

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni mieszkaniowej „Naftowiec” za rok 2019

Sprawozdanie z działalności spółdzielni mieszkaniowej „Naftowiec” (zwanej dalej Spółdzielnią) wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym sporządzone zostało w oparciu o ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Spółdzielnia została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym, VIII Wydziale Gospodarczym krajowego rejestru Sądowego w Zielonej Górze pod numerem 0000186009. Do celów podatkowych posługuje się numerem NIP 973-00-09-863.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami oparte na samowystarczalności finansowej, a horyzont czasowy tej działalności nie został określony.

Wykaz gruntów Spółdzielni ukazuje tabela nr 1

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów, z których korzysta. Wszystkie budynki stoją na gruntach, które są jej własnością. 1 stycznia 2019 roku na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. „O przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów”, Spółdzielnia stała się właścicielem gruntów pod budynkami położonymi w Zielonej Górze – Strumykowa 15 K-N i Wypoczynek 17-22, a które posiadone były na gruntach do których Spółdzielnia posiadała w 2018 r. prawo wieczystego użytkowania. W 2019 roku ustanowiono dwie odrębne własności lokali.

Aktualnie Spółdzielnia administruje 10 budynkami mieszkalnymi. Dziewięć z nich położonych jest w Zielonej Górze (w różnych częściach miasta) oraz jeden w Górze. Większość administrowanych zasobów stanowią lokale w starszych budynkach – 55% wybudowane w latach 1968-1969. 18% zasobów to mieszkania w budynkach wybudowanych w latach 80-tych. Spółdzielnia utrzymuje właściwy stan techniczny zasobów bieżąco je modernizując, remontując i konserwując. Tabela nr 2 pokazuje aktualną powierzchnię lokali mieszkalnych znajdujących się w administracji Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów na poszczególne budynki i na podstawie tych kosztów ustalane są stawki opłat na następny rok, co pozwala na zróżnicowanie wnoszonych opłat, a jednocześnie mobilizuje lokatorów do większej dbałości o własne posesje. Jako jednostkę rozliczeniową kosztów eksploatacji przyjęto m² powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych. Stawki opłaty eksploatacyjnej i odpis na fundusz remontowy w 2019 r. kształtowały się zgodnie z poniższym wyszczególnieniem

• Ptasia	2,60zł/m ² + fundusz remontowy 1,20 zł/m ²
• Wyszyńskiego	2,40zł/m ² + fundusz remontowy 1,30 zł/m ²
• Wypoczynek	2,40zł/m ² + fundusz remontowy 1,50 zł/m ²
• Studzianki	2,70zł/m ² + fundusz remontowy 1,40 zł/m ²
• Węgierska	2,80zł/m ² + fundusz remontowy 1,00 zł/m ²
• Strumykowa 11A-F	2,60zł/m ² + fundusz remontowy 1,20 zł/m ²
• Strumykowa 15G-H	3,00zł/m ² + fundusz remontowy 1,00 zł/m ²
• Strumykowa 15K-N	3,00zł/m ² + fundusz remontowy 1,00 zł/m ²
• Podgórna	2,70zł/m ² + fundusz remontowy 1,40 zł/m ²

Tabela nr 1 Stan Gruntów Spółdzielni w 2019 r. (w m2)

L.p.	Lokalizacja	Rodzaj własności	Nr działki	Pow. gruntu ogółem	Grunty związane z odrębną własnością	Grunty związane z działalnością gospodarczą	Grunty pozostałe Spółdzielni
1	Ptasia-pod budynkiem	własność	79	1 567,00	946,12		620,88
2	Wypoczynek-droga	Wiecz. Użytkowanie	38/30	1 356,00			1 356,00
3	Wypoczynek-plac zabaw	Wiecz. Użytkowanie	38/31	2 042,00			2 042,00
4	Wypoczynek 17-22 pod budynkiem	własność	38/32	4 246,00	1 717,96		2 528,04
5	Wyszyńskiego (Popiel)	Wiecz. Użytkowanie	38/27	192,00		192,00	
6	Wyszyńskiego - chodnik	Wiecz. Użytkowanie	38/28	2 052,00		22,93	2 029,07
7	Wyszyńskiego 1-11-pod budynkiem	własność	38/29	3 302,00	1 004,39		2 297,61
8	Studzianki - pod budynkiem	własność	181/2	847,00	118,58		728,42
9	Strumykowa - droga	Wiecz. Użytkowanie	266/1	2 390,00			2 390,00
10	Strumykowa - 11 - pod budynkiem	własność	166/2	2 640,00	1 806,55		833,45
11	Strumykowa -15 G-H - pod budynkiem	własność	276	1 182,00	320,34		861,66
12	Strumykowa - droga	Wiecz. Użytkowanie	275	3 550,00			3 550,00
13	Strumykowa 15 J - pod budynkiem usł	własność	277	552,00	118,05	433,95	
14	Strumykowa 15 K-N - pod budynkiem	własność	278	2 836,00	975,60		1 860,40
15	Węgierska 13 - pod budynkiem	własność	400	3 295,00	1 802,11		1 492,89
16	Podgórna - pod budynkiem	własność	522	1 296,00	552,49		743,51
	RAZEM ZIELONA GÓRA			33 345,00	9 362,19	648,88	23 333,93
17	GÓRA - Korczaka	własność		3 736,00	130,00	0,00	3 606,00
	RAZEM SPÓŁDZIELNIA			37 081,00	9 492,19	648,88	26 939,93

Tabela nr 2 Powierzchnia lokali mieszkalnych w 2019 r. (w m2)

	budynek	powierzchnia lokali
01-01	Ptasia	2 247,80
02-02	Wypoczynek	6 958,98
03-03	Wyszyńskiego	5 431,23
04-04	Studzianki	1 090,50
05-05	Węgierska	3 262,60
06-06	Strumykowa 11	3 984,45
07-07	Strumykowa 15 G-H	1 358,70
08-08	Strumykowa 15 K-N	1 331,25
09-09	Podgórna	2 227,50
10-10	Korczaka	3122,79
	łącznie	31 015,80

W 2019 roku Spółdzielnia w wyniku zarządzania dostępnymi zasobami wygenerowała pożytki na poszczególnych nieruchomościach, które obrazuje tabela nr 3

Tabela nr 3 Porównanie pożytków osiągniętych w 2019 r. do roku 2018 (w PLN)

budynek	pożytki	
	Rok 2019	Rok 2018
Ptasia	833,16	846,54
Wypoczynek	1 701,24	2 210,40
Wyszyńskiego	1 627,92	1 480,02
Studzianki	509,88	509,88
Węgierska	4 338,00	4 393,80
Strumykowa 11	1 453,65	1 460,79
Strumykowa 15 GH	369,13	369,13
Strumykowa 15 KN	361,51	361,51
Podgórna	81	79,50
Korczaka	71,28	68,64
razem lok.mieszk	11 346,77	11 780,21
Lok.uż. Wysz. -wł-najem	2 751,28	2 702,04
Lok.uż. Strum.-wł-najem		
Wynajem ściany Podgórna	6 000,00	6 000,00
Wynajem ściany Wyszyńskiego	7 552,00	5 148,63
razem lok użytkowe	16 303,28	13 850,67
ogółem Spółdzielnia	27 650,05	25 630,88

Wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni zamknął się kwotą 300 314,52 PLN. Został on wygenerowany z majątku Spółdzielni w drodze najmu lokali, dzierżawy gruntu, przychodów finansowych (odsetek z lokat i rachunków bankowych). W 2019 Spółdzielnia zapłaciła 29 755 PLN podatku dochodowego od osób prawnych.

Zarząd proponuje uzyskany wynik na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów za rok 2019.

Remonty 2019

W 2019 r. Spółdzielnia przeprowadzała następujące remonty zasobów mieszkaniowych:

Budynek przy ul. Podgórnnej w Zielonej Górze

1. Wymiana instalacji gazowych 79/3 i 5
2. Montaż i uruchomienie nowych cyfrowych kaset domofonowych
3. Montaż kolców – stop ptak oraz kratki wentylacyjnych

Budynek przy ulicy Studzianki

1. Montaż nawiewników suszarni
2. Malowanie klatki
3. Montaż grzejników na klatce schodowej
4. Montaż poręczy drewnianych
5. Położenie płytek na ścianie w piwnicy
6. Prace dekarские-usunięcie przecieku 3/17
7. Ułożenie chodnika z kostki brukowej
8. Montaż wylazu dachowego

Budynek przy ulicy Węgierskiej w Zielonej Górze

1. Wymiana uszkodzonych odcinków rur ciepłej wody
2. Budowa placu zabaw
3. Zadaszenie balkonów
4. Rozbiórka i ponowny montaż chodników i obrzeży
5. Montaż kolców stop ptak oraz klatek wentylacyjnych

Budynek przy ulicy Strumykowej w Zielonej Górze (11 A-F)

1. Wymiana okienka piwnicznego
2. Prace dekarские – pokrycie papą termozgrzewalną 30 mb
3. Docieplenie ścian z wykonaniem elewacji
4. Usunięcie awarii wody
5. Naprawa chodnika drogi wewnętrznej
6. Montaż słupka p.poż
7. Montaż ławek
8. Montaż koszy na śmieci
9. Wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody
10. Wywóz i utylizacja ławek
11. Naprawa szlabanu

Budynek przy ulicy Strumykowej w Zielonej Górze (15)

1. Montaż nowej pergoli śmietnikowej
2. Montaż wyłazu dachowego
3. Prace dekarские
4. Montaż drzwi wejściowych
5. Montaż ławki oraz kosza na śmieci
6. Naprawa szlabanu
7. Wywóz i utylizacja ławek

Budynek przy ulicy Wypoczynek w Zielonej Górze

1. Wymiana instalacji gazowej 17/22
2. Prace dekarские
3. Naprawa dziury w ścianie szczytowej
4. Naprawa barierki na klatce schodowej
5. Naprawa ubytków w drodze
6. Remont balkonu
7. Poszerzenie drogi wewnętrznej
8. Naprawa parkingu
9. Montaż drzwi wejściowych klatka 17,21,18
10. Wykonanie chodnika
11. Montaż nowych grzejników na klatkach schodowych
12. Wykonanie wylewki betonowej przy wiacie śmietnikowej
13. Naprawa studzienek kanalizacyjnych
14. Czyszczenie szybów wentylacyjnych
15. Remont pomieszczenia gospodarczego

Budynek przy ulicy Wszyńskiego w Zielonej Górze

1. Kamerowanie kanalizacji sanitarnej – usunięcie awarii oraz jej skutków
2. Wykonanie podestu do lokalu użytkowego
3. Montaż czytników instalacji domofonów, wymiana centralek
4. Naprawa ubytków w drodze asfaltowej
5. Poszerzenie drogi wewnętrznej
6. Naprawa parkingu
7. Wykonanie wylewki betonowej przy wiacie śmietnikowej
8. Naprawa i czyszczenie studzienki

Budynek przy ulicy Ptasiej w Zielonej Górze

1. Prace dekarские – usunięcie przecieków (27/23,25/22)
2. Montaż i uruchomienie nowych kaset cyfrowych domofonów

Budynek przy ulicy Korczaka w Górze

1. Malowanie klatek schodowych i zejść do piwnicy
2. Wykonanie poręczy

Spółdzielnia zgodnie art. 6.3 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych tworzy fundusz remontowy. Odpis na fundusz dotyczy Członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących Członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Ustawa obliuguje Spółdzielnie do prowadzenia odrębnej ewidencji wpływów i wydatków funduszu dla każdej nieruchomości. Ewidencja taka jest prowadzona w wymaganej formie.

Fundusz na remonty nieruchomości tworzony jest z wpłat miesięcznych lokatorów, dochodów z działalności gospodarczej, kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych na likwidacje szkód pokrywanych z funduszu remontowego.

Stan Funduszu remontowego na koniec 2019 r kształtował się na poziomie 529 263,40 PLN

Stan kosztów i przychodów generowanych na poszczególnych budynkach oraz porównanie wartości w horyzoncie 3 lat ukazuje tabela nr 4

Tabela nr 4 Koszty i przychody GZM na koniec 2019 w podziale na budynki

i.p. budynek	koszty i przychody z eksploatacji GZM						
	konto	501			701		
		rok	2017	2018	2019	2017	2018
1 Ptasia		103 999,18	114 447,21	119 316,40	104 936,44	103 560,73	101 922,87
2 Wypoczynek		316 036,92	343 736,08	345 989,39	307 272,31	307 151,87	308 007,23
3 Wyszyńskiego		261 676,46	285 657,22	290 054,13	255 776,02	257 406,26	254 141,02
4 Studzianki		56 417,30	60 953,75	63 177,36	52 497,10	53 587,60	53 587,60
5 Węgierska		162 033,41	179 242,94	185 534,69	152 629,35	150 114,12	148 042,19
6 Strumykowa 11		196 631,06	220 950,05	224 736,91	185 984,93	183 146,81	180 002,32
7 Strumykowa 15 GH		67 660,56	77 611,62	77 518,82	65 393,87	65 167,60	64 595,68
8 Strumykowa 15 KN		65 326,78	79 924,73	73 263,49	63 413,90	63 409,47	63 463,87
9 Podgorna		114 365,55	126 678,21	124 033,14	105 052,60	107 722,81	109 151,13
10 Korczaka		145 493,80	160 737,89	159 618,52	133 091,97	133 789,18	135 812,78
11 Lok.uż. Wysz. -wł		0,00			0,00		
12 Lok.uż. Strum.-wł		0,00			0,00		
razem		1 489 641,02	1 649 939,70	1 663 242,85	1 426 048,49	1 425 056,45	1 418 726,69

Tabela ukazuje niedobór na eksploatacji odpowiednio w latach:

- 2017: 4,27 %
- 2018: 13,63%
- 2019: 14,7%

Niniejsze porównanie ukazuje konieczność podniesienia stawki opłaty eksploatacyjnej w roku 2020 i kolejnych w celu pokrycia niedoboru.

Koszty operacyjne związane pośrednio z działalnością Spółdzielni zamknęły się kwota 8 175,39 PLN. Są to koszty postępowania spornego, należności nieściągalne (375,63 PLN) spisane należności nieściągalne 7 265,78 PLN oraz 533,98 PLN pozostałe koszty

Różnice między kosztami eksploatacji, a przychodami z tytułu wnoszonych opłat zgodnie z art. 6 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych zwiększają odpowiednio przychody lub koszty danej

nieruchomości w roku następnym. Różnice te w podziale na nieruchomości pokazuje poniższe zestawienie:

• Ptasia	+ 1 571,53 PLN
• Wypoczynek	-40 747,86 PLN
• Wyszyńskiego	-10 265,17 PLN
• Studzianki	-9 475,51 PLN
• Węgierska	-20 849,36 PLN
• Strumykowa 11 A-F	-43 492,39 PLN
• Strumykowa 15 G-H	-18 856,52 PLN
• Strumykowa 15 K-N	-25 969,05 PLN
• Podgórna	-36 704,02 PLN
• Korczaka (Góra)	-71.231,32 PLN

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły 123,00 PLN.

Przychody finansowe 16 347,72 PLN to uzyskane w roku 2019 odsetki, z czego kwota 8 623,02 to odsetki od środków pieniężnych na rachunkach.

W 2019 lokatorzy korzystali ze wsparcia w opłacaniu czynszu w łącznej kwocie 33.099,63.

Odpowiednio były to:

- zasiłki MOPS – 800,00 PLN
- zasiłki z Caritas – 200,00 PLN
- dodatki mieszkaniowe – 32.099,63 PLN

Lokatorzy z Zielonej Góry skorzystali ze wsparcia w kwocie 26 925,45 PLN, zaś lokatorzy z Góry w kwocie 6 174,18 PLN

Wykonany fundusz wynagrodzeń z tytułu umowy o pracę wyniósł 630.832,32 PLN i był niższy w stosunku do roku ubiegłego o 16 480,83 PLN (647.313,15 PLN).

Przeciętne zatrudnienie w etatach wyniosło 12,625. Spółdzielnia w 2019 r zatrudniała łącznie 14 osób

W okresie Sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie

Prezes Zarządu – Jan Kretowicz

Z-ca Prezesa - Piotr Badurek

Zarząd w roku 2019 prowadził politykę oszczędnościową i przestrzegał dyscypliny finansowej. Zobowiązania wobec budżetu Państwa oraz usługodawców były na bieżąco realizowane. Spółdzielnia nie zaciągała żadnych kredytów ani pożyczek i pomimo zaległości z tyt. opóźnień w zapłatach czynszu utrzymywała płynność finansową.

Zgodnie z art. 64 Ustawy o Rachunkowości, roczne sprawozdanie Spółdzielni nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta oraz ogłaszaniu.

Z-ca Prezesa

Piotr Badurek

PREZES ZARZĄDU

Jan Kretowicz