2019 r. następująco:

- opłata za wodę i ścieki wzrosła od 22.06.2019 r. z kwoty brutto 9,40 zł na 9,74 zł/m³, tj. o 3,62%,
- opłaty za ciepło zmieniły się w ubiegłym roku dwukrotnie, tj. od 05.03.2019 r. cena ciepła i stawka opłaty zmiennej za usługę przesyłową dla taryfy PIL-1-AI wzrosła z kwoty brutto 57,28 zł na 60,92 zł/GJ, a od 1.10.2019 r. ceny wzrosły do poziomu 62,07 zł/GJ, co oznacza łączny wzrost o 8,36%,
- koszt wywozu odpadów komunalnych wzrósł od 01.04.2019 r. za odpady zbierane w sposób selektywny z kwoty 10 zł na 15 zł/osobę, tj. o 50%, a za odpady zbierane w sposób nieselektywny z 15 zł na 35 zł/osobę, tj. o 133,33% (na dzień 31.12.2019 r. 92,18% mieszkańców deklarowało selektywną zbiórkę odpadów, a 7,82% zbiórkę nieselektywną).

W 2019 r. zostały zlikwidowane gazowe podgrzewacze wody oraz zainstalowana została instalacja ciepłej wody użytkowej z MEC w 674 lokalach mieszkalnych (w 14 budynkach niskich i w 1 wieżowcu). Łącznie na dzień 31.12.2019 r. ciepła woda dostarczana była centralnie do 3 601 lokali (tj. 51,66% ogółu mieszkań). Powyższe działania spowodowały, że zużycie ciepła do podgrzania wody zwiększyło się z 17 541,21 GJ w 2018 r. na 20 352,61 GJ w 2019 r., tj. o 16,03% (2 811,40 GJ).

Z uwagi na sprzyjające warunki atmosferyczne zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania zmniejszyło się z 100 399,80 GJ w 2018 r. na 95 114,66 GJ w 2019 r., tj. o 5 285,14 GJ (o 5,26%).

Z kolei zużycie wody spadło z 519 687,00 m³ w 2018 r. na 512 965,00 m³ w 2019 r., tj. o 1,29% (o 6 722,00 m³). Niedobory w rozliczeniach wody dotyczą wszystkich zarządców nieruchomości. W ubiegłym roku średnia różnica pomiędzy wskazaniem wodomierzy budynkowych a wodomierzy lokalowych w skali całej Spółdzielni wzrosła o 0,50 punktów procentowych, tj. z 2,03% na 2,53%.

Do istotnych elementów kosztowych należy zatrudnienie i płace, które systematycznie zmniejszaliśmy w ostatnich latach, pozostawiając na niezmiennym poziomie fundusz płac przez okres 3 lat (w latach 2015-2017). Biorąc po uwagę dynamikę wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę z 2 000 zł w 2017 r. na 2 600 zł w 2020 r. (tj. o 30%) oraz rosnącą we wszystkich grupach zawodowych presję płacową, wzrosły również płace pracowników Spółdzielni.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest korzystna między innymi dzięki dobremu płaceniu czynszu przez mieszkańców, z których część korzysta z dopłat w postaci dodatku mieszkaniowego. W grudniu 2019 r. Spółdzielnia otrzymywała dopłatę do czynszu w postaci dodatku do 107 lokali mieszkalnych, co stanowi 1,54% ogółu mieszkań. Poziom zadłużenia zmniejszył się o 0,75 punkty procentowe i na koniec 2019 r. wynosił 2,74% w stosunku do naliczeń rocznych (w 2018 r. wskaźnik ten wynosił 3,49%). W przypadku lokali użytkowych poziom zadłużenia w stosunku do naliczeń rocznych wzrósł z 4,46% na koniec 2018 r. na 5,20% na koniec 2019 r.

Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w 2019 r. zamknęły się kwotą 33 835,4 tys. zł i w porównaniu do 2018 r. były wyższe o 2 880,7 tys. zł, tj. o 9,31% natomiast przychody zamknęły się kwotą 32 314,8 tys. zł i były wyższe o 2 947,3 tys. zł, tj. o 10,04%. Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie w 2019 r. wyniosły 2 189,0 tys. zł i w porównaniu do 2018 r. były wyższe o 63,4 tys. zł tj. o 2,99%, natomiast przychody zamknęły się kwotą

4 059,3 tys. zł i były niższe o 117,5 tys. zł, tj. 2,81%. Wynik finansowy brutto na lokalach w najmie w 2019 r. wyniósł 1 870,3 tys. zł.

Łącznie z prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia wypracowała w 2019 r. nadwyżkę bilansową w wysokości 1 821,8 tys. zł (zysk netto po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych), niższą o 444,7 tys. zł niż w 2018 r.

Poziom środków finansowych zmniejszył się z 8 579,0 tys. zł w 2018 r. na 5 781,7 tys. zł w 2019 r, jednak należy wziąć pod uwagę, że w 2018 r. wysoki poziom wolnych środków zapewniała nierozliczona inwestycja przy ulicy Mickiewicza 75-85.

Podstawowym celem naszej działalności jest poprawa standardu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych. W 2019 r. między innymi:

- odnowiliśmy 16 klatek schodowych, w tym 3 klatki w wieżowcu i 13 klatek w budynkach niskich, a przy ich remoncie dążąc do dalszego oszczędzania na zużyciu energii elektrycznej, tak aby ograniczyć przyrost kosztów eksploatacji, wymienialiśmy oprawy oświetleniowe na energooszczędne z czujnikami ruchu i zmiernicami,
- wyremontowaliśmy dachy na 9 budynkach mieszkalnych, z których 8 pokryliśmy papą termozgrzewalną a 1 pokryliśmy hydronylonem,
- w związku z realnymi zagrożeniami z tytułu użytkowania gazu w łazienkach, zlikwidowaliśmy gazowe podgrzewacze wody i wykonaliśmy centralną ciepłą wodę użytkową z MEC w 14 budynkach niskich i w 1 wieżowcu,
- wymieniliśmy w wieżowcach 5 dźwigów osobowych na dźwigi o napędzie elektrycznym OTIS z monitoringiem,
- dociepliliśmy ściany zewnętrzne w 1 budynku, stropy piwnic w 1 budynku oraz stropodach w 3 budynkach.

Tak szeroki zakres prac remontowych mógł zostać zrealizowany z miesięcznych odpisów na fundusz remontowy oraz z części nadwyżki bilansowej za 2018 r. w kwocie ponad 897,2 tys. zł, która została przeznaczona na wydatki remontowe. Ponadto, na finansowanie kosztów termomodernizacji budynków mieszkalnych przy Asnyka 7 a-b oraz Prusa 19-21 zaciągnęliśmy kredyty, po których spłacie pozyskaliśmy w 2019 r. premię termomodernizacyjną w łącznej kwocie 42,7 tys. zł.

W 2020 r. pewien niepokój budzą koszty niezależne od Spółdzielni, takie jak duży przyrost płacy minimalnej oraz podwyżka opłaty za wywóz odpadów komunalnych i odpowiedzialność zbiorowa całej nieruchomości za nieprawidłową segregację odpadów.

ZARZĄD

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU