

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni mieszkaniowej „Naftowiec” za rok 2020

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.

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 3 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 na fundusz remontowy w 2020 r nie uległy zmianie (obowiązywały stawki z 01.07.2018 r.)

Tabela 1 Zmiany stawki eksploatacyjnej oraz stawki na fundusz remontowy od 2013 do 31.12.2020

Budynek	od 01.02.2013		od 01.04.2014		od 01.06.2015		od 01.02.2017		od 01.06.2017r.		od 01.07.2018r.	
	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²	Stawka eksploat. z/m ²	Fundusz remont. z/m ²
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Ptasia 25-27	2,50	1,20	2,60	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,60	1,20
Wypoczynek 17-22	1,90	1,30	2,00	1,30	2,20	1,30	2,40	1,30	2,40	1,30	2,40	1,30
Wyszyńskiego 1-11	2,20	1,30	2,40	1,30	2,50	1,30	2,50	1,30	2,50	1,50	2,40	1,50
Studzianki 3	2,65	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,40	2,70	1,40
Węgierska 13	2,90	1,00	2,90	1,00	2,90	1,00	2,90	1,00	2,90	1,00	2,80	1,00
Strumykowa 11 A-F	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,70	1,20	2,60	1,20
Strumykowa 15 G-H	2,90	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00
Strumykowa 15 K-N	2,90	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	1,00
Podgórna 75-81	2,40	1,20	2,50	1,20	2,60	1,20	2,60	1,20	2,60	1,40	2,70	1,40
Góra, Korczaka 1-11	2,00	1,10	2,00	1,10	2,20	1,10	2,50	1,00	2,50	1,00	2,70	0,90

Tabela nr 2 Stan Gruntów Spółdzielni w 2020 r. (w m2)

Lp.	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 3 Powierzchnia lokali mieszkalnych w 2020 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 2020 roku Spółdzielnia w wyniku zarządzania dostępnymi zasobami wygenerowała przytki na poszczególnych nieruchomościach, które obrazuje tabela nr 3

Tabela nr 4 Porównanie pożytków osiągniętych w 2020 r. do lat ubiegłych (w PLN)

BUDYNEK	2017	2018	2019	2020
Ptasia	951,78 zł	846,54 zł	833,16 zł	833,16 zł
Wypoczynek	2 416,07 zł	2 210,40 zł	1 701,24 zł	1 989,72 zł
Wyszyńskiego	3 465,54 zł	1 480,02 zł	1 627,92 zł	2 503,24 zł
Studzianki	501,33 zł	509,88 zł	509,88 zł	509,88 zł
Węgierska	4 463,16 zł	4 393,80 zł	4 338,00 zł	4 338,00 zł
Strumykowa 11	1 663,95 zł	1 460,79 zł	1 453,65 zł	1 453,65 zł
Strumykowa 15 GH	369,13 zł	369,13 zł	369,13 zł	369,13 zł
Strumykowa 15 KN	361,51 zł	361,51 zł	361,51 zł	361,51 zł
Podgorna	1 353,00 zł	79,50 zł	81,00 zł	81,00 zł
Korczaka	65,34 zł	68,64 zł	71,28 zł	71,28 zł
Lok.uz. Wysz. -wł-najem	2 702,04	2 702,04	2 751,28	2 849,76
Lok.uz. Strum.-wł-najem	0,00			105,00
Wynajem ściany Podgórna		6 000,00	6 000,00	6 000,00
Wynajem ściany Wyszyńskiego		5 148,63	7 552,00	7 552,00
łącznie				29 017,33 zł

Wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni zamknął się kwotą **275 243,65 zł PLN**. Został on wygenerowany z majątku Spółdzielni w drodze najmu lokali, dzierżawy gruntu, przychodów finansowych (odsetek z lokat i rachunków bankowych). W 2020 Spółdzielnia zapłaciła 28 361 PLN podatku dochodowego od osób prawnych.

Na wysokość osiągniętego wyniku bardzo duży wpływ wywarła pandemia COVID-19. Zła sytuacja na rynku wynajmu nieruchomości oraz uregulowania prawne związane z wynajmowaniem lokali znacząco uszczupliły wpływy w 2020 r.

Zarząd proponuje uzyskany wynik przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów w latach następnych.

Spółdzielnia w 2020 przeprowadzała remonty w obrębie swoich zasobów. Zakres prac przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 5 Wyszczególnienie prac remontowych Spółdzielni w roku 2020

L.P.	Budynek	pkt.	Prace remontowe 2020r.
1	Wyszyńskiego 1-11	1.1.	Wykonanie nowej kostki pod wiatę śmietnikową - realizacja wraz z budynkiem przy ul. Wypoczynek 17-22
		1.2.	Monitoring
		1.3.	Montaż kratki wentylacyjnych piwnic
		1.4.	Wymiana drzwi w lokalu użytkowym - GRONO
		1.5.	Wymiana uszkodzonych drzwi wejściowych do Spółdzielni Mieszkaniowej
		1.6.	Naprawa drogi wewnętrznej
		1.7.	Usunięcie betonowych elementów niebezpiecznych z murku na parkingu
		1.8.	Wymiana nawierzchni przy wiacie śmietnika
		1.9.	Wymiana obrzeży bocznych przy wiacie śmietnikowej
		1.10.	Utworzenie dodatkowego miejsca na kontener na odpady segregowane
		1.11.	Uszczelnienie doraźne dachu
		1.12.	Montaż i uruchomienie domofonu do budynku Spółdzielni Mieszkaniowej
		1.13.	Prace dodatkowe usuwające nieszczelności podczas wymianie wodomierzy

2	Wypoczynek 17-22	2.1.	Wykonanie nowej kostki pod wiatę śmietnikową - realizacja wraz z budynkiem przy ul. Wyszyńskiego 1-11
		2.2.	Monitoring
		2.3.	Naprawa drogi wewnętrznej
		2.4.	Wymiana nawierzchni przy wiacie śmietnika
		2.5.	Wymiana obrzeży przy wiacie
		2.6.	Prace dodatkowe usuwające nieszczelności podczas wymianie wodomierzy
		2.7.	Naprawa studzienki kanalizacyjnej przy ul. Wypoczynek 17
		2.8.	Wymiana grzejników na klatkach schodowych
		2.9.	Modernizacja elewacji ścian szczytowych
		2.10.	Remont studzienki ściekowej
		2.11.	Uszczelnienia doraźne dachu
3	Węgierska 13	3.1.	Monitoring
		3.2.	Utworzenie placu zabaw - nowe urządzenia oraz wymiana nawierzchni
		3.3.	Wymiana wind na nowe - osobowa oraz towarowa
		3.4.	Likwidacja zacieków na dachu
		3.5.	Prace dodatkowe usuwające nieszczelności podczas wymianie wodomierzy
4	Ptasia 25-27	4.1.	Monitoring
		4.2.	Wstawienie zaworów odcinających na pionie ciepłej, zimnej wody i cyrkulacji
		4.3.	Modernizacja - powiększenie wiaty śmietnikowej
		4.4.	Modernizacja kominów wraz z poprawą stanu technicznego dachu
5	Studzianki 3	5.1.	Monitoring
		5.2.	Prace dodatkowe usuwające nieszczelności podczas wymiany wodomierzy
		5.3.	Doraźne uszczelnienie pokrycia dachowego
6	Podgórze 75-81	6.1.	Monitoring
		6.2.	Modernizacja kominów wraz z poprawą stanu technicznego dachu
7	Strumykowa 11, A-F	7.1.	Monitoring
		7.2.	Montaż i uruchomienie nowych domofonów
		7.3.	Wymiana pionu zimnej, ciepłej wody oraz cyrkulacji na Strumykowej 11E/2-4-6-8-10 - pion kuchenny
		7.4.	Wymiana pionu zimnej, ciepłej wody oraz cyrkulacji na Strumykowej 11E/2-4-6-8-10 - pion łazienkowy
		7.5.	Wymiana nieszczelnych odcinków rur gazowych
		7.6.	Prace dodatkowe usuwające nieszczelności podczas wymiany wodomierzy
8	Strumykowa 15, G-H	8.1.	Monitoring
		8.2.	Modernizacja terenu wokół stanowiska składowania śmieci
		8.3.	Wykonanie podjazdu do miejsca składowania odpadów przy pergoli śmietnikowej
		8.4.	Prace dodatkowe usuwające nieszczelności podczas wymiany wodomierzy
		8.5.	Uszczelnienie doraźne pokrycia dachowego
9	Strumykowa 15, J, K-N	9.1.	Monitoring
		9.2.	Poszerzenie miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych
		9.3.	Modernizacja terenu wokół stanowiska składowania śmieci
		9.4.	Naprawa pokrycia dachowego budynku przy ul. Strumykowej 15J
		9.5.	Montaż słupka zabezpieczającego wjazd na teren wewnętrzny spółdzielni
		9.6.	Montaż nowych koszy śmietnikowych na terenie zewnętrznym, przy lokalach usługowych
		9.7.	Usunięcie nieszczelności wod.-kan. w lokalu TUP-TUP
		9.8.	Remonty doraźne instalacji wod.-kan. W lokalu TUP-TUP
		9.9.	Prace dodatkowe usuwające nieszczelności podczas wymiany wodomierzy
10	Korczańska 1-11, Góra	10.1.	Montaż gałko-klamek do drzwi wejściowych
		10.2.	Montaż nowych ławek przed klatkami
		10.3.	Montaż nowych koszy śmietnikowych przed klatkami

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.

SM NAFTOWIEC

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

Stan Funduszu remontowego na koniec 2020 r kształtował się na poziomie 319 705,34 PLN

Stan kosztów i przychodów generowanych na poszczególnych budynkach oraz porównanie wartości w horyzoncie 3 lat ukazuje tabela nr 6

Tabela nr 6 Koszty i przychody GZM na koniec 2020 w podziale na budynki

BUDYNEK	KOSZTY				PRZYCHODY			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Ptasia	103 999,18	114 447,21	119 316,40	116 577,59	104 936,44	103 560,73	101 922,87	102 193,87
Wypoczynek	316 036,92	343 736,08	345 989,39	369 277,31	307 272,31	307 151,87	308 007,23	308 334,19
Wyszyńskiego	261 676,46	285 657,22	290 054,13	312 205,03	255 776,02	257 406,26	254 141,02	254 199,54
Studzianki	56 417,30	60 953,75	63 177,36	70 972,23	52 497,10	53 587,60	53 587,60	53 622,60
Węgierska	162 033,41	179 242,94	185 534,69	186 199,28	152 629,35	150 114,12	148 042,19	148 084,40
Strumykowa 11	196 631,06	220 950,05	224 736,91	237 800,80	185 984,93	183 146,81	180 002,32	180 514,33
Strumykowa 15 GH	67 660,56	77 611,62	77 518,82	83 497,78	65 393,87	65 167,60	64 595,68	65 125,60
Strumykowa 15 KN	65 326,78	79 924,73	73 263,49	87 257,28	63 413,90	63 409,47	63 463,87	63 614,00
Podgorna	114 365,55	126 678,21	124 033,14	140 462,15	105 052,60	107 722,81	109 151,13	109 130,13
Korczaka	145 493,80	160 737,89	159 618,52	166 885,69	133 091,97	133 789,18	135 812,78	133 150,88
SUMA	1 489 641,02	1 649 939,70	1 663 242,85	1 771 135,14	1 426 048,49	1 425 056,45	1 418 726,69	1 417 969,54

Tabela nr 7 Procentowe ujęcie nadwyżki kosztów nad przychodami na koniec 2020 oraz w latach poprzednich w podziale na budynki

BUDYNEK	2017	2018	2019	2020
Ptasia	0,90%	-9,51%	-14,58%	-12,34%
Wypoczynek	-2,77%	-10,64%	-10,98%	-16,50%
Wyszyńskiego	-2,25%	-9,89%	-12,38%	-18,58%
Studzianki	-6,95%	-12,08%	-15,18%	-24,45%
Węgierska	-5,80%	-16,25%	-20,21%	-20,47%
Strumykowa 11	-5,41%	-17,11%	-19,91%	-24,09%
Strumykowa 15 GH	-3,35%	-16,03%	-16,67%	-22,00%
Strumykowa 15 KN	-2,93%	-20,66%	-13,38%	-27,10%
Podgorna	-8,14%	-14,96%	-12,00%	-22,31%
Korczaka	-8,52%	-16,77%	-14,91%	-20,21%
SUMA	-4,52%	-14,39%	-15,02%	-20,80%

Niniejsze porównanie ukazuje konieczność podniesienia stawki opłaty eksploatacyjnej w roku 2021 i kolejnych w celu pokrycia niedoboru. W roku 2020 Rada Nadzorcza przyjęła propozycję Zarządu podwyżek stawki eksploatacyjnej. Nowe stawki ze względu na trzymiesięczny okres informacyjny obowiązywać będą od 1 stycznia 2021, a kolejny wzrost zaplanowano na 1 sierpnia 2021 r.

Pozostałe koszty operacyjne związane pośrednio z działalnością Spółdzielni zamknęły się kwotą 18 727,58 PLN. Głównymi pozycjami pozostałych kosztów operacyjnych w 2020 były:

- 11 000,00 – ugoda sądowa z tyt. zadośćuczynienia byłemu pracownikowi uszczerbku na zdrowiu poniesionego w wyniku wypadku przy pracy we wrześniu 2015 r.

SM NAFTOWIEC

- 3 110,10 – koszty postępowania sądowego

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	-	13 550,56 zł
Wypoczynek	-	58 953,40 zł
Wyszyńskiego	-	47 950,25 zł
Studzianki	-	16 839,75 zł
Węgierska	-	33 776,88 zł
Strumykowa 11	-	55 832,82 zł
Strumykowa 15 GH	-	18 003,05 zł
Strumykowa 15 KN	-	23 281,77 zł
Podgorna	-	25 251,02 zł
Korczaka	-	33 663,53 zł
Lok.uż. Wysz. -wł		- zł
Lok.uż. Strum.-wł		- zł
razem	-	327 103,03 zł

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły 9.316,15 PLN.

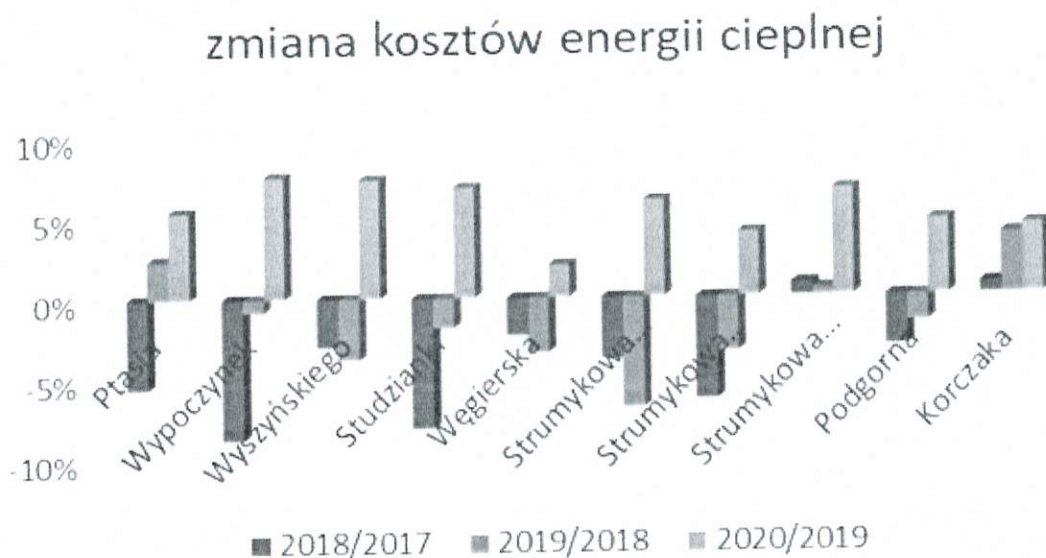
Przychody finansowe 10 323,76 PLN to uzyskane w roku 2020 odsetki, z czego kwota 2 266,37 to odsetki od środków pieniężnych na rachunkach. Odsetki od lokat bankowych systematycznie spadają ze względu na drastyczne obniżanie stóp oprocentowania depozytów przez banki.

Istotny wpływ na gospodarkę finansową Spółdzielni miały podwyżki mediów oraz opłat za wywóz nieczystości. Poniższe wykresy ilustrują wysokość zmian rok do roku poszczególnych pozycji czyszczonych niezależnych od Spółdzielni.

O ile koszty związane z energią ciepłą oraz zimną wodą zależą wprost od zużycia i to właśnie zużycie generuje wysokość tych kosztów, o tyle koszty związane z wywozem nieczystości wzrosły głównie poprzez stałe podnoszenie stawki przez Miasto, w przeliczeniu na osobę.

budynek	zmiana kosztów wywozu nieczystości		
	2018/2017	2019/2018	2020/2019
Ptasia	0%	47%	70%
Wypoczynek	-3%	39%	73%
Wyszyńskiego	-1%	38%	72%
Studzianki	0%	41%	89%
Węgierska	-1%	34%	69%
Strumykowa 11	0%	37%	65%
Strumykowa 15 GH	2%	49%	71%
Strumykowa 15 KN	2%	43%	77%
Podgorna	-6%	47%	77%
Korczaka	2%	6%	64%

Wykres 1 Zmiany w kosztach energii ciepłej w podziale na budynki – rok do roku w okresie 2017-2020



Wykres 2 Zmiany w kosztach zużycia zimnej wody w podziale na budynki – rok do roku w okresie 2017-2020

