

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

### Zarządu z działalności Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile za 2020 rok

#### 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 2020 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 2020 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 2020 r. Zarząd odbył 64 protokołowanych posiedzeń, na których zapadały kolegialne decyzje i podjęto 75 uchwał dotyczących spraw gospodarki zasobami spółdzielczymi, członkowsko-mieszkaniowych, ekonomicznych i finansowych oraz organizacyjnych.

#### II. Majątek Spółdzielni

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 82 573 405,46 zł. W stosunku do 2019 r. suma bilansowa zmniejszyła się o kwotę 4 171 533,67 zł, tj. o 4,81%. Głównym powodem zmniejszenia się majątku są wyodrębnienia na własność lokali, w tym lokali z inwestycji przy ulicy Mickiewicza 75-85 w Pile.

W strukturze aktywów 71 206 739,20 zł, tj. 86,23% stanowią aktywa trwałe, natomiast 11 366 666,26 zł, tj. 13,77% stanowią aktywa obrotowe.

**Aktywa trwałe** obejmują wartości niematerialne i prawne w kwocie 30 500,85 zł, rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 71 176 188,35 zł oraz inwestycje długoterminowe w kwocie 50,00 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 2020 r. wyodrębniono 32 lokale mieszkalne i 11 garaży, w tym z inwestycji przy Mickiewicza 75-85 wyodrębniono 12 lokali mieszkalnych z przynależnymi 11 garażami. **Aktywa obrotowe** obejmują zapasy w kwocie 21 093,04 zł, należności krótkoterminowe

w kwocie 2 283 507,79 zł, inwestycje krótkoterminowe w kwocie 5 988 305,42 zł i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 3 073 760,01 zł.

Zmiany majątku, powodują zmiany w źródłach finansowania tego majątku czyli w pasywach bilansu. W strukturze pasywów 75 141 237,29 zł, tj. 91,00% stanowią fundusze własne, natomiast 7 432 168,17 zł, tj. 9,00% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania. **Fundusze własne** obejmują fundusz podstawowy w kwocie 67 126 210,02 zł, fundusz zapasowy w kwocie 4 531 487,86 zł, fundusz z aktualizacji wyceny w kwocie 121 080,83 zł, zysk netto z lat ubiegłych 1 821 841,88 zł oraz zysk netto za rok 2020 w kwocie 1 540 616,70 zł. Przewagę w strukturze funduszy własnych stanowią fundusze podstawowe (udziałowy, wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych), które podobnie jak majątek trwałe ulegają zmniejszeniu o wyodrębnienia lokali na własność oraz umorzenie. **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** obejmują rezerwy na zobowiązania w kwocie 97 492,48 zł, zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 7 269 484,20 zł oraz rozliczenia międzyokresowe w kwocie 65 191,49 zł.

### III. Gospodarka zasobami spółdzielczymi

Podstawowe dane o zasobach spółdzielczych w poszczególnych administracjach osiedlowych według stanu na dzień 31 grudnia 2020 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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	16 633,03	5 695,20	5 153,85	2 505,38	1 255,36	2 023,24
	- lokale użyt.włas.	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	2 612,02	299,61	650,44	320,95	1 341,02	-
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	12 694	3 515	5 778	3 401	-	-
9.	Liczba członków	8 589	2 537	3 811	2 240	1	-

Na koniec 2020 r. Spółdzielnia posiadała 6 970 lokali mieszkalnych, z tego 2 818 lokali o ustanowionej odrębnej własności (40,43% ogółu mieszkań).

Na dzień 31.12.2020 r. powierzchnia użytkowa terenów wynosiła 580 725,00 m<sup>2</sup> z tego 370 435,24 m<sup>2</sup> to tereny Spółdzielni, a 210 289,76 m<sup>2</sup> to udział właścicieli lokali wyodrębnionych.

## Dane porównawcze w zakresie usług komunalnych i opłat lokalnych w latach 2018-2021:

Wyszczególnienie	Data obowiązywania	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	% wzrostu			
						2019	2020	2021	2021
						2018	2019	2020	2018
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Woda i kanalizacja dla gospodarstw domowych w zł/m <sup>3</sup> brutto	01.03.2017 22.06.2018 22.06.2019 22.06.2020	9,04 9,40	9,40 9,74	9,94 10,11	10,11				
Średniorocznie		9,23	9,58	9,94	10,11	103,79	103,76	101,71	109,53
2. Opłata za wywóz odpadów komunalnych selektywnych zł/osobę	01.07.2013 01.04.2019 01.04.2020	10,00	10,00 15,00	15,00 30,00	30,00				
Średniorocznie		10,00	13,75	26,25	30,00	137,50	190,91	114,29	300,00
3. Podatek od nieruchomości od budynków mieszk. w zł/m <sup>2</sup> rocznie	01.01.2018 01.01.2019 01.01.2020	0,61	0,64	0,68	0,68				
Średniorocznie		0,61	0,64	0,68	0,68	104,92	106,25	100,00	111,48
4. Podatek od gruntu zł/m <sup>2</sup> rocznie	01.01.2018 01.01.2019 01.01.2020	0,34	0,36	0,41	0,41				
Średniorocznie		0,34	0,36	0,41	0,41	105,88	113,89	100,00	120,59
5. Cena ciepła i stawka opłaty zmiennej za usługę przesyłową za 1 GJ brutto (PIL-1-AI)	01.02.2017 01.02.2018 05.03.2019 01.10.2019 23.04.2020	55,73 57,28	57,28 60,92 61,94	61,94 68,52	68,52				
Średniorocznie		57,16	60,55	66,49	68,52	105,93	109,81	103,05	119,87
6. Koszt 1 GJ energii cieplnej uwzględniający opłatę stałą i zmienną									
Średniorocznie		80,17	86,14	95,52	96,84	107,45	110,89	101,38	120,79
7. Koszt ogrzewania 1m <sup>2</sup> pow. ogrzewanej									
Średniorocznie		1,94	2,07	1,99	2,05	106,70	96,14	103,02	105,67

## **IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe**

Zmiany w liczbie członków Spółdzielni oraz zmiany w strukturze własnościowej mieszkań wg stanu na dzień 31.12.2020 r. przedstawiają się następująco:

1) członków ogółem	8 589
2) przyjęto nowych członków	338
3) liczba osób, która nabyła tytuł prawny do lokalu a nie przystąpiła do Spółdzielni	2
4) skreślono z rejestru członków	378
5) odzyskano mieszkań	1
6) złożono wnioski o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w prawo własności	19
7) przeprowadzono przetargi mieszkań wolnych w sensie prawnym	1
8) przygotowano wnioski do rozpatrzenia przez Zarząd	725

## **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 2020 r. wynosiły 42 725 557,41 zł natomiast przychody 43 075 256,15 zł, w tym:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi koszty za 2020 r. wynosiły 39 777 722,11 zł, natomiast przychody 38 142 702,15 zł, co oznacza nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie w kwocie 1 635 019,96 zł,
- na pozostałej działalności koszty za 2020 r. wynosiły 2 947 835,30 zł, natomiast przychody 4 932 554,00 zł, a zatem osiągnięto wynik finansowy w kwocie brutto 1 984 718,70 zł, co po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 444 102,00 zł daje nadwyżkę bilansową netto 1 540 616,70 zł.

**Koszty utrzymania zasobów spółdzielczych za 2020 rok**  
 (mieszkania, lokale użytkowe, garaże)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Koszty eksploatacji ogółem	9 454 500,10	9 477 451,56	100,24
	z tego:			
	- energia elektryczna	349 031,00	307 189,86	88,01
	- koszty ogólne Spółdzielni	3 846 195,00	3 907 389,47	101,59
	- koszty adm. osiedlowych	1 552 196,00	1 583 525,21	102,02
	- koszty sprzątnięcia osiedla	1 584 509,00	1 622 075,21	102,37
	- koszty ubezpieczeń	402 446,00	401 064,54	99,66
	- pozostałe koszty	1 346 569,10	1 296 497,14	96,28
	- koszty rozliczeń ciepła i wody	373 554,00	359 710,13	96,29
2.	Odpis na fundusz remontowy	7 681 768,00	7 681 990,48	100,00
3.	Konserwacja i przeglądy	2 005 355,00	1 972 567,81	98,37
4.	Koszty sprzątnięcia klatek schodowych	827 898,00	846 403,68	102,24
5.	Pozostałe koszty	19 232 995,48	21 660 304,84	112,62
	z tego:			
	- podatek od nieruchomości	781 428,00	803 734,24	102,85
	- opłata za wieczyste użytkowanie	78 798,00	78 311,17	99,38
	- woda i ścieki	4 905 664,30	5 139 152,31	104,76
	- centralne ogrzewanie	8 220 557,94	8 205 409,04	99,82
	- ciepła woda	1 845 631,24	2 631 480,07	142,58
	- wywóz odpadów komunalnych	2 773 527,00	4 171 765,09	150,41
	- gaz ul. Trentowskiego	15 331,00	17 351,39	113,18
	- domofony	133 442,00	145 290,60	108,88
	- dzwigi osobowe	478 616,00	467 810,93	97,74
	Ogółem koszty	39 202 516,58	41 638 718,37	106,21

**Koszty ogólne Spółdzielni za 2020 rok**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Płace z narzutami	3 066 809,00	3 055 679,60	99,64
2.	Bezosobowy fundusz płac z narzutami	360 249,00	347 636,70	96,50
3.	Wydatki na podróże służbowe	22 818,00	17 723,46	77,67
4.	Wydatki samorządowe z lustracją	61 555,00	35 478,83	57,64
5.	Wydatki gospodarcze	55 513,00	51 899,67	93,49
6.	Koszty utrzymania mienia	197 173,00	227 698,63	115,48
7.	Pozostałe wydatki	283 258,00	274 156,09	96,79
	razem koszty	4 047 375,00	4 010 272,98	99,08

**VI. Zatrudnienie i fundusz płac**

Zatrudnienie za 2020 rok zostało wykonane w 95,39%. Na wynagrodzenia wykorzystano 7 577 887,32 zł, co stanowiło 99,74% zaplanowanego funduszu płac.

## Wykonanie zatrudnienia i funduszu płac w 2020 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Przeciętne zatrudnienie w etatach ogółem	123,88	118,17	95,39
2.	Fundusz płac ogółem w zł	7 597 563,00	7 577 887,32	99,74
	a) osobowy	7 240 503,00	7 232 428,82	99,89
	b) bezosobowy	309 060,00	303 782,50	98,29
	c) wypłaty za zastępstwa procesowe	48 000,00	41 676,00	86,83
3.	Średnia płaca w zł	4 870,64	5 100,30	104,72

## **VII. Działalność Spółdzielni w zakresie remontowo - inwestycyjnym**

W 2020 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	413 506,00	360 409,96	87,16
2.	roboty murarsko-ślusarsko-stolarskie	742 465,84	616 420,34	83,02
3.	roboty malarskie	327 000,00	335 234,77	102,52
4.	wymiana stolarki	360 000,00	256 139,01	71,15
5.	roboty instalacyjne	2 128 278,00	2 189 233,67	102,86
6.	remonty dźwigów i wymiana dźwigów	1 454 700,00	1 859 854,24	127,85
7.	docieplenia ścian, stropów, remonty elewacji	1 054 553,00	1 046 075,68	99,20
8.	remonty małej architektury	1 402 913,00	1 678 741,06	119,66
9.	roboty doraźne	557 554,21	319 945,38	57,38
10.	remonty mienia Spółdzielni	55 000,00	19 021,56	34,58
	Razem	8 495 970,05	8 681 075,67	102,18

W ramach planu wykonano następujący zakres prac remontowych:

- Roboty dekarско-blacharskie na kwotę 360 409,96 zł zostały zrealizowane przez Zakład Usług Budowlanych S.C. oraz wykonawcę obcego. W ramach tych prac wykonano krycie dachów papą termozgrzewalną na budynkach mieszkalnych przy Bydgoskiej 49 a-f, Alei Wojska Polskiego 41 a-f, pokryto hydronylonem dachy przy Spacerowej 27, 29, Bydgoskiej 51, zamontowano nowe opierzenia gzymsu przy Alei Piastów 5-13, wyremontowano dach nad lokalami przy Witosza 2-4 i Bydgoskiej 1 a oraz wymieniono pokrycie z dachówki na blachę na pawilonie przy Wyspiańskiego 39.
- Roboty murarsko-stolarsko-ślusarskie na kwotę 616 420,34 zł w większości realizowane były przez ZUB S.C. W tej grupie robót między innymi wymieniono drzwi zewnętrzne w budynkach przy Alei Wojska Polskiego 7, Śniadeckich 15 a-b, 17 a-b, Ludowej 38, Złotej 22, 16-18, Prusa 17 oraz drzwi do lokali użytkowych przy Witaszka 18, Alei Piastów 13, Śródmiejskiej 8 b, Ludowej 35, Wyspiańskiego 39, zamontowano zadaszzenia balkonów na ostatniej kondygnacji w budynkach przy Śródmiejskiej 2-6, 8-10 i Ludowej 4-10, wykonano wiatrolapy przy 11 Listopada 15-17, naprawiono balkony przy 1 Maja 8-14, Bydgoskiej 49 a-f, Ludowej 4-10, Alei Wojska Polskiego 35 b, postawiono ogrodzenie wzdłuż budynku przy Bydgoskiej 55 a-f, wymieniono podesty wejściowe i stopnice przy Śródmiejskiej 2-10, Mickiewicza 131-133, wykonano remont wejścia do lokalu użytkowego przy Śródmiejskiej 13, uszczelniono ramy okienne od zewnątrz klatki schodowej przy Placu Konstytucji 3 Maja 1-2, 3-4, zamontowano nową stolarkę okienną i drzwiową w lokalu przy Witosza 2, wybudowano wiatę na wózek inwalidzki przy wejściu do klatki schodowej przy Mickiewicza 103 e, zabezpieczono przewody kominowe przed ptakami przy Dąbrowskiego 5, 7, Witosza

- 18-20, Ludowej 3 a-d, 5 a-d, 7 a-d, zamknięto piony spalinowe w budynkach przy Tetmajera 14-16, 20-26, 28-30, naprawiono mur oporowy przy garażach przy Złotej 10-14 oraz wymieniono bramę do hydroforni przy Tetmajera.
- Roboty malarskie na kwotę 335 234,77 zł zostały zrealizowane w całości przez ZUB S.C. W ramach tych prac pomalowano 9 klatek schodowych i piwnic w budynku przy Ludowej 28-44 jednocześnie wymieniając oprawy oświetleniowe na energooszczędne z czujnikiem ruchu oraz odświeżono elewację na pawilonie przy Ludowej 11.
  - Wymiana stolarki okiennej na kwotę 256 139,01 zł. W 2020 r. wymieniono 189 szt. okien w mieszkaniach, w tym:
    - Administracja Nr 1 - 45 szt.
    - Administracja Nr 2 - 80 szt.
    - Administracja Nr 3 - 64 szt.
  - Roboty instalacyjne na kwotę 2 189 233,67 zł zostały zrealizowane przez wykonawców obcych i Sekcję Konserwatorów. W ramach tej grupy robót między innymi wykonano instalację ciepłej wody użytkowej 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-d, 12 a-d, Ludowej 4-10, Komuny Paryskiej 4-10, Wypiańskiego 43-55, rozpoczęto budowę instalację ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania przy Złotej 16-18, 22, zamontowano system pracy węzłów przy 11 Listopada 15-17, 19-21, Towarowej 4-6, Placu Konstytucji 3 Maja 3-4, Bydgoskiej 1-3, 5-7, 9-13, 15-19, Wawelskiej 8, naprawiono studnię kanalizacyjną przy Alei Piastów 4-6, Śniadeckich 7 a-d, 9 a-d, Bydgoskiej 55 a-f, 57 a-d, Wyrzyskiej 1-11, przeprowadzono remont instalacji kanalizacyjnej przy Śródmiejskiej 8, Łowieckiej 6, 10, usunięto awarię sieci wodociągowej przy Towarowej 4-6, 8-10, wymieniono przyłącza kanalizacji deszczowej i sanitarnej przy Alei Powstańców Wlkp. 78 a-d, wymieniono przyłącza kanalizacji sanitarnej przy Bydgoskiej 55 f, wymieniono oprawy oświetleniowe na energooszczędne z czujnikiem ruchu przy Mickiewicza 101 a-f, 103 a-f, Kochanowskiego 11-13, zainstalowano monitoring przy Alei Piastów 10-18, Śródmiejskiej 2-10, Ossolińskich 1-5 oraz kamery monitorujące przy Medycznej 11 a, Mickiewicza 75-85.
  - Docieplenie ścian zewnętrznych, stropów i remonty elewacji budynków na kwotę 1 046 075,68 zł zostało zrealizowane przez ZUB S.C. oraz wykonawców obcych. Docieplono ściany zewnętrzne przy Kochanowskiego 14 a-b, Prusa 23 oraz stropy piwnic przy Reymonta 11 a-b, Trentowskiego 13-19, wyremontowano elewację przy Ludowej 4-10, docieplono stropodach przy Wawelskiej 3 d, uzupełniono docieplenie przy Asnyka 7 b oraz sporządzono dokumentację na docieplenie ścian przy Kochanowskiego 12.
  - Remonty małej architektury na kwotę 1 678 741,06 zł były wykonywane przez wykonawców obcych i Sekcję Konserwatorów. W ramach tych prac wykonano remont chodników przy Spacerowej 27, Alei Powstańców Wlkp. 62, Asnyka 19, Mickiewicza 101-103, remont chodników, naprawę urządzeń zabawowych i nowe zagospodarowanie terenu przy Niemcewicza 4-12, remont chodników i rekultywację terenów zielonych przy Alei Powstańców Wlkp. 3-7, wybudowano altanę śmietnikową, wyremontowano nawierzchnię, zamontowano bramę i szlaban przy Śródmiejskiej 18, zainstalowano szlabany przy Alei Wojska Polskiego 5-7 oraz Alei Piastów 10-18, Ossolińskich 1-5, Śródmiejskiej 2-10, wyremontowano opaski wokół budynków przy Roosevelta 3-9, 13-19, wykonano parking przy Ludowej 46, utworzono stanowiska na odpady segregowane przy Mickiewicza 111-133, Żeromskiego 19-33, położono nawierzchnię z kostki brukowej przy garażach Mickiewicza 1-50 oraz wykonano nawodnienie trawnika przy Mickiewicza 75-85.
  - Remonty i wymiana dźwigów na kwotę 1 859 854,24 zł zostały wykonane przez wykonawców zewnętrznych. Oprócz doraźnych prac remontowych zostało wymienionych 15 dźwigów osobowych na dźwigi o napędzie elektrycznym OTIS z monitoringiem

w budynkach przy Towarowej 4-6, Śniadeckich 17 a, Roosevelta 20, 22, 24, 26, 13, 15, 19, Łowieckiej 4, 6, 8, 10 oraz Tetmajera 2.

- o Prace doraźne na kwotę 319 945,38 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, w zależności od potrzeb wymieniano i montowano na budynkach deflektory, naprawiano doraźnie ławki, ogrodzenia, chodniki, drogi, stojaki na rowery oraz malowano znaki poziome na parkingach.
- o Remonty pomieszczeń zajmowanych na potrzeby własne zostały zrealizowane na kwotę 19 021,56 zł.

#### Wpływy i wydatki funduszu remontowego za 2020 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
I	Bilans otwarcia na 1.01.2020 r.	655 970,05	655 970,05	100,00
II	Zwiększenie funduszu	7 846 060,10	7 842 581,85	99,96
1.	Odpis od lokali mieszkalnych	7 057 766,00	7 057 465,34	100,00
2.	Odpis od lokali użyt. własnościowych	212 223,00	209 688,72	98,81
3.	Odpis od lokali użytkowych w najmie	309 000,00	312 049,94	100,99
4.	Odpis od garaży	102 779,00	102 786,48	100,01
5.	Odpis na remonty pomieszczeń S-ni	54 447,00	54 698,52	100,46
6.	Odpis na remont dróg i parkingów	109 845,10	105 892,85	96,40
III	Ogółem fundusz remontowy I + II	8 502 030,15	8 498 551,90	99,96
IV	Wydatki ogółem	8 495 970,05	8 681 075,67	102,18
V	Stan na koniec okresu	6 060,10	- 182 523,77	-

W 2020 r. Spółdzielnia realizowana następujące inwestycje: przebudowę i budowę nowych elementów budynku przy Łowieckiej 4-6 w zakresie dostosowania do wymagań p.poż. (610 358,94 zł) oraz zakupy inwestycyjne (89 647,53 zł).

#### VIII. Wykonawstwo własne

Zaplanowane zadania konserwacyjne zasobów spółdzielczych prowadzone były głównie przez Sekcję Konserwatorów. Zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiło 19,50 etatów, w tym 15 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	1 480 638,19 zł
- materiały i koszty zakupu, VAT	158 341,05 zł
- koszty utrzymania transportu własnego	33 037,89 zł
- koszty ogólne Spółdzielni	2 853,77 zł
- koszty utrzymania pomieszczeń	67 113,51 zł
- pozostałe koszty	49 639,13 zł
- roboty wykonane na rzecz innych działów Spółdzielni	- 1 642 935,28 zł
razem	148 688,26 zł

Wykonane przez konserwatorów zadania obciążały:

- fundusz remontowy	118 522,72 zł
- usługi na zewnątrz	30 165,54 zł

## **IX. Działalność społeczno, oświatowo-kulturalna**

### Koszty Działu Animacji Kulturalno-Rekreacyjnej za 2020 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wykonania
1	2	3	4	5
1.	Zatrudnienie	2,38	2,04	85,71
2.	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	358,28	498,20	139,05
	a) Klub ul. Komuny Paryskiej	104,40	104,40	100,00
	b) Klub ul. Sikorskiego 33	253,88	253,88	100,00
	c) Klub ul. Witosza 6	0,00	139,92	-
3.	Koszty ogółem w zł	340 570,00	328 385,48	96,42
	w tym: - płace, narzuty, odpisy	194 080,00	183 181,28	94,38
	- koszty utrzymania klubów	67 943,00	83 068,63	122,26
	- koszty imprez	32 770,00	16 847,03	51,41
	- pozostałe koszty	10 967,00	13 646,09	124,43
	- koszty ogólne spółdzielni	34 810,00	31 642,45	90,90
4.	Wpływy	336 914,00	334 473,35	99,28
5.	Wynik na działalności	- 3 656,00	6 087,87	-

Spółdzielnia w 2020 r. realizowała statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną w oparciu o własną bazę lokalową w trzech placówkach:

- Klub „Labirynt” - ul. Sikorskiego 33,
- Klub TKKF „Piast” - ul. Komuny Paryskiej 3,
- Klub Modelarnia - ul. Witosza 6.

W związku z zagrożeniem epidemiologicznym działalność w zakresie kultury, rekreacji i sportu w 2020 r. wyglądała inaczej niż w latach ubiegłych. Stosując się do wytycznych zgodnych z obowiązującymi obostrzeniami organizowano konkursy plastyczne oraz wernisaże malarstwa, fotografiki i rzeźby. Niektóre wydarzenia organizowano on-line i udostępniano na różnych kanałach komunikacji, co spotkało się z pozytywnym odbiorem.

## **X. Uwagi końcowe**

W 2020 r. Spółdzielnia zrealizowała ujęte w planie podstawowe zadania i cele w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych, remontów i inwestycji. Na wystąpienie odchyleń od założeń planowych wpływ miały przede wszystkim uwarunkowania rynkowe, a przede wszystkim ogłoszenie od 20 marca 2020 r. do odwołania stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. Na zabezpieczenie przed rozprzestrzenianiem się wirusa, to jest między innymi na zakup płynów do dezynfekcji, rękawic ochronnych, maseczek, przystosowanie pomieszczeń do obsługi interesantów oraz dodatkową ochronę wydano w 2020 r. kwotę 136,4 tys. zł. Oprócz powyższego wprowadzenie lockdownu wpłynęło na obniżenie wpływów z najmu lokali o przeszło 5% oraz mniejszy zysk z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię. Wszystkie wskaźniki ekonomiczne w trakcie roku były przez Zarząd na bieżąco szczegółowo analizowane, co umożliwiło wprowadzanie niezbędnych korekt do obowiązującego planu. Przekroczenia w niektórych pozycjach kosztowych były 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         | 95,39%  |
| - fundusz płac         | 99,74%  |
| - koszty ogólne        | 99,08%  |
| - koszty administracji | 100,58% |
| - koszty sprzątnia     | 98,43%  |



– zakupy ciepła (centralne ogrzewanie i ciepła woda)	107,66%
– zakupy wody i odbiór ścieków	104,76%
– wpływy na fundusz remontowy	99,96%
– wydatki na remonty	102,18%.

W 2020 r. 48,39% 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 następująco:

- opłata za wodę i ścieki wzrosła od 22.06.2020 r. z kwoty brutto 9,74 zł na 10,11 zł/m<sup>3</sup>, tj. o 3,80%,
- cena ciepła i stawka opłaty zmiennej za usługę przesyłową dla taryfy PIL-1-AI wzrosła od 23.04.2020 r. z kwoty brutto 61,94 zł na 68,52 zł/GJ, tj. o 10,62%,
- koszt wywozu odpadów komunalnych zbieranych w sposób selektywny wzrósł od 01.04.2020 r. z kwoty 15 zł na 30 zł/osobę, tj. o 100%.

W 2020 r. zostały zlikwidowane gazowe podgrzewacze wody oraz zainstalowana została instalacja ciepłej wody użytkowej z MEC w 585 lokalach mieszkalnych (w 9 budynkach niskich i w 2 wieżowcach). Łącznie na dzień 31.12.2020 r. ciepła woda dostarczana była centralnie do 4 134 lokali (tj. 59,31% ogółu mieszkań). Powyższe działania spowodowały, że zużycie ciepła do podgrzania wody zwiększyło się z 20 352,61 GJ w 2019 r. na 25 238,74 GJ w 2020 r., tj. o 24,01% (4 886,13 GJ).

Z uwagi na sprzyjające warunki atmosferyczne oraz termomodernizację budynków zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania zmniejszyło się z 95 114,66 GJ w 2019 r. na 89 297,36 GJ w 2020 r., tj. o 5 817,30 GJ (o 6,12%).

Z kolei zużycie wody wzrosło z 512 965,00 m<sup>3</sup> w 2019 r. na 524 112,00 m<sup>3</sup> w 2020 r., tj. o 2,17% (o 11 147,00 m<sup>3</sup>). 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 0,37 punktów procentowych, tj. z 2,56% na 2,93%.

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 pod uwagę dynamikę wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę z 2 000 zł w 2017 r. na 2 800 zł w 2021 r. (tj. o 40%) 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 2020 r. Spółdzielnia otrzymywała dopłatę do czynszu w postaci dodatku do 103 lokali mieszkalnych, co stanowi 1,48% ogółu mieszkań. Poziom zadłużenia zmniejszył się o 0,05 punkty procentowe i na koniec 2020 r. wynosił 2,69% w stosunku do naliczeń rocznych (w 2019 r. wskaźnik ten wynosił 2,74%). W przypadku lokali użytkowych poziom zadłużenia w stosunku do naliczeń rocznych zmniejszył się z 5,20% na koniec 2019 r. na 3,75% na koniec 2020 r.

Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w 2020 r. zamknęły się kwotą 38 368,8 tys. zł i w porównaniu do 2019 r. były wyższe o 4 533,4 tys. zł, tj. o 13,4% natomiast przychody zamknęły się kwotą 36 506,8 tys. zł i były wyższe o 4 192,0 tys. zł, tj. o 12,97%. Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie w 2020 r. wyniosły 2 200,0 tys. zł i w porównaniu do 2019 r. były wyższe o 11,0 tys. zł tj. o 0,50%, natomiast przychody zamknęły się kwotą 3 855,3 tys. zł i były niższe o 204,0 tys. zł, tj. 5,03%. Wynik finansowy brutto na lokalach w najmie w 2020 r. wyniósł 1 655,3 tys. zł.

Łącznie z prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia wypracowała w 2020 r. nadwyżkę bilansową w wysokości 1 540,6 tys. zł (zysk netto po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych), niższą o 281,2 tys. zł niż w 2019 r. Poziom środków finansowych na dzień 31.12.2020 r. wyniósł 5 988,3 tys. zł.

Podstawowym celem naszej działalności jest poprawa standardu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych, co realizujemy między innymi odnawiając klatki schodowe i montując oprawy oświetleniowe energooszczędne z czujnikami ruchu i zmierzchu, remontując dachy, likwidując gazowe podgrzewacze wody i instalując centralną ciepłą wodę użytkową, wymieniając w wieżowcach dźwigi osobowe na dźwigi o napędzie elektrycznym OTIS z monitoringiem, docieplając ściany zewnętrzne, stropy piwnic i wymieniając stolarką okienną oraz remontując małą architekturę osiedlową. Tak szeroki zakres prac remontowych mógł zostać zrealizowany z miesięcznych odpisów na fundusz remontowy. Ponadto, na finansowanie kosztów termomodernizacji budynków mieszkalnych przy Kochanowskiego 14 a-b, Prusa 23 zaciągnęliśmy kredyt, za który zapłaciliśmy prowizję i opłatę za kontrolę zadania w kwocie 2,0 tys. zł a po jego spłacie pozyskaliśmy w 2021 r. premię termomodernizacyjną w kwocie 10,4 tys. zł.

Wyznacznikiem oceny naszej działalności jest również podstawowa działalność eksploatacyjna, tj. zarządzanie całością zasobów lokalowych, obejmujące między innymi:

- obowiązkowe coroczne przeglądy techniczne budynków oraz instalacji lokalowych,
- usuwanie przez konserwatorów licznych awarii w budynkach i lokalach,
- utrzymanie czystości na klatkach schodowych oraz terenach przyległych do budynków obejmujące przede wszystkim: sprzątnięcie, opiekowanie się zielenią oraz bezpieczeństwo mieszkańców podczas miesięcy zimowych.

Warunki realizacji zadań w wyżej wymienionym zakresie były utrudnione przez sytuację zdrowotną mieszkańców i pracowników ze względu na ograniczenia z powodu zagrożenia epidemicznego. Spełnienie wymogów wykonywania pracy spowodowało wzrost kosztów między innymi na ochronę przed zakażeniami. Zachorowania naszych pracowników także powodowały utrudnienia w organizacji pracy. Wszystkie komórki organizacyjne cały czas pracowały ograniczając kontakty z mieszkańcami do niezbędnego minimum umożliwiającego stabilne funkcjonowanie Spółdzielni, za co należy się pracownikom szczególne podziękowanie za zaangażowanie. W tym czasie zachęcaliśmy naszych mieszkańców do korzystania z telefonów, internetu oraz skrzynek pocztowych założonych na budynkach administracyjnych.

Działalność Spółdzielni w warunkach pandemicznych dzięki wzajemnym dobrym relacjom z mieszkańcami umożliwiła zrealizowanie w minionym roku wszystkich najważniejszych zadań. Mieszkańcom należą się szczególne podziękowania za zdyscyplinowane płacenie opłat czynszowych. Jest to warte szczególnego podkreślenia wobec dużego wzrostu opłat za zakupy podstawowych mediów komunalnych i usług.

## **ZARZĄD**

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU