

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM

ZA 2019 ROK



Grodzisk Wlkp. 31.03.2020 r.

Wykaz zagadnień objętych sprawozdaniem.

- I. Stan organizacyjny.
 - 1. Wykaz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.
 - 2. Zarząd.
 - 3. Zatrudnienie i fundusz płac.
- II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
- III. Działalność inwestycyjna.
 - 1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.
 - A. Zrealizowane
 - B. W realizacji
 - C. Planowane
- IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
 - 1. Zasoby mieszkaniowe.
 - 2. Zadłużenie czynszowe.
 - 3. Koszty i przychody GZM.
 - 4. Działalność remontowa.
 - 5. Zespół konserwatorów.
 - 6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu.
- V. Działalność społeczno-wychowawcza.
- VI. Zakład Ciepłowniczy.
- VII. Zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych na 31.12.2019r.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni

1. Wykaz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej znajdują się na terenie miasta Grodziska Wlkp. i zlokalizowane są na dwóch osiedlach tj. ul. Chopina i os. Wojska Polskiego oraz przy ul. Winnej.

Osiedle	Ilość mieszkań	Lokale mieszkalne m ² p.u.m	Lokale użytkowe m ² p.u.m	Garaże	Razem	Udział %
Chopina	266	11.414,56	493,00	108,0	12.015,56	17,53
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	85	3.599,44	-	-	3.599,44	
b/mieszkania niewyodrębnione	181	7.815,12	493,00	-	8.308,12	
Wojska Polskiego	940	50.451,44	1.753,85	-	52.205,29	76,14
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	582	30.873,52	215,85	-	31.089,37	
b/mieszkania niewyodrębnione	358	19.577,92	1.538,00	-	21.115,92	
Winna	78	4.244,70	94,80	-	4.339,50	6,33
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	42	2.276,70	0	-	2.276,70	
b/mieszkania niewyodrębnione	36	1.968,00	94,80	-	2.062,80	
Ogółem:	1.284	66.110,70	2.341,65	108,0	68.560,35	100,00

Zasoby mieszkaniowe na 31.12.2019r. wynoszą 66.110,70 m² p.u. i są większe od zasobów na koniec 2018 roku o 2.966,90 m² p.u.m. (4,70%), ponieważ z dniem 06 czerwca i 06 grudnia oddano do użytku budynki wielorodzinne przy ul Winnej 33c i 33a.

Lokale użytkowe na 31.12.2018r. wynoszą 2.341,65 m² i są większe o 94,80 m² (4,23%) od powierzchni roku 2018r.

UWAGA: Przeniesienie własności lokali w budynku przy ul. Winnej 33a nastąpi po 01.01.2020r.

2. Zarząd

W 2019r. Zarząd Spółdzielni działał w niezmienionym składzie:

- Grzegorz Pełko – Prezes Zarządu
- Marcin Wojciechowski - V-ce Prezes ds. technicznych
- Dorota Bajstok – Członek Zarządu – Główny Księgowy.

3. Zatrudnienie i fundusz płac.

		Zatrudnienie		Fundusz płac		%
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1.	Zarząd i kom.funkcyjne	13,75	13,75	1.289.600,00	1.278.410,48	99,13
2.	Konserwacja	13,00	13,50	760.520,00	773.710,28	101,73
a.	ogrodnicy, sprzątacze, dozorczy	10,00	10,50	509.520,00	525.962,50	103,23
b.	konserwatorzy	3,00	3,00	251.000,00	247.747,78	98,70
3.	Ciepłownictwo	7,00	7,00	439.400,00	419.784,84	95,54
a.	nie będący robotnikami	1,00	1,00	95.000,00	93.785,34	98,72
b.	palacze i konserwatorzy	6,00	6,00	344.400,00	325.999,50	94,66
4.	koszty obce OWP12, Lasówki	0,00	0,00	35.800,00	34.308,11	95,83
6.	Społeczno - wychowawczy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM:	33,75	34,25	2.525.320,00	2.506.213,71	99,24

Wykonanie funduszu płac było niższe od planowanego o 19.106,29 zł tj. o 0,76 %.

Powodem przekroczenia planu wynagrodzeń w grupie konserwacja było nie ujęcie w planie zatrudnienia instalatora, który zastąpił pracownika odchodzącego na emeryturę.

II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

1. Ilość kandydatów na 31.12.2019r. - 0
2. Ilość członków – ogółem 31.12.2019r. – 1.817 oczekujących - 0
3. Zmiany w ilości członków w ciągu roku
 - a) przyjęto – 76
 - b) skreślono – 38
 - c) wykluczono - 0
4. Obroty mieszkaniowe:
 - a) zrealizowane z nowych inwestycji – 20
 - b) przydziały mieszkań z ruchu ludności – 0
 - c) zamiany mieszkań – 0
 - d) nabycie praw do mieszkań na podstawie aktów notarialnych – 55
 - e) przekształcenie na odrębną własność - 59

W latach 2007-2019 tj. od momentu wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /31.07.2007r./, przekształcono spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do 523 mieszkań w prawo odrębnej własności, z czego:

- na Osiedlu Chopina - 85 mieszkań,
- na Osiedlu Wojska Polskiego – 438 mieszkań.

Na dzień 31.12.2019 r.w Spółdzielni jest 768 mieszkań z prawem odrębnej własności , z tego:

- przekształcone spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo -523 mieszkania
- z nowo zrealizowanych inwestycji -245 mieszkań

III. Działalność inwestycyjna.

1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.

A. REALIZOWANE

- Od marca 2018 roku realizowana była budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Winnej 33C (c4). W nadbudówce ostatniej kondygnacji zaprojektowano kotłownię gazową oraz pomieszczenia techniczne mieszczące urządzenia i instalacje dla systemów do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł – paneli fotowoltaicznych oraz pompy ciepła, zamontowanych na dachu budynku.

W budynku znajdują się 2 klatki schodowe, a w nich 20 mieszkań dwu-, trzy- i czteropokojowych o powierzchni użytkowej od 43,7 m² do 68,3 m². Parter budynku spełnia wymogi dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz swobodnego dostępu do wspólnego, ogrodzonego trawnika od strony balkonowej. W oknach na parterze w ramach standardu zamontowano rolety. Na każdym piętrze w każdej klatce schodowej zaprojektowane zostały komórki lokatorskie/pomieszczenia gospodarcze. Mieszkania są wyposażone we wszystkie instalacje techniczne (bez instalacji gazowej). W miejsce kuchenek gazowych, zamontowane będą kuchenki elektryczne. Budynek został oddany do użytku w czerwcu 2019 roku.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 1.100,20 m².

Wartość inwestycji w systemie deweloperskim wyniosła 3.941.786,62 zł (plan 3.961.238,99 zł) brutto. Ostateczny członkowski koszt budowy 1 m² mieszkania w systemie deweloperskim wyniósł 3.581,49 zł (plan 3.600,00 zł) brutto, natomiast członkowski koszt budowy przy standardowym wykończeniu mieszkania był wyższy o 340 zł brutto.

Podpisane zostało 19 aktów notarialnych o ustanowienie i przeniesienie własności lokali.

- Od listopada 2018 roku realizowana była budowa budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Winnej 33A (c2). Jest to budynek mieszkalny wielorodzinny 4-kondygnacyjny. W nadbudówkach na dachu zaprojektowano kotłownię gazową oraz pomieszczenia techniczne mieszczące suszarnię, kotłownię z urządzeniami i instalacjami systemów do produkcji energii elektrycznej z paneli słonecznych zainstalowanych na dachu budynku oraz pompę ciepła do produkcji ciepłej wody.

W budynku znajdują się 3 klatki schodowe, 34 mieszkania dwu-, trzy- i czteropokojowe o powierzchni użytkowej od 43,7 m² do 69,4 m² oraz dwa lokale usługowe o powierzchni użytkowej 36,8 i 58,0 m². Parter budynku spełnia wymogi dostępności dla osób niepełnosprawnych. W oknach na parterze w ramach standardu zamontowano rolety, na wyższych kondygnacjach stolarkę okienną wyposażono w puste skrzynki roletowe, umożliwiające zainteresowanym lokatorom montaż rolet we własnym zakresie. Wszystkie mieszkania mają balkony lub tarasy. Na każdym piętrze, na każdej klatce schodowej, zaprojektowano komórki lokatorskie. Budynek został oddany do użytku w grudniu 2019 roku.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali usługowych wynosi 1.961,10 m².

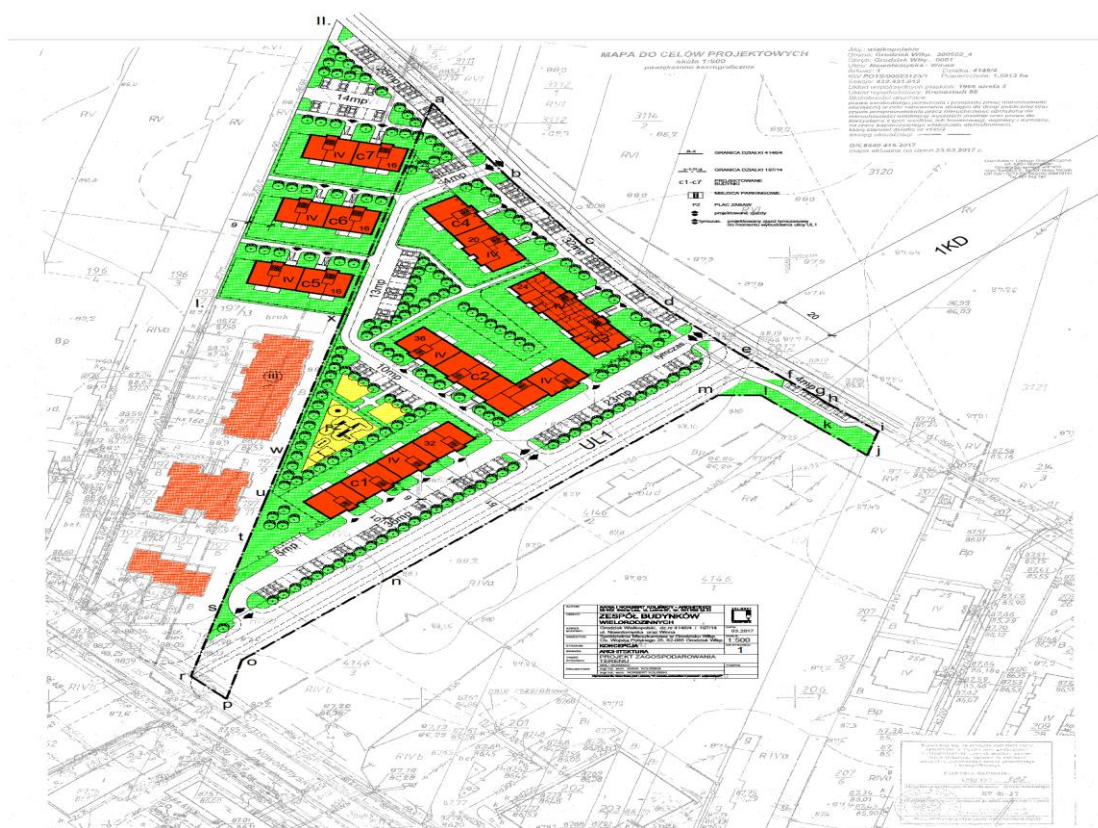
Wartość inwestycji w systemie deweloperskim wyniosła 7.436.619,95 zł (plan 7.451.586,12 zł) brutto. Ostateczny członkowski koszt budowy 1 m² mieszkania w systemie deweloperskim wyniósł 3.792,06 zł (plan 3.800,00 zł) brutto, natomiast członkowski koszt budowy przy standardowym wykończeniu mieszkania był wyższy o 380 zł brutto.

Podpisane zostały 32 akty notarialne o ustanowienie i przeniesienie własności lokali, zawarcie pozostałych 3 aktów na wniosek mieszkańców zaplanowano na kwiecień 2020 roku.

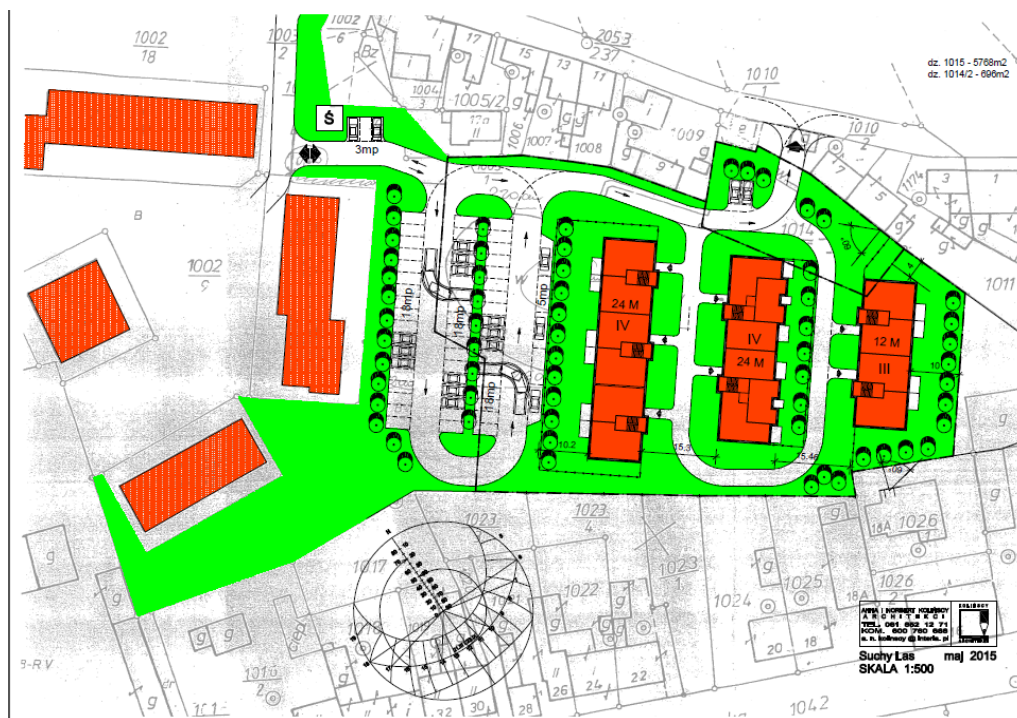
Generalnym Wykonawcą obu inwestycji podobnie jak przy wcześniejszych realizacjach było Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „DANA- BUD” z Wolsztyna.

B. PLANOWANE

W kwietniu 2020 roku planujemy przystąpić do realizacji kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ulicy Winnej 33B (c1). Opracowano już kompletną dokumentację projektową oraz wystąpiono z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę dla tej inwestycji. Będzie to budynek 4 kondygnacyjny z 31 mieszkaniami jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowymi o powierzchni użytkowej od 39,3 m² do 71,1 m² oraz jednym lokalem użytkowym.



Jednocześnie pragniemy nadmienić, iż Spółdzielnia posiada koncepcję architektoniczną dla budowy 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych trzy i cztero-kondygnacyjnych z 62 mieszkaniami, zlokalizowanymi w rejonie ulic Winna – Nowotomska - os. Wojska Polskiego. Posiadamy prawomocną decyzję Burmistrza Grodziska Wlkp. dotyczącą warunków zabudowy dla wyżej wymienionego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Z uwagi na przewidywaną dla tego zadania zaawansowaną technologię robót ziemnych i fundamentowych, wymagającą zaangażowania znacznych nakładów finansowych, co w konsekwencji przełoży się na wyższy od standardowego członkowski koszt budowy, realizacja tego zadania została czasowo wstrzymana.



IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Zasoby mieszkaniowe.

WŁASNE

W 2019 roku zasoby mieszkaniowe zwiększyły się o 54 mieszkania i 2.966,90 m² osiągając poziom 1.284 mieszkania i 66.110,80m².

W czerwcu i grudniu przekazane zostały do użytku dwa wielorodzinne budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Winnej 33c i 33a. Powstały budynki cztero-kondygnacyjne, niepodpiwniczone, poziom parteru na poziomie gruntu pozwala na spełnienie wymogów dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz swobodnego dostępu do wspólnego, ogrodzonego trawnika od strony balkonowej. W każdej z klatek schodowych znalazło się od dwóch do pięciu mieszkań, na parterze pod schodami wydzielono boks na wózki lub rowery oraz umiejscowiono pomieszczenia gospodarcze dla każdego z mieszkań. W nadbudówce piątej kondygnacji niemieszkalnej usytuowano suszarnie, kotłownię gazowe oraz pomieszczenia gospodarcze dla gospodarza domu oraz pomieszczenia techniczne mieszczące urządzenia i instalacje dla systemów do produkcji ciepła i energii elektrycznej z odnawialnych źródeł – paneli fotowoltaicznych oraz pompy ciepła, zamontowanych na dachu budynku.

W oknach na parterze w ramach standardu zamontowano rolety. Mieszkania wyposażone są we wszystkie instalacje techniczne z pełnym opomiarowaniem, bez instalacji gazowej. Dodatkowo budynki zostały wyposażone w zbiorczą instalację do odbioru telewizji naziemnej i satelitarnej oraz światłowodową instalację teletechniczną.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem i regulaminami wewnętrznymi – zasobami własnymi i mieszkaniami

z prawem odrębnej własności oraz w oparciu o ustawę o własności lokali – wspólnotami mieszkaniowymi.

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostaje racjonalna gospodarka środkami przeznaczonymi na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym, przeciwdziałanie i zabezpieczenie nieruchomości przed nadmiernym zużyciem.

Nadal borykamy się z problemem związanym z niszczeniem wspólnego mienia spółdzielczego. W dalszym ciągu w mniejszym czy większym stopniu dewastowana jest mała architektura, place zabaw, boiska i urządzenia sportowe, zieleń oraz klatki schodowe i elewacje.

Pomimo wyżej opisanych problemów Spółdzielnia dokłada wszelkich starań aby osiedla stały się pod względem estetyki coraz ładniejsze i jak najbardziej funkcjonalne.

Montowane są nowe stojaki do rowerów, ławki, kosze na śmieci.

Na bieżąco na terenie całej Spółdzielni remontowano/uzupełniano deski w ławkach parkowych, na koniec roku w wiatach śmietnikowych pojawiły się nowe pojemniki do frakcji BIO. Wspólnie ze wspólnotami mieszkaniowymi wymienione zostały urządzenia na placu zabaw OWP 11-15. Rozpoczęliśmy odnawianie trawników, które ucierpiały podczas prowadzenia prac termomodernizacyjnych elewacji budynków, kontynuowano malowanie na niebiesko miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

W trakcie roku przeprowadzano szereg prac naprawczych, zabezpieczających i konserwacyjnych, które zgłaszane były przez mieszkańców naszych osiedli.

Na terenie całej Spółdzielni posadzonych zostało wiele nowych drzew i krzewów. Zrealizowano kolejne zadania balkonów na ostatnich kondygnacjach budynków, kontynuujemy wymianę okien piwnicznych.

WYNIKI FINANSOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

1) Działalność ogólna Spółdzielni przedstawia się następująco:

– lokale mieszkalne	+	35.599,37
– lokale użytkowe	+	9.494,86
– wywóz odpadów	+	0
– społeczno-wychowawcza	+	22.854,82
– pozostałe koszty i przychody operacyjne	+	123.544,07
– koszty i przychody finansowe	+	48.813,62
– lokale mieszkalne na wynajem	+	74.070,07
– legalizacja wodomierzy	+	13.516,81
– rozliczenie gazu	-	1.877,52
– konserwacja anten zbiorczych	+	2.641,08
– zarządzanie wspólnotami	+	9.765,12
– eksploatacja obca	+	1.782,59
– pozostała sprzedaż	+	32.838,13

2) Rozliczenie wyniku spółdzielni „rachunek zysków i strat”:

– na lokalach mieszkalnych – nadwyżka	+	35.559,37
– pozostała działalność operacyjna -zysk brutto	+	131.800,45
– podatek dochodowy	-	62.287,00
– zysk netto	+	69.513,45

Koszty jednostkowe eksploatacji 2019 :

- plan 4,15 zł/m² p.u.
- wykonanie 4,02 zł/m² p.u.

w tym odpis na fundusz remontowy /przy odpisie w czynszu 1,60 – 1,90/

- plan 5,16 zł/m²p.u. wykonanie 5,44
- wykonanie środki własne 2,26zł/m²p.u.
- pożyczka Jessica 3,18 zł/m²p.u.

ZASOBY OBCE

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia administrowała 12 budynkami wspólnot mieszkaniowych ze 171 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej 10.237,28m² p.u

- budynek nr 2 Os. Wojska Polskiego - 990,00m²
- budynek nr 12 Os. Wojska Polskiego - 1.800,00m²
- budynek nr 13 Os. Wojska Polskiego - 1.440,00m²
- budynek nr 14 Os. Wojska Polskiego - 1.276,00m²
- budynek nr 1 ul. Mossego - 399,08m²
- budynki nr 4-8 Lasówki - 3.036,30m²
- budynek nr 2 Chopina - 783,90m²
- budynek nr 14 ul. 27 Stycznia - 512,00m²

Spółdzielnia wypełniając obowiązki zarządcy nieruchomości, a w przypadku wspólnoty w Lasówkach i Os. Wojska Polskiego 14 jako Zarząd Wspólnoty, kieruje się przede wszystkim zasadą dbałości o interes właścicieli nieruchomości.

Nasze działania obejmują:

- bieżącą administrację nieruchomości,
- analizę i kontrolę wymagań finansowych nieruchomości,
- przygotowywanie rocznych budżetów, analizę kosztów i uzgadnianie stawek czynszu, zaliczek i odpisu na fundusz remontowy,
- podejmowanie wszystkich czynności, które mają na celu opiekę, utrzymanie i ochronę nieruchomości,
- zawieranie umów o świadczenie usług na rzecz wspólnoty,
- określanie i analizowanie alternatywnych sposobów wykorzystania nieruchomości celem zwiększenia jej wartości lub zmniejszenia kosztów jej utrzymani.

W 2019 roku Spółdzielnia zamierzała przystąpić do realizacji nadbudowy 3-ej kondygnacji w budynku nr 6 w Lasówkach.

Poprzez nadbudowę dodatkowej kondygnacji budynek powiększy się o 4 mieszkania o powierzchni użytkowej od 50 do 73m² p.u.m.

Realizacja tej inwestycji pozwoli osiągnąć wiele dodatkowych celów:

- zwiększy się powierzchnia mieszkań całej wspólnoty,
- wyremontowany zostanie zużyty dach,
- zlikwidowane zostanie niebezpieczne pokrycie z eternitu,
- wyremontowane zostaną klatki schodowe i chodniki.

Niestety zadłużenie jednego z właścicieli mieszkania oraz jednostronna decyzja Nadleśnictwa Grodzisk o zakończeniu, z dnia 31 maja 2018 roku eksploatacji lokalnej oczyszczalni ścieków, zmusza nas do odłożenia planów inwestycyjnych na jakiś czas.

Pragniemy nadmienić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa jako administrator wspólnot mieszkaniowych pobiera wynagrodzenie za prowadzenie administracji i zarządzania gospodarką tych Wspólnot w wysokości 1,20zł/m² m-c, co w ciągu roku pozwoliło uzyskać przychody w kwocie **173.535,85zł**.

2. Zadłużenie czynszowe na 31.12.2019r

Zadłużenie z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych bez lokali mieszkalnych powiernictwa na dzień 31.12.2019r. wyniosło 170.658,37zł co stanowi 2,58% w stosunku do rocznego naliczenia czynszu i zwiększyło się o 29.292,19zł, w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2018r., które wynosiło 141.366,18zł i stanowiło 2,45%.

Spółdzielnia może pochwalić się jednym z najniższych wskaźników zaległości dla spółdzielni o podobnej wielkości zasobów.

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali mieszkalnych

W 171 mieszkaniach czyli w 13,32% ogółu mieszkań występowały zaległości w tym:

- <	w 65 mieszkaniach	na kwotę	5.636,99 zł
- 1 miesięczne	w 58 mieszkaniach	na kwotę	29.781,33 zł
- 2 miesięczne	w 22 mieszkaniach	na kwotę	21.646,32 zł
- 3 miesięczne	w 11 mieszkaniach	na kwotę	18.230,48 zł
- 4 miesięczne	w 3 mieszkaniach	na kwotę	8.902,04 zł
- ponad 4 miesięcy	w 9 mieszkaniach	na kwotę	81.226,90 zł

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali użytkowych

Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych lokali użytkowych własnych na dzień 31.12.2019 roku wynosi 13.540,22zł co stanowi 3,29% w stosunku rocznym do naliczonego czynszu i zmniejszyło się o 5.785,63zł, w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2018 roku, które wynosiło 19.325,85zł i stanowiło 4,60 % w stosunku rocznym do naliczonego czynszu.

W 13 lokalach użytkowych występowały zaległości w tym:

- 1 miesięczne	w 11 lokalach	na kwotę	8.975,97 zł
- 2 miesięczne	w 1 lokalach	na kwotę	774,14 zł
- 3 miesięczne	w 1 lokalach	na kwotę	3.790,11 zł

Zadłużenie wg lokali i osiedli

osiedle	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	Razem
ul. Chopina	32.802,98	7.259,28	40.062,26
os. Wojska Polskiego	132.284,91	6.280,94	138.565,85
ul. Winna	5.570,48	0,00	5.570,48
RAZEM:	170.658,37	13.540,22	184.198,59

W stosunku do 2018 roku ilość mieszkań zalegających z opłatami eksploatacyjnymi zwiększyła się o 20 mieszkań.

W ciągu 2019 roku podjęto następujące czynności windykacyjne :

- wysłano kilkaset wezwań do zapłaty
- skierowano 14 spraw do sądu na kwotę 49.251,54 zł
- uzyskano 9 wyroków na kwotę 33.328,75 zł
- skierowano 8 wyroków do Komornika na kwotę 26.656,39 zł
- zapłacono wyroków na kwotę 33.239,00 zł
- w 5 przypadkach rozłożono spłatę na raty, na kwotę 17.430,71 zł

Każdorazowo Spółdzielnia stara się o ugodowe ustalenie zasad spłaty zaległości.

W wypadku niedotrzymania warunków uzgodnionych z dłużnikami podejmowane są wszelkie działania określone prawem i Statutem w celu odzyskania należności. W latach poprzednich w kilku przypadkach Zarząd wyraził zgodę na odrobienie zaległości czynszowych poprzez wykonywanie prac na rzecz Spółdzielni /sprzątanie, wygrabianie trawników, prace przy zieleni/.

W 2019 r. Gmina Grodzisk Wlkp. poprzez Ośrodek Pomocy Społecznej przyznawała dodatki mieszkaniowe 69 mieszkańcom mieszkającym w naszych zasobach, którzy spełniali warunki określone ustawą o dodatkach mieszkaniowych, na łączną kwotę 180.443,11zł.

3. Koszty i przychody GZM.

Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni za rok 2019 **6.645.618,21**

Pozostałe koszty operacyjne opłaty sądowe, koszty sądowe, zastępstwo procesowe 9.227,36

Koszty finansowe 7.619,02

Przychody ze sprzedaży robót i usług **6.770.892,63**

– zarządzanie wspólnotami 173.535,85

– przychody – gospodarka odpadami komunalnymi 435.019,00

– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych 3.187.573,26

– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach usługowych 260.525,85

– wynajem lokali mieszkalnych 94.161,20

– wpływy z tyt. wnoszonych opłat za c.o. i c.w. 1.923.984,67

– sprzedaż usług w administracji zleconej 26.323,39

– sprzedaż energii cieplnej dla odbiorców zewnętrznych 225.051,08

– sprzedaż pozostałych usług eksploatacyjnych (wynajem świetlicy, pośrednictwo ubezpieczeniowe, reklamy, pojemniki 32.838,13

– przychody społeczno – wychowawcze 25.101,60

– zaliczka na gaz 14.030,00

– sprzedaż konserwatorów 4.497,43

– sprzedaż wewnętrzna 203.460,00

– legalizacja wodomierzy 64.150,81

– sprzątanie klatek schodowych 61.050,00

– konserwacja anten zbiorczych 4.420,00

Pozostałe przychody operacyjne :

– zwrot opłat sądowych, zastępstwo procesowe, PFRON, odszkodowania 102.678,20

– przychód ze sprzedaży majątku 33.659,33

– przychody finansowe :

a/ odsetki od zaległości czynszowych 11.330,64

b/ odsetki od lokat 45.132,00

Działalność związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką w kwocie 35.599,37zł z tego: 28 nieruchomości zamknęły się wynikiem dodatnim na kwotę 47.540,01zł, a 12 nieruchomości wynikiem ujemnym na kwotę 11.940,64zł, natomiast na działalności gospodarczej powstał zysk netto w kwocie 69.513,45zł.

Zarząd Spółdzielni złoży wniosek do Walnego Zgromadzenia aby zysk netto w kwocie 69.513,45zł, powstały na działalności gospodarczej przeznaczyć: na fundusz zasobowy.

4. Działalność remontowa.

Od 2017r. Spółdzielnia współpracuje z firmą EXE-HOUSE z Poznania w sprawie poszukiwania możliwości skorzystania z dofinansowania zewnętrznego w zakresie energooszczędności gospodarowania ciepłem w naszej Spółdzielni.

Opracowano dokumentację i złożone zostały dwa wnioski:

1. *Wykorzystanie potencjału energii odnawialnej na rzecz społeczności zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp.* działanie 3.1. wytwarzanie i dystrybucja energii ze źródeł odnawialnych – montaż pomp ciepła i paneli fotowoltaicznych w celu produkcji energii elektrycznej do wykorzystania w podgrzewaniu wody użytkowej, koszt 2.031.816,00 zł – dofinansowanie do 70% kosztów kwalifikowanych (1.020.630zł), Wniosek przeszedł weryfikację formalno-merytoryczną i znalazł się w grupie 105 wniosków do oceny. Znaleźliśmy się na 51 miejscu. Do realizacji przyjęto ok. 25 wniosków.
2. *Kompleksowa termomodernizacja budynków wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp.* działanie 3.2.2. kompleksowa modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej i wielorodzinnych budynków mieszkalnych – instrumenty finansowe – pożyczka do 70% kosztów kwalifikowanych

W grudniu 2017 roku została podpisana umowa na udzielenie przez BGK pożyczki *Jessica 2* w kwocie 8.131.836,00 zł na sfinansowanie 70 % wydatków – przy jednoczesnym udzieleniu pomocy publicznej w kwocie 1.693.311,50 zł – pożyczka udzielona do 31 grudnia 2037 r.

Trwa realizacja omawianego projektu, przewidzianego na lata 2018-2020.

Zadanie to jest realizowane etapami:

I etap – polegający na dociepleniu ścian zewnętrznych, stropodachów, stropów w piwnicach dotyczy 9 budynków (5 budynków os. Chopina 4,6,14,16,18 oraz 4 budynków Os. Wojska Polskiego 3,4,5,6).

II etap - termomodernizacja 7 budynków os. Wojska Polskiego 7,8,9,10,11,15,17
Termin realizacji 2019 rok

III etap- termomodernizacja 6 budynków os. Wojska Polskiego 19,20,21,22,23,24
Termin realizacji 2020 rok.

Budynki po modernizacji będą spełniać normę cieplną 2021.

Roboty remontowe realizowano w oparciu o plan remontów na rok 2019, zatwierdzony uchwałą nr 1/2019 Rady Nadzorczej z dnia 24 kwietnia 2019 r, z późniejszymi zmianami wynikającymi z aktualizacji przyjętych wartości o rezultaty przetargów. Zakres rzeczowy robót remontowych został przygotowany na podstawie opracowanego planu potrzeb remontowych oraz w oparciu o przewidywane środki finansowe na funduszu remontowym.

Rok 2019 był drugim z cyklu trzech kolejnych lat, w których Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązała się zrealizować olbrzymie zadanie remontowo-inwestycyjne, jakim jest kompleksowa termomodernizacja 22 budynków wielorodzinnych na osiedlach Chopina i Wojska Polskiego przy wykorzystaniu pożyczki ze środków funduszy strukturalnych Unii Europejskiej (program „JESSICA 2”).

Środki na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych pochodziły z opłat wnoszonych przez mieszkańców Spółdzielni (w ramach odpisu na fundusz remontowy) oraz z pożyczki „JESSICA 2” (udzielonej wyłącznie na pokrycie części kosztów kwalifikowanych prac termomodernizacyjnych).

W 2019 roku wykonano roboty remontowe o łącznej wartości: 4.319.781,04 zł (w tym: ze środków własnych 1.795.733,55 zł, z pożyczki „JESSICA 2” 2.524.047,49 zł).

Wykonanie finansowe ze środków własnych planu remontów zasobów mieszkaniowych oraz mienia wspólnego na poszczególnych osiedlach

Osiedle	Plan	Wykonanie	% wykonania
Zasoby mieszkaniowe			
ul. Chopina	811.063,25	1.075.592,73	132,62
os. Woj. Polskiego / ul. Winna	3.234.876,73	3.176.552,40	98,20
Mienie wspólne	48.236,00	67.635,91	140,22
Ogółem:	4.094.175,98	4.319.781,04	105,51

Głównym zadaniem remontowym realizowanym w roku sprawozdawczym była kompleksowa termomodernizacja budynków na Os. Chopina 14, 16, 18 oraz na Os. Wojska Polskiego 7-11, 15 i 17, polegająca na dociepleniu ścian styropianem z wykonaniem warstwy zbrojącej i nowej wyprawy elewacyjnej, dociepleniu stropów nad piwnicą panelami z wełny mineralnej oraz dociepleniu stropodachów włókniną celulozową. Szeroki zakres przeprowadzonych prac pozwolił na:

- poprawę walorów estetycznych nieruchomości budynkowych,
- uzyskanie parametrów termicznych modernizowanych przegród zgodnie z warunkami technicznymi, które zaczną obowiązywać od 2021 roku,
- obniżenie kosztów ogrzewania budynków.

W 2019 roku Zarząd przy planowaniu remontów nieruchomości budynkowych, oprócz wymienionych robót termomodernizacyjnych, szczególną uwagę zwracał na prace poprawiające trwałość, estetykę oraz funkcjonalność budynków i osiedli, polegające między innymi na: wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remontach balkonów, wymianie balustrad balkonowych, malowaniu klatek schodowych, wiatrołapów i piwnic, izolacji ścian piwnic i modyfikacji zadaszeń balkonów. Prace te będą kontynuowane w roku bieżącym oraz latach następnych.

Na większość prac remontowych zostały ogłoszone i przeprowadzone przetargi lub zapytania ofertowe, co pozwoliło nam zaoszczędzić znaczne środki finansowe.

Wartość łączna zrealizowanych robót remontowych w 2019 roku (w ramach środków własnych) była większa o **436.210,52 zł** od rzeczywistej sumy odpisów na fundusz remontowy, co zostało zrównoważone ubiegłoroczną nadwyżką na funduszu (w wysokości **270.035,14 zł**) oraz dodatkowym kredytem remontowym w Banku Spółdzielczym.

Koszty i dochody funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w 2019 r.	
Dochody na 2019	
1) BO	-1 576 099,02
2) Odpis na fundusz remontowy	1 359 523,03
RAZEM DOCHODY	-216 575,99
Nieruchomości budynkowe	
1) BO	-1 647 405,19
2) Odpis na fundusz remontowy	1 259 916,81
RAZEM DOCHODY	-387 488,38
KOSZTY:	4 252 145,13
SALDO:	-4 639 633,51
PROGNOZOWANA POŻYCZKA	
JESSICA:	4 427 410,02
Mienie Wspólne	
1) BO	71 306,17
2) Odpis na fundusz remontowy	99 606,22
RAZEM DOCHODY:	170 912,39
KOSZTY:	67 635,91
SALDO:	103 276,48

Wykonanie rzeczowe planu remontów za rok 2019 z podziałem na nieruchomości – w załączniku do Sprawozdania Zarządu.

PLAN REMONTÓW NA ROK 2020

W nadchodzącym roku Spółdzielnia Mieszkaniowa kontynuować będzie proces termomodernizacji budynków wielorodzinnych znajdujących się w naszych zasobach. Zakres robót przewidywanych na 2020 r. w ramach programu „JESSICA 2” obejmuje docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachów/stropów pod nieogrzewanymi poddaszami i stropów piwnic sześciu budynków na Os. Wojska Polskiego: 19, 20, 21, 22, 23 i 24.

Mając na uwadze walory estetyczne oraz bezpieczeństwo i komfort użytkowania administrowanych przez nas obiektów, planujemy również przeprowadzić szereg prac związanych między innymi z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, modernizacją instalacji elektrycznych, montażem daszków balkonowych, remontem płyt balkonowych oraz modernizacją placu zabaw na Os. Wojska Polskiego, sąsiadującego z budynkiem nr 16 .

Planowane koszty i dochody Funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w 2020 r.	
-	
Dochody na 2020	
1) BO [prognoza]	-4 541 626,18
2) Odpis na fundusz remontowy	1 421 755,25
RAZEM DOCHODY	-3 119 870,93
<u>Nieruchomości budynkowe</u>	
-	
1) BO [prognoza]	-4 648 379,43
2) Odpis na fundusz remontowy	1 321 755,25
RAZEM DOCHODY	-3 326 624,18
KOSZTY:	4 695 313,22
SALDO:	-8 021 937,40
PROGNOZOWANA POŻYCZKA	
JESSICA:	7 437 460,14
KREDYT REMONTOWY BS:	500 000,00
ŁĄCZNE FINANSOWANIE ZEWNĘTRZE:	7 937 460,14
<u>Mienie wspólne/ogólne</u>	
1) BO [prognoza]	106 753,25
2) Odpis na fundusz remontowy	100 000,00
RAZEM DOCHODY:	206 753,25
KOSZTY:	5 500,00
REZERWA:	201 253,25

Szczegółowy plan remontów na rok 2020 z podziałem na nieruchomości – w załączniku do Sprawozdania Zarządu.

5. Zespół konserwatorów w 2019 roku.

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Plan</i>	<i>Wykonanie</i>
1	2	3	4
1.	Zatrudnienie – pracownicy umysłowi - konserwatorzy	0,00 13,00	0,00 13,08
2.	Fundusz płac	760.520,00	773.710,28
3.	Koszty	922.500,00	872.184,19
4.	Zapasy magazynowe		5.600,74

Nawiązując do powyższego zestawienia należy wyjaśnić że:

- fundusz płac został nieznacznie przekroczony – o 13.190,28zł – 1,73%,
- koszty konserwacji w GZM mniejsze od zaplanowanych o 50.315,81zł.

6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu.

	<u>Rozksiegowanie kosztów</u>	<u>Plan na 2019r.</u>	<u>Wykonanie 2019r.</u>
1.	GZM w tym :	724.000,00	679.483,30
	- nieruchomości budynkowe	506.800,00	475.649,90
	- mienie wspólne	217.200,00	203.833,40
2.	ciepłownictwo	260.000,00	244.021,03
3.	wspólnoty mieszkaniowe	50.000,00	46.904,84
4.	lokale użytkowe	200.000,00	187.735,19
5.	inwestycje	210.000,00	200.000,00
6.	wynajem mieszkań	45.000,00	70.000,00
7.	przychody finansowe	20.000,00	29.785,51
8.	PFRON	42.000,00	57.100,50
	<u>Koszty ogółem</u>	<u>1.551.000,00</u>	<u>1.515.030,37</u>

Koszty ogólne Zarządu są rozliczane w stosunku do planu.

Koszty te zostały wykonane w 97,68% - 35.969,63zł.

V. Działalność społeczno – wychowawcza.

W związku z brakiem bazy lokalowej w postaci klubu osiedlowego (domu kultury) oraz ze względu na niewielkie środki finansowe jakimi dysponujemy (odpis na działalność społeczno – wychowawczą wynosi 0,03zł/m²) Spółdzielnia prowadzi ograniczoną działalność społeczno – wychowawczą. Zarząd dokłada jednak wszelkich starań, aby chociaż w minimalnym stopniu spełnić oczekiwania członków w zakresie działalności kulturalnej, sportowej i rozrywkowej.

Przy Spółdzielni Mieszkaniowej działa Grodziskie Stowarzyszenie Sportowe, którego głównym celem działania jest popularyzacja piłki nożnej kobiet. W tej chwili w pięciu drużynach trenuje ok. 90 dziewcząt. Drużyny te biorą udział w turniejach ogólnopolskich. Zespół seniorek bierze udział w rozgrywkach II ligi piłki nożnej kobiet organizowanych przez Polski Związek Piłki Nożnej. Zespoły młodzieżowe biorą udział w rozgrywkach organizowanych przez Wielkopolski Związek Piłki Nożnej. W styczniu 2019r. już po raz XV Spółdzielnia Mieszkaniowa wraz z Grodziskim Stowarzyszeniem Sportowym i Grodziską Halą Sportową zorganizowała największy w Polsce halowy turniej piłki nożnej dziewcząt „Grodzisk Cup 2019”. W turnieju wzięło udział 25 zespołów z całego kraju oraz z Ukrainy. Łącznie około 280 dziewcząt.

W okresie wakacyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa wsparła organizacyjnie turniej siatkówki plażowej, który został zorganizowany przez naszych młodych mieszkańców na boisku przy ul. Chopina.(lipiec 2019)

Poza tym Spółdzielnia współpracuje z filią Biblioteki Publicznej, która znajduje się na os. Wojska Polskiego. Wspieramy Przedszkole Gminne (filia OWP 16 i Przedszkole Chatka Puchatka), stowarzyszenia i instytucje pozarządowe, placówki oświatowe. Włączamy się również do organizacji imprez miejskich (m.in. Półmaraton Słowaka), pielgrzymek do Lubinia i Częstochowy oraz wspieramy działalność Parafii p.w. św. Faustyny na os. Wojska Polskiego.

VI. Zakład Ciepłowniczy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodzisku Wlkp. jako jedna z nielicznych w kraju samodzielnie prowadzi działalność związaną z dostawą ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody.

Ekspluatajemy kotłownie, które zostały nam przekazane przez miasto oraz te, które zrealizowaliśmy sami w ramach budowy kolejnych budynków wielorodzinnych, jak również takie, które zasilają w ciepło administrowane przez nas Wspólnoty Mieszkaniowe.

Aktualnie obsługujemy 22 kotłownie i 5 węzłów cieplnych, 15 kotłowni i węzły znajdują się w zasobach Spółdzielni oraz 7 kotłowni wspólnot mieszkaniowych.

1. Ceny ciepła i produkcja w 2019 roku:

cena ciepła bez podatku VAT (**bez zmiany od 01.02.2016**)

- opłata stała: 10.601,87 zł/MW/ m-c

- opłata zmienna : 57,57 zł/GJ

2. Produkcja:

- sprzedaż ciepła na potrzeby c.o. – 18.632,15 GJ / 19.620,9 – 2018 r.

- sprzedaż ciepła na potrzeby c.w.u. – 9.685,57 GJ/ 9.789,7 – 2018 r.

razem: 28.317,72 GJ/ 29.410,6 - 2018 r.

W stosunku do 2018 roku produkcja ciepła zmalała o **3,72 %** z powodu wyższej średniej temperatury okresu grzewczego w 2019 r.

Średnia temperatura okresu grzewczego w 2019 roku wyniosła 5,86 °C (2018 rok 4,74°C), a średnia wieloletnia wynosi 3,76 °C.

Poza tym oszczędności zużycia ciepła wynikają z ocieplenia budynków przy ul. Chopina oraz na os. Wojska Polskiego (bud. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,15,17 - ok. 20%)

3. Nowe inwestycje:

– W czerwcu 2019 roku oddano do użytku wraz z budynkiem przy ul. Winnej 33 C nową kotłownię wyposażoną w dwa kotły kondensacyjne f-my Viessmann typ Vitodens 200W o łącznej mocy cieplnej 98,0 kW wraz z automatyką pogodową, pompami elektronicznymi, zasobnikami ciepłej wody oraz pompą ciepła Panasonic Aquarea T- CAP powietrze - woda o mocy 12 kW wspomagającą podgrzew ciepłej wody użytkowej i zasilającymi ją energią elektryczną panelami fotowoltaicznymi w ilości 46 szt.

– W grudniu 2019 roku oddano do użytku wraz z budynkiem przy ul. Winnej 33 A nową kotłownię wyposażoną w dwa kotły kondensacyjne f-my Viessmann typ Vitodens 200W o łącznej mocy cieplnej 198,0 kW wraz z automatyką pogodową, pompami elektronicznymi, zasobnikami ciepłej wody oraz pompą ciepła Panasonic Aquarea T- CAP powietrze - woda o mocy 16 kW wspomagającą podgrzew ciepłej wody użytkowej i zasilającymi ją energią elektryczną panelami fotowoltaicznymi w ilości 76 szt.

Od 2007 roku zakład ciepłowniczy rozlicza się w ramach dostawy ciepła do własnych zasobów mieszkaniowych bezwynikowo tzn. po poniesionych kosztach.

KOSZTY ZUŻYCIA CIEPŁA NA CENTRALNE OGRZEWANIE sezon 2018/19

Lp.	osiedle /sezon grzewczy	powierzchnia w m ²	koszt ogrzewania w zł	suma przedpłat w zł	nadpłat/dopłat w zł	śr. koszt/ m ² /m-c/ m ² /rok
1.	Os. Chopina 01.07.-30.06.	11.989,56	396.911,46	463.135,84	82.832,71 21.772,15	2,76 33,10
2.	OWP 3-15 01.10.-30.09.	15.463,21	424.888,02	560.298,17	153.719,23 24.815,56	2,29 27,48
3.	OWP 16 i 17 j.w.	4.122,16	88.365,34	131.078,28	41.610,34 585,79	1,79 21,44
4.	OWP 18A+B j.w.	8.868,34	172.122,59	250.593,02	69.260,22 1.059,88	1,62 19,41
5.	OWP 19-25 j.w.	14.137,84	408.609,37	494.764,16	89.395,60 8.856,59	2,41 28,90
6.	OWP 26 j.w.	1.708,90	35.366,10	49.354,59	12.230,06 321,57	1,72 20,70
7.	OWP 27 j.w.	1.577,00	31.225,07	46.388,58	13.083,50 0,00	1,65 19,80
8.	OWP 28 j.w.	1.577,00	33.403,83	46.835,40	11.366,29 14,68	1,77 21,18
9.	OWP 29 j.w.	1.614,20	34.368,07	46.464,66	10.259,34 242,73	1,77 21,29
10.	OWP 30 j.w.	784,20	16.947,44	23.247,10	5.265,18 5,50	1,80 21,61
11.	OWP 31 j.w.	1.921,30	38.491,37	54.716,42	13.940,53 185,46	1,67 20,03
12.	OWP 32 j.w.	1.431,80	33.391,29	43.607,96	8.396,74 0,00	1,94 23,32
13.	ul. Winna 33	1.277,80	30.977,15 *	30.787,27 *	2.126,71 3.876,68	2,42 24,24
13.	RAZEM:	66.473,31	1.745.271,45	2.241.271,45	451.749,86	2,19 26,25

Koszty sezonu 2018/2019 spadły w stosunku do poprzedniego o kwotę 36.923,75zł.

* budynek Winna 33 – za 10 miesięcy /IX-VI/.

Od sezonu grzewczego 2008/2009 do rozliczeń za ciepło zastosowanie mają podzielniki elektroniczne zamontowane na grzejnikach, od obecnego sezonu wprowadzone zostały najnowocześniejsze podzielniki z radiowym odczytem danych, które dają precyzyjnie odczyty, mogące dodatkowo uwzględniać temperaturę w pomieszczeniu /przenikanie ciepła od sąsiadów/.

Spółdzielnia czyni starania o uzyskanie dofinansowania/dotację na ewentualny montaż instalacji fotowoltaicznych i pomp ciepła w pozostałych zasobach mieszkaniowych.

VII. Zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych na 31 grudnia 2019r.

	<u>31.12.2018r.</u>	<u>31.12.2019r.</u>
• wartość środków trwałych netto	17.099.319,74	14.896.684,41
• kredyty inwestycyjne długoterminowe	5.767.178,51	7.985.252,55
• fundusz zasobowy	2.820.734,53	2.841.726,35
• suma bilansowa	28.178.231,97	30.194.110,17
• kwota zaległości czynszowych	160.692,03	184.198,59
• wskaźnik procentowy do naliczeń rocznych	2,29	2,64
• średni poziom zatrudnienia	33,75	34,25
• zysk netto	28.776,76	69.513,45

Wartość środków trwałych uległa zmniejszeniu (przewłaszczenie mieszkań wraz z gruntem)
Suma bilansowa uległa zwiększeniu - zadłużenie kredytowe związane z dociepleniami.

Z porównania poszczególnych pozycji powyższych danych jak również z treści całego sprawozdania za rok 2019 wynika, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest nadal bardzo stabilna i nie może budzić żadnych obaw.

Zarząd Spółdzielni