

**Sprawozdanie z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej WIARUS w Żurawicy
za rok 2020 rok.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Wiaus w Żurawicy przedstawia sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej naszej Spółdzielni za 2020 r.

Kierowanie działalnością Spółdzielni spoczywa na Zarządzie, który w roku 2020 działał w następującym składzie :

- | | |
|---|-----------------------------|
| • Stanisław Gawłowski – Prezes Zarządu | 01.01.2020 r.-31.12.2020 r. |
| • Marcin Gargała – Zastępca Prezesa Zarządu | 01.01.2020 r.-31.12.2020 r. |
| • Anna Partyka – Członek Zarządu | 01.01.2020 r.-31.12.2020 r. |

W 2020 r. Zarząd odbył 7 protokołowanych posiedzeń, podjął 8 uchwał zgodnie ze swoimi kompetencjami. Przygotowywał projekty uchwał i wniosków przedkładanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członów Spółdzielni.

I. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I ZASOBY MIESZKANIOWE.

Na koniec 2020 roku wg rejestru Spółdzielni stan członków wyniósł 155 osób. Na zasoby Spółdzielni (łącznie – własne i mienie wyodrębnione pozostające w ustawowym zarządzie Spółdzielni) składają się 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 140 mieszkaniami i 15 pomieszczeniami o przeznaczeniu innym niż mieszkalne:

- 3 lokale mieszkalne – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 21 lokale mieszkalne – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 116 lokale mieszkalne – prawo odrębnej własności do lokalu,
- 15 pomieszczeń o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.

Spółdzielnia jest jedynym użytkownikiem wieczystym działek o pow. 9 194,00 m². Mienie Spółdzielni służy osiedlom mieszkaniowym (pow. 9 124,00 m²), a w pozostałej części (70 m²) działalności gospodarczej prowadzonej przez ich dzierżawców.

II. STAN MAJĄTKU SPÓŁDZIELNI.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wiarus" dysponuje majątkiem własnym oraz majątkiem właścicieli powierzonym w zarząd, którzy wyodrębnili na własność swoje lokale.

Ujęcie rzeczowe majątku oraz źródeł jego finansowania na dzień 31.12.2020 r. przedstawia poniższe zestawienie:

1. Majątek trwały	- 256 342,24 zł
2. Majątek obrotowy	- 573 559,86 zł. w tym:
• Należności z tytułu dostaw i usług do 12 m-cy	- 47 804,22 zł.
• Należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy	- 390 985,51 zł.
• Środki pieniężne na rachunkach	- 59 022,17 zł.
• Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- 56 085,84 zł.
Razem aktywa Spółdzielni	- 829 902,10 zł

Źródłem finansowania majątku jest:

1. Kapitał (fundusz) własny	- 313 428,37 zł. w tym:
• fundusz udziałowy	- 1 011,60 zł.
• fundusz zasobów mieszkaniowych	- 267 898,01 zł.

• Fundusz wkładów mieszkaniowych	- 20 101,70 zł.
• Zysk netto	- 21 271,98 zł.
2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	- 516 473,73 zł. w tym:
• Zobowiązania długoterminowe (kredyty i pożyczki)	- 394 648,67 zł.
• Zobowiązania krótkoterminowe	- 114 513,30 zł.
• Rozliczenia międzyokresowe	- 7 311,76 zł.
Razem pasywa Spółdzielni	- 829 902,10 zł

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI (GZM).

Podstawową dziedzinę działalności Spółdzielni stanowi Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi. Do obowiązków Zarządu w zakresie GZM należało:

- obsługa administracyjna zasobów mieszkaniowych (budynki, tereny zieleni, chodniki, parkingi),
- sprawna obsługa mieszkańców w odniesieniu do spraw związanych z użytkowaniem mieszkań i funkcjonowaniem urządzeń,
- utrzymanie w sprawności technicznej zarządzanych i administrowanych budynków, instalacji i urządzeń z nimi związanych,
- utrzymanie porządku i czystości w osiedlach, w korytarzach piwnic i na klatkach schodowych,
- zapewnienie ciepła, ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków sanitarnych w mieszkaniach.

Wysokość poszczególnych opłat za lokale ustalona była na podstawie rozliczenia kosztów i przychodów nieruchomości za rok 2019 oraz planowanych na rok 2020 kosztów eksploatacyjnych, utrzymania lokali. Zmiana stawek, których wysokość była pośrenio zależna od Spółdzielni, została poprzedzona analizą poniesionych kosztów na poszczególne rodzaje działalności.

Poniżej przedstawiamy stawki opłat za lokale będące w zasobach Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości :

1. Stawki niezależne od Spółdzielni obowiązujące na dzień 31.12.2020 r.:

- stawka energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania - stawka nie uległa zmianie od 01.04.2018 r. - wysokość od 3,06 do 3,39 zł./m² pow. lokalu,
 - stawka energii cieplnej na ciepłą wodę:
 - ciepła woda podgrzanie - stawka nie uległa zmianie od 2012 r. - wysokość 20,68 zł/m³ zużytej wody w lokalu mieszkalnym,
 - ciepła woda, opłata stała - stawka nie uległa zmianie od 2010 r. - wysokość 25,00 zł/lokal mieszkalny,
- Uważam, że opłaty za ciepłą wodę powinny ulec zmianie, a ostatnia podwyżka gazu zmusi do tego, aby dokonać zmian.
- stawka za gaz na kuchenkach gazowych - stawka nie uległa zmianie od 01.01.2019 r.- wysokość 8,00 zł/os. stawka za światło w częściach wspólnych - stawka nie uległa zmianie od 01.01.2019 r.- wysokość od 5,05- 8,00 zł/os.
 - stawka za dostarczanie wody zimnej i odprowadzanie ścieków- stawka nie uległa zmianie od 01.01.2017 r. - wysokość 10,51 zł/m³ zużytej wody,
 - stawka za wywóz nieczystości – zmiana stawki od 01.01.2020 r. (Uchwała nr XVII/122/19 Rady Gminy Żurawica z dnia 02.12.2019 r.) - 24,00 zł./os.
 - stawka podatku od nieruchomości – zmiana stawki od 01.03.2020 r. (Uchwała nr XVII/123/19 Rady Gminy Żurawica z dnia 02.12.2019 r.) - od 0,14 do 0,28 zł/m² powierzchni całkowitej lokalu

2. Stawki zależne od Spółdzielni obowiązujące na dzień 31.12.2020 r.:

- stawka eksploatacyjna - zmiana stawki od 01.03.2020 r. - wysokość 1,90-1,92 zł./m² pow. całkowitej lokalu,
- przeglądy i konserwacje - stawka nie uległa zmianie - wysokość 0,10 zł/m² pow. całkowitej lokalu,
- fundusz remontowy na bieżące potrzeby - zmiana stawki od 01.07.2020 r. - wysokość od 0,20 do 1,20 zł/m² pow. użytkowej lokalu,
- fundusz remontowy na termomodernizację - stawka nie uległa zmianie od 01.01.2019 r. - wysokość od 0,20 do 1,20 zł/m² pow. użytkowej lokalu,
- opłata za wodomierze - stawka nie uległa zmianie od 2012 r. - wysokość od 0,80 zł/lokal mieszkalny.

W tym miejscu chciałbym wskazać jedną sprawę. Zarząd nie tylko kieruje działalnością, ale musi równocześnie dbać o warunki ekonomiczne, o to aby zabezpieczyć bieżącą eksploatację. Dziwi Państwa podwyżki lecz nie są one wynikiem pracy Zarządu. Takie są warunki w całym kraju. Rosną koszty energii w szerokim tego słowa znaczeniu, rośnie płaca minimalna i pozostałe koszty materiałowe. Podwyżki są zatem nieuniknione. W tym roku już podrożał prąd, gaz o 24 %, co jest bardzo znaczące, a to jeszcze zapewne nie koniec. Nie ma innego wyjścia.

3. Spółdzielnia w prowadzonej przez siebie ewidencji księgowej dokonuje rozgraniczenia kosztów, przychodów i wyników na działalności:

- zwolnioną z opodatkowania gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM), tj. działalność bezwynikową określoną w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- opodatkowaną działalność gospodarczą w pozostałym zakresie.

Różnica między przychodami i kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyniosła (minus) **9 169,57 zł.** i przechodzi na rok następnym:

- ul. Gen. Stanisława Maczka 2	- 1 676,27 zł.
- ul. Gen. Stanisława Maczka 3	- 1 476,05 zł.
- ul. Gen. Stanisława Maczka 4	- 1 745,16 zł.
- ul. Gen. Władysława Sikorskiego 1	- 2 733,51 zł.
- ul. Gen. Władysława Sikorskiego 3	- 1 538,58 zł.

Działalność w zakresie centralnego ogrzewania oraz zimnej wody w 2020 roku prowadzona była w oparciu o obowiązujące regulaminy w tym zakresie. Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonano wg powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych.

- **Koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody** wyniosły ogółem **390 157,34 zł**, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone wpływy z opłat za lokale stanowiły razem kwotę **420 235,20 zł** co wskazuje, że wpływy były wyższe o **30 077,86 zł.** od poniesionych kosztów.
- **Koszty dostawy i zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków** wyniosły ogółem **115 028,87 zł**, natomiast naliczone zaliczki stanowiły kwotę **116 146,01 zł**. Nadwyżka w kwocie **1 117,14 zł** została rozliczona w przeliczeniu na ilość wodomierzy w lokalu mieszkalnym.

Wynik z pozostałej działalności operacyjnej, finansowej po potrąceniu podatku dochodowego wyniósł **21 271,98 zł.**, który Zarząd proponuje przeznaczyć na **pokrycie wyników GZM:**

- ul. Gen. Stanisława Maczka 2	- 6 584,78 zł.
- ul. Gen. Stanisława Maczka 3	- 5 276,54 zł.
- ul. Gen. Stanisława Maczka 4	- 2 946,50 zł.
- ul. Gen. Władysława Sikorskiego 1	- 4 253,41 zł.
- ul. Gen. Władysława Sikorskiego 3	- 2 210,75 zł.

