

Toruń, marzec 2020 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RUBINKOWO”
ZA 2019 ROK.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rubinkowo” uzyskała pierwszy wpis do rejestru sądowego 17 stycznia 1978 roku – nr ARS 284. W dniu 10 stycznia 2002 roku Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000079086.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni i osób fizycznych.

Siedziba Spółdzielni znajduje się w Toruniu przy ulicy Dziewulskiego 12.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni wyniosło w 2019 roku 94,1 etatów.

Rada Nadzorcza Spółdzielni składa się z 11 członków, którzy zostali wybrani na kadencję 2017-2020 przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2017 roku.

Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób:

- Zdzisław Zakrzewski - Prezes Zarządu
- Włodzimierz Fidos - z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych
- Maciej Uciński - z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych

Spółdzielnia podlega corocznemu badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Za 2019 rok badanie sprawozdania przeprowadza firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych nr ewidencyjny 4090 – „POL-TAX” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Ostatnie takie badanie zostało przeprowadzone przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu w dniach od 06.11.2017 r. do 06.12.2017 r. Przedmiotem lustracji pełnej był całokształt działalności Spółdzielni za lata 2014-2016. Kolejne badanie będzie miało miejsce pod koniec 2020 roku.

Według stanu na koniec 2019 roku, Spółdzielnia posiada w swych zasobach 127 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 9.304 lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię będące jej własnością lub stanowiące odrębną własność o powierzchni użytkowej 448.439 m². Status lokali mieszkalnych jest następujący:

- z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu	5 615
- wyodrębniona własność	3 517
- z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu	127
- najem	45

W spółdzielczych zasobach funkcjonuje również 226 lokali użytkowych (w tym 18 odrębna własność) o łącznej powierzchni użytkowej 25.637 m² oraz 55 garaży (w tym 37 z odrębną własnością) o łącznej powierzchni 974 m².

W związku z opodatkowaniem części dochodów spółdzielni mieszkaniowych, stosowany w SM „Rubinkowo” układ ewidencyjny przychodów i kosztów umożliwia prowadzenie równoległych ewidencji dla dwóch zasadniczych grup podatkowych tzn. gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) – zwolnionej z podatku dochodowego oraz pozostałej działalności (gospodarczej) – opodatkowanej.

Podstawowe dane z bilansu Spółdzielni za 2019 rok.

Suma bilansowa na 31.12.2019 roku wyniosła **199.643 tys. zł**

Główne pozycje **Aktywów** to:

I. Aktywa trwałe	183.455 tys. zł	w tym:
1. wartości niematerialne i prawne	0 tys. zł	
2. rzeczowe aktywa trwałe	179.518 tys. zł	
3. należności długoterminowe	0 tys. zł	
4. inwestycje długoterminowe	3.841 tys. zł	
5. długotermin.rozlicz. międzyokres.	96 tys. zł	
II. Aktywa obrotowe	16.188 tys. zł	w tym:
1. zapasy	1 tys. zł	
2. należności krótkoterminowe	1.566 tys. zł	
3. inwestycje krótkoterminowe	12.149 tys. zł	
4. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.472 tys. zł	

Główne pozycje **Pasywów** to:

I. Fundusz własny	194.320 tys. zł	w tym:
1. fundusz podstawowy	54.109 tys. zł	
2. fundusz zasobowy	136.762 tys. zł	
3. fundusz z aktualizacji wyceny	35 tys. zł	
4. zysk netto	3.414 tys. zł	
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5.323 tys. zł	w tym:
1. rezerwy na zobowiązania	360 tys. zł	
2. zobowiązania długoterminowe (kredyt)	0 tys. zł	
3. zobowiązania krótkoterm. i fund.specjalne	4.963 tys. zł	

Przychody ogółem Spółdzielni wyniosły w 2019 roku 54.328.410 zł, co przy kosztach w wysokości 52.449.969 zł daje wynik na działalności Spółdzielni w wysokości 1.878.441 zł.

Na wynik ten składa się:

I. wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)	(- 2.338.339 zł)
1. wynik na lokalach mieszkalnych	(- 2.458.911 zł)
2. wynik na garażach	(- 1.193 zł)
3. wynik na pozost. przych. i koszt. operacyjn. dotyczących GZM	30.784 zł
4. wynik na przych. i kosztach finansowych dotyczących GZM	90.981 zł
II. wynik na działalności gospodarczej ogółem	4.216.780 zł
1. wynik na lokalach użyt. w najmie, reklamach, pozost. sprzed.	4.175.463 zł
2. wynik na lokalach użytkowych własnościowych	(- 50.318 zł)
3. wynik na pozost. przych. i koszt. operac. dotycz. pozost. działaln.	11.428 zł
4. wynik na przych. i kosztach finans. dotycz. pozost. działaln.	235.272 zł
5. wynik na działalności społeczno – kulturalnej	(-155.065 zł)

Dla oceny działalności Spółdzielni oraz jej sytuacji finansowej mogą być pomocne przedstawione poniżej wskaźniki ekonomiczno – finansowe.

WSKAŹNIKI EKONOMICZNO - FINANSOWE

	2018 rok		2019 rok	
1. Wskaźnik płynności I (bieżącej)				
<u>aktywa obrotowe ogółem</u>	16 487	2,95	16 188	3,26
<u>zobowiązania bieżące krótkoterminowe</u>	5 585		4 963	
2. Wskaźnik płynności III (szybkiej)				
<u>inwestycje krótkoterminowe</u>	11 565	2,07	12 149	2,45
<u>zobowiązania bieżące krótkoterminowe</u>	5 585		4 963	
3. Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami				
<u>kapitał własny</u>	196 839	97,1%	194 320	97,3%
<u>aktywa ogółem</u>	202 756		199 643	
4. Wskaźnik wyposażenia w środki trwałe				
<u>aktywa trwałe</u>	186 270	91,9%	183 455	91,9%
<u>aktywa ogółem</u>	202 756		199 643	
5. Samofinansowanie majątku trwałego				
<u>kapitał własny</u>	196 839	105,7%	194 320	105,9%
<u>aktywa trwałe</u>	186 270		183 455	
6. Stopa zadłużenia (poziom zadłużenia)				
<u>zobowiązania bieżące krótkotermin.</u>	5 585	2,8%	4 963	2,5%
<u>pasywa ogółem</u>	202 756		199 643	
7. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego				
<u>zobowiązania bieżące krótkoterminowe</u>	5 585	2,8%	4 963	2,6%
<u>kapitał własny</u>	196 839		194 320	
8. Szybkość obrotu należności				
<u>należności z tyt. dostaw i usług</u>	1 472	10,1	1 379	9,4
<u>przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.</u>	53 284	dni	53 668	dni
9. Szybkość spłaty zobowiązań				
<u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</u>	2 957	20,3	2 413	16,4
<u>przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.</u>	53 284	dni	53 668	dni
10. Rentowność sprzedaży				
<u>wynik finansowy netto (nadwyżka)</u>	3 495	6,6%	3 414	6,4%
<u>przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.</u>	53 284		53 668	
11. Rentowność majątku				
<u>wynik finansowy netto</u>	3 495	1,7%	3 414	1,7%
<u>aktywa ogółem</u>	202 756		199 643	

Przychody uzyskane z eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych wyniosły 7.629.310 zł i są wyższe od przychodów 2018 roku o 1.005.163 zł. Jest to skutkiem zmian struktury opłat wnoszonych do Spółdzielni.

Wynik na eksploatacji podstawowej w lokalach mieszkalnych jest ujemny i wynosi (- 2.975.050 zł). Wynik ten jest konsekwencją niepodwyższania od 1.02.2002 roku opłat zależnych od SM "Rubinkowo" obciążających członków.

Nierozliczająca się woda ogółem w wymiarze wartościowym ukształtowała się w 2019 roku na poziomie 254.352 zł. Woda i opłaty związane z jej zużyciem stanowią przedmiot stałego zainteresowania i analizowania przez służby Spółdzielni. Podjęte działania w kierunku poprawy bilansu wody przyniosły w dłuższym horyzoncie czasowym wymierne efekty bowiem w 2004 roku niedobór ten wynosił 866.908 zł, natomiast w 2019 roku 254.352 zł mimo, że w latach 2004-2019 cena wody wzrosła ponad dwukrotnie. Uwzględniając zatem zmiany cen wody niedobór zmalał w tym okresie niemal siedmiokrotnie. Największy wpływ na to miało przekazanie Toruńskim Wodociągom hydroforni i wprowadzenie rozliczeń na podstawie wodomierzy budynkowych. W ujęciu ilościowym niedobór utrzymuje się od sześciu lat na zbliżonym poziomie 6 - 8% poboru wody wykazanego przez wodomierze Toruńskich Wodociągów.

Koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 2.571.523 zł i były niższe w stosunku do roku poprzedniego o ok. 33 tys. zł. Wynika to ze zmniejszającej się liczby mieszkańców.

Odnotowany w 2019 roku ujemny wynik związany z rozliczeniem dźwigów (-58.338 zł) jest mniejszy w porównaniu z rokiem poprzednim o ponad 93 tys. zł co jest rezultatem podwyższania opłat z tego tytułu od 1 października 2018 roku, które pozwoliły na częściowe zmniejszenie deficytu w tej pozycji.

Na koniec 2019 roku przeprowadziliśmy wzorem poprzednich lat rozliczenia pozwalające na ustalenie realnego wyniku dotyczącego ciepła zużywanego zarówno do centralnego ogrzewania jak i podgrzewania wody.

W zakresie opłaty zmiennej dotyczącej centralnego ogrzewania (CO zmienne) zestawiliśmy nierozliczone w 2019 roku zaliczki na centralne ogrzewanie z odpowiadającymi im miejscowo kosztami zużycia energii cieplnej zafakturowanej przez dostawcę ciepła – PGE. Z tego zestawienia wynika kwota różnicy między nierozliczonymi zaliczkami a faktycznymi kosztami w wysokości 1.396.897 zł (saldo), która stanowi nadpłatę mieszkańców z tego tytułu. Kwota ta została przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Ma) i o tą samą kwotę pomniejszone zostały przychody na CO zmiennej (konto 708 Wn).

W pozycji opłaty zmiennej dotyczącej podgrzania wody (CW zmienna) rozliczenie zużycia energii cieplnej do podgrzania wody według stanów na koniec 2019 roku wykazało nadpłatę mieszkańców na kwotę 237.882 zł. Ponieważ rozliczenie nastąpiło fizycznie w miesiącu styczniu 2020 roku i zostało dołączone mieszkańcom do naliczeń styczniowych, a dotyczyło roku 2019 kwota powyższa została przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Ma) i o tą samą kwotę pomniejszono przychody roku 2019 w pozycji CW zmienna (konto 708 Wn).

Odwrotne operacje księgowe wykonano w zakresie zimnej wody. Rozliczenie według stanów na koniec roku wykazało bowiem niedopłatę mieszkańców na kwotę 297.168 zł, w tym przypadku również rozliczenie nastąpiło fizycznie w miesiącu styczniu 2020 roku i zostało dołączone mieszkańcom do naliczeń styczniowych a dotyczyło roku 2019. Kwota powyższa została zatem przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Wn) i o tą samą kwotę powiększono przychody roku 2019 w pozycji Woda i kanalizacja (konto 722 Ma).

W zakresie opłat stałych w centralnym ogrzewaniu i podgrzaniu wody użytkowej zanotowaliśmy niewielki wynik dodatni.

Garaże w przyjętej przez Spółdzielnię klasyfikacji są również zaliczane do zasobów mieszkaniowych, a działalność związana z nimi stanowi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM). Za 2019 rok wykazany został ujemny wynik (- 1.193 zł). Garaże stanowią marginalny rodzaj działalności w Spółdzielni, ich przychody stanowią mniej niż 0,03% łącznych przychodów Spółdzielni.

Gospodarka lokalami użytkowymi jest ważnym obszarem działalności Spółdzielni zapewniającym zasilenie w dodatkowe środki finansowe, które przeznaczone są na eksploatację i utrzymanie zasobów mieszkaniowych, a także inwestycje w infrastrukturę Spółdzielni.

W zakresie lokali użytkowych w 2019 roku występowały niewielkie problemy z „obłożeniem” posiadanych zasobów. Niewynajęta powierzchnia lokali użytkowych w 2019 roku to średnio ok. 500 m², co stanowi mniej niż 2% ogólnej powierzchni lokali użytkowych. Zadaniem na najbliższy okres będzie utrzymanie tego korzystnego stanu.

Przychody uzyskane na gospodarce lokalami użytkowymi w najmie wyniosły 8.187.840 zł, a osiągnięty zysk wyniósł 3.821.342 zł.

Zysk wykazany w rachunku zysków i strat zawdzięczamy głównie tej właśnie działalności.

Przychody z lokali użytkowych własnościowych wyniosły 245.404 zł natomiast koszty 295.722 zł, odnotowaliśmy zatem na tej działalności wynik ujemny w wysokości 50.318 zł.

W grupie przychodów z tytułu reklam, pozostałych pożytków, sprzedaży pozostałych usług zanotowaliśmy za 2019 rok dodatni wynik finansowy w wysokości 354.121 zł.

Działalność społeczno-kulturalna (klubowa) realizowana poprzednio w ramach funduszu społeczno – kulturalnego, na którym ewidencjonowano wpływy i wydatki, jest od 2007 roku traktowana jako działalność gospodarcza opodatkowana podatkiem dochodowym (CIT). Działalność ta wykazuje za 2019 rok wynik ujemny w wysokości (- 155.065) zł.

Na pozostałe przychody operacyjne wynoszące za 2019 rok 377.962 zł składają się opłaty sądowe w kwocie 39.203 zł, skutki rozwiązania odpisów aktualizujących należności w wysokości 177.885 zł (należności uregulowane w trakcie roku), rozwiązane rezerwy utworzone na przyszłe wydatki 104.880 zł, odszkodowania 49.629 zł, pozostałe przychody w wysokości 6.365 zł. Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 335.750 zł, z tego 47.430 zł stanowiły opłaty sądowe i komornicze, 32.196 zł odszkodowania, 131.704 zł rezerwy utworzone na przewidywane wydatki w kolejnych latach oraz pozostałe koszty 18.483 zł. Na dzień 31.12.2019 roku w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych utworzone zostały odpisy aktualizujące należności na kwotę 105.937 zł. Kwota ta dotyczy należności, które po wyczerpaniu drogi polubownej zostały skierowane na drogę sądową, na które Spółdzielnia uzyskała sądowe nakazy zapłaty i skierowała je do egzekucji komorniczej. Odpisy te są dokonywane na należności dotyczące lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, zagrożone nieściągalnością.

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej za 2019 rok ukształtował się na poziomie 42.212 zł.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne podzielone zostały na dotyczące GZM oraz dotyczące działalności gospodarczej (opodatkowanej). Do GZM zostały zakwalifikowane pozostałe przychody operacyjne w wysokości 302.635 zł oraz pozostałe koszty operacyjne w wysokości 271.851 zł. Natomiast do działalności gospodarczej zaliczono przychody w wysokości 75.327 zł oraz koszty w wysokości 63.899 zł.

Wynik dodatni uzyskany w 2019 roku na operacjach finansowych wyniósł 326.254 zł. Na osiągnięte przychody finansowe w wysokości 326.659 zł składają się odsetki bankowe (232.182 zł), odsetki za zwłokę w zapłacie należności (92.607 zł), pozostałe (1.870 zł). Koszty finansowe w 2019 roku wyniosły 405 zł. Przychody i koszty finansowe podzielone zostały na wolne od podatku dochodowego od osób prawnych (GZM) i opodatkowane tym podatkiem. Do GZM zostały zakwalifikowane przychody finansowe w wysokości 90.983 zł oraz koszty finansowe w wysokości 1 zł, natomiast do działalności pozostałej (gospodarczej) zaliczono przychody w wysokości 235.676 zł oraz koszty w wysokości 404 zł.

Spółdzielnia zamknęła rok obrotowy 2019 na całokształcie działalności wynikiem 1.878.440 zł. Na działalności gospodarczej wypracowany został zysk w wysokości 4.216.780 zł.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielnia wykazała nadwyżkę kosztów nad przychodami czyli odnotowała wynik ujemny w wysokości (- 2.338.340 zł).

Zysk netto uzyskany na działalności gospodarczej w wysokości 3.414.145 zł (po odprowadzeniu podatku dochodowego 802.635 zł), pozwoli pokryć ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, a wygosparowaną nadwyżkę w kwocie 1.075.805 zł przeznaczyć na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W zakresie realizacji planu zatrudnienia i wynagrodzenia na planowane zatrudnienie w wysokości 99,5 etatów wykonanie zatrudnienia wyniosło 94,1 etatów. Osobowy fundusz płac został wykonany na poziomie 98,9 % planu, wyniósł 5.302.602 zł i był niższy od planowanego o 57.398 zł. Wydatki w ramach bezosobowego funduszu płac wyniosły 482.887 zł i stanowiły 90,3 % funduszu planowanego.

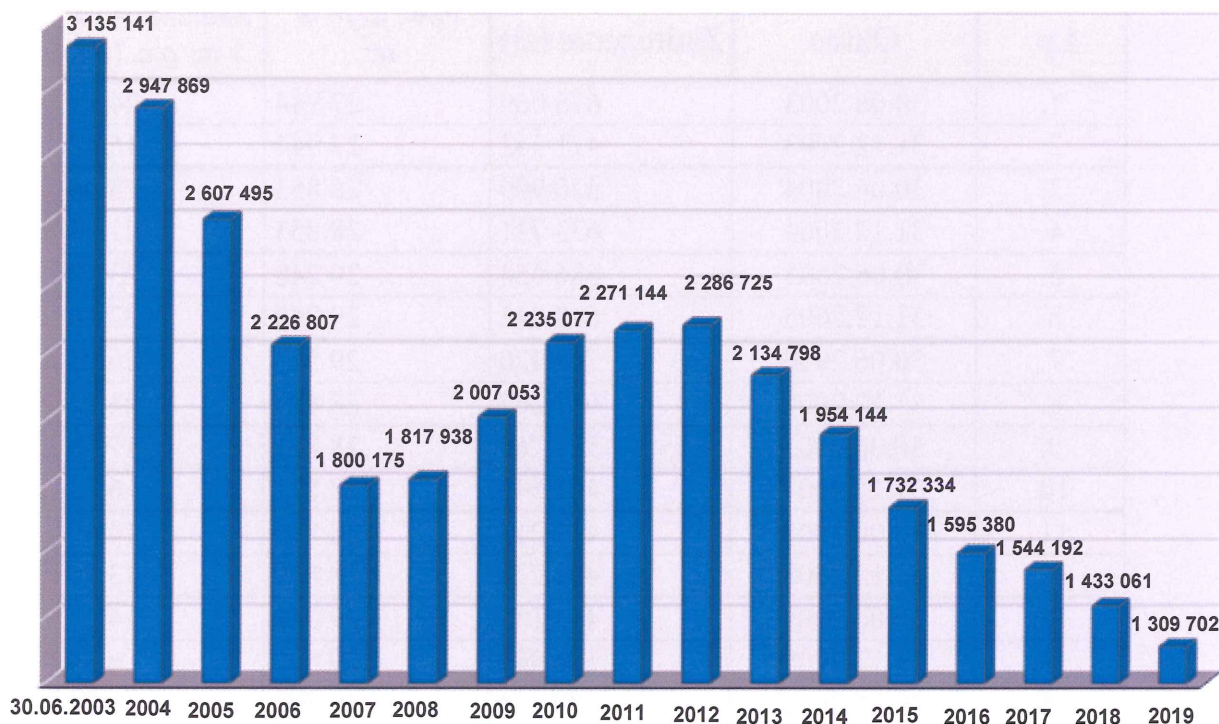
Stan należności Spółdzielni w zakresie lokali mieszkalnych i użytkowych.

ZADŁUŻENIE NA LOKALACH MIESZKALNYCH

30.06.2005 r.	2 787 578 zł	31.12.2005 r.	2 607 495 zł
30.06.2006 r.	2 699 161 zł	31.12.2006 r.	2 226 807 zł
30.06.2007 r.	2 007 060 zł	31.12.2007 r.	1 800 175 zł
30.06.2008 r.	1 858 505 zł	30.12.2008 r.	1 817 938 zł
30.06.2009 r.	1 887 377 zł	31.12.2009 r.	2 007 053 zł
30.06.2010 r.	2 094 252 zł	31.12.2010 r.	2 235 077 zł
30.06.2011 r.	2 302 604 zł	31.12.2011 r.	2 271 144 zł
30.06.2012 r.	2 325 324 zł	31.12.2012 r.	2 286 725 zł
30.06.2013 r.	2 328 950 zł	31.12.2013 r.	2 134 798 zł
30.06.2014 r.	2 168 800 zł	31.12.2014 r.	1 954 144 zł
30.06.2015 r.	1 890 204 zł	31.12.2015 r.	1 732 334 zł
30.06.2016 r.	1 745 312 zł	31.12.2016 r.	1 595 380 zł
30.06.2017 r.	1 544 382 zł	31.12.2017 r.	1 544 192 zł
30.06.2018 r.	1 551 750 zł	31.12.2018 r.	1 433 061 zł
30.06.2019 r.	1 455 491 zł	31.12.2019 r.	1 309 702 zł

W stosunku do stanu na 31.12.2018 r. zadłużenie zmniejszyło się o 123.359 zł. Zadłużenie to stanowi 3 % rocznych przychodów z lokali mieszkalnych, co jest bardzo dobrym rezultatem. Szeroko propagowana jest w Spółdzielni możliwość skorzystania z pomocy finansowej udzielanej przez Gminę na utrzymanie lokalu mieszkalnego. W ubiegłym roku z dodatków mieszkaniowych skorzystało ok. 200 osób, a kwota przekazana z tego tytułu do Spółdzielni przez Urząd Miasta Torunia wyniosła 372.965 zł.

ZADŁUŻENIE W LOKALACH MIESZKALNYCH W LATACH 2003 -2019 [w zł]



STRUKTURA ZADŁUŻENIA W LOKALACH MIESZKALNYCH

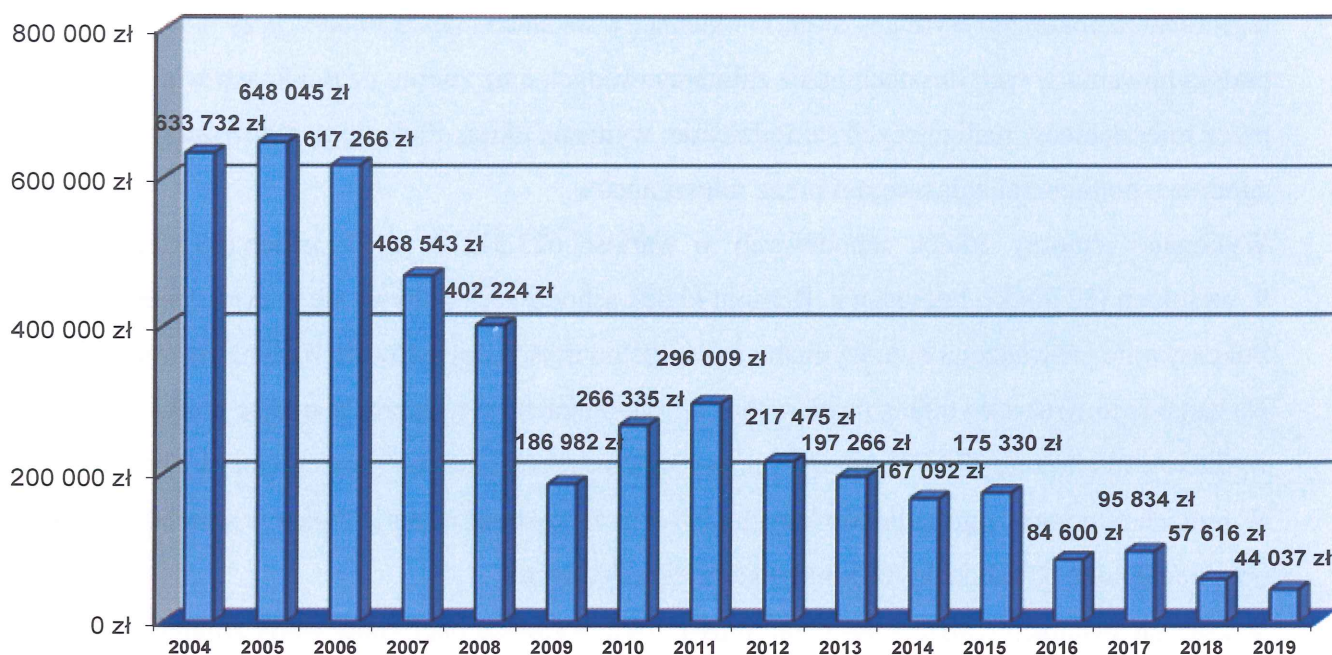
na dzień 31.12.2019 r.

Okres zaległości	Kwota zaległości w zł.	%	Ilość lokali z zaległościami	Przeciętna kwota zaległości na mieszkanie w zł.
Do 3 m-cy	469 102	35,8	1 040	451,06
Od 3 – 6 m-cy	167 993	12,8	89	1 887,56
Od 6 – 9 m-cy	102 748	7,8	34	3 022,00
Od 9 – 12 m-cy	78 999	6,1	18	4 388,83
Od 12 – 15 m-cy	79 933	6,1	13	6 148,69
Od 15 – 18 m-cy	46 515	3,6	6	7 752,50
Powyżej 18 m-cy	364 412	27,8	27	13 496,74
Razem	1 309 702	100,00	1 227	1 067,40

**ZADŁUŻENIE NA LOKALACH UŻYTKOWYCH, TERENACH I
GARAŻACH W LATACH 2003 - 2019**

Lp.	Okres	Zadłużenie (zł)	Pow. użyt. w m ²	Zadłużenie na 1 m ² p.u. (zł)
1.	30.06.2003	676 069	27 944	24,19
2.	31.12.2003	471 342	27 944	16,87
3.	30.06.2004	520 999	28 853	18,06
4.	31.12.2004	633 731	28 853	21,96
5.	30.06.2005	686 654	29 248	23,48
6.	31.12.2005	648 045	29 248	22,16
7.	30.06.2006	768 420	29 523	26,03
8.	31.12.2006	617 267	28 824	21,42
9.	30.06.2007	517 766	28 871	17,93
10.	31.12.2007	468 543	28 871	16,23
11.	30.06.2008	417 213	28 839	14,47
12.	31.12.2008	402 224	28 839	13,95
13.	30.06.2009	413 145	29 028	14,23
14.	31.12.2009	186 982	29 502	6,34
15.	30.06.2010	229 474	29 502	7,78
16.	31.12.2010	266 335	28 230	9,43
17.	30.06.2011	282 908	28 230	10,02
18.	31.12.2011	296 009	28 445	10,41
19.	30.06.2012	256 589	26 944	9,51
20.	31.12.2012	217 475	26 944	8,06
21.	30.06.2013	205 130	26 994	7,60
22.	31.12.2013	197 266	26 994	7,31
23.	30.06.2014	185 149	26 994	6,86
24.	31.12.2014	167 092	26 994	6,19
25.	30.06.2015	189 460	26 924	7,03
26.	31.12.2015	175 330	26 924	6,51
27.	30.06.2016	91 099	26 924	3,38
28.	31.12.2016	84 600	26 924	3,14
29.	30.06.2017	99 233	26 447	3,75
30.	31.12.2017	95 834	26 447	3,62
31.	30.06.2018	78 352	26 128	3,00
32.	31.12.2018	57 616	26 128	2,20
33.	30.06.2019	110 035	25 679	4,28
34.	31.12.2019	44 037	25 679	1,71

ZADŁUŻENIE W LOKALACH UŻYTKOWYCH



Sprawnie przebiega w Spółdzielni proces przekształceń własnościowych. Osoby posiadające tytuł do lokalu mieszkalnego którym przysługuje takie uprawnienie są uwłaszczane na bieżąco w momencie zadeklarowania gotowości do zawarcia aktu notarialnego. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności na dzień 31.12.2019 roku wynosi 3.517; zatem w trakcie omawianego roku zawarto 58 aktów notarialnych przenoszących własność lokali mieszkalnych.

Potrzeby Spółdzielni w zakresie remontów, napraw i konserwacji są duże w związku z wiekiem i stanem infrastruktury technicznej będącej w zasobach Spółdzielni oraz z postępującym procesem starzenia się substancji budynkowej i towarzyszącej. Zrealizowane w Spółdzielni zadania w zakresie remontów, napraw i dociepleń w 2019 roku zamknęły się kwotą łączną w wysokości 8.906.770 zł. W ramach funduszu remontowego dotyczącego lokali mieszkalnych zrealizowano prace na kwotę 8.160.314 zł. W lokalach użytkowych oraz w obiektach na potrzeby własne na remonty wydatkowano kwotę 735.043 zł, w klubach 11.413 zł.

W minionym roku wykonano za kwotę 2.177.401 zł remonty elewacji wraz z dociepleniem trzech budynków o ogólnej powierzchni 8.669 m². W ramach robót towarzyszących wymieniono okna w piwnicach i domofony.

Wydatki na wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach wyniosły ogółem 92.065 zł. W ramach tego zadania dokonano wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkaniach, przy jednoczesnym partycypowaniu w tych kosztach przez zainteresowanych oraz zwrotu części kosztów poniesionych przez mieszkańców realizujących samodzielnie wymianę okien. Zadanie to realizowane było zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez mieszkańców.

Wykonano remonty klatek schodowych o wartości 623.311 zł w 11 niskich (63 klatki) i 9 wysokich (32 klatki) budynkach. Remont klatek schodowych odbywa się w cyklu pięcioletnim. Sukcesywnie prowadzona była wymiana nawierzchni dojeżdż i dojazdów do budynków mieszkalnych. Na zadanie to wraz z wymianą nawierzchni na chodnikach i utworzeniem miejsc postojowych wydatkowano łącznie 778.973 zł (wyremontowano nawierzchnię na powierzchni 9,9 tys. m²). W ramach remontów ogólnobudowlanych (191.415 zł) rozbudowano 17 boksów śmietnikowych oraz docieplono stropodachy w 5 budynkach mieszkalnych.

W zakresie instalacji realizowano w minionym roku: wymianę poziomów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, wymianę zaworów termostatycznych przy grzejnikach, remonty kanalizacji sanitarnej i deszczowej, montaż podpionowych zaworów odcinających c.o, nawodnienie pionów p.poż.

W 2019 roku wydatkowano na te prace kwotę 1.145.174 zł.

W minionym roku wymieniono 14 dźwigów w 6 budynkach wysokich za kwotę 1.881.412 zł. Remonty bieżące wykonano na łączną kwotę 898.204 zł, w tym: naprawy instalacji, naprawy ogólnobudowlane, odwodnienie terenów, wymiana okien i drzwi w korytarzach piwnicznych, suszarniach, wózkowniach, wymiana drzwi wejściowych do budynków, wymiana słupów i oświetlenia drogowego i parkowego (LED). Były one realizowane zgodnie z potrzebami (przeeglądy okresowe, awarie i zgłoszenia).

Roboty związane z rekultywacją zieleni realizowano zgodnie z najpilniejszymi potrzebami, przeprowadzano je głównie przy placach zabaw, wymianie nawierzchni dojeżdż i dojazdów do budynków oraz przy budynkach docieplanych, uzupełniano również nasadzenia drzew i krzewów - wydatkowano na to zadanie 135.596 zł.

Wymiana wodomierzy następowała w związku z upływem okresu legalizacji urządzeń pomiarowych. Wykorzystane na to zadanie środki wyniosły 236.763 zł.

Duże znaczenie dla utrzymania zasobów ma też prawidłowo prowadzona konserwacja, która w znacznym stopniu może ograniczyć potrzeby napraw i remontów.

W zakresie zadań inwestycyjnych, kosztem 74.150 zł wykonano plac rekreacji dla dorosłych oraz postawiono stoły do gier planszowych. Dokończona została modernizacja parkingu przy pawilonie handlowo-usługowym za kwotę 97.654 zł. Koszt budowy parkingu przy ZS nr 16 wyniósł 61.535 zł. Modernizacja oświetlenia dróg na Rubinkowie I (3 etap) kosztowała 101.819 zł. System zdalnego zarządzania systemami antyoblodzeniowymi i systemami IT oraz system łączności dźwigów został zrealizowany za kwotę 22.204 zł. Rozbudowano system monitoringu za kwotę 20.341 zł. Instalacje antyoblodzeniowe wykonano za kwotę 147.559 zł. Wybudowano wiaty śmietnikowe za kwotę 89.968 zł w związku z obowiązkiem segregacji śmieci oraz wykonano miejsce postojowe za kwotę 1.767 zł.

Podstawowe zamierzenia przyjęte w Spółdzielni do realizacji na 2020 rok to:

1. Bieżące analizowanie sytuacji ekonomiczno – finansowej Spółdzielni pod kątem dostosowania gospodarki Spółdzielni do ogólnokrajowego i ogólnoświatowego kryzysu spowodowanego pandemią koronawirusa.
2. Prowadzenie gospodarki lokalami użytkowymi dla realizacji celu nadrzędnego – pokrywanie z dochodów lokali użytkowych nadwyżki kosztów nad przychodami w lokalach mieszkalnych.
3. Kontynuacja remontów elewacji wcześniej docieplonych budynków. Docieplenie to stanowi realizację wymogów energetycznych dla budynków wielorodzinnych.
4. Bieżące wywiązywanie się ze zobowiązań wobec mieszkańców z tytułu wymiany stolarki okiennej.
5. Nasilenie prowadzenia procesów windykacyjnych w związku z przewidywanym wzrostem należności w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
6. Dalsza realizacja procesu przekształceń własnościowych lokali mieszkalnych.
7. Budowa miejsc parkingowych.
8. Modernizacja dróg i parkingów wokół pawilonów usługowo – handlowych.
9. Remont generalny wind w budynkach mieszkalnych – zakończenie.
10. Remonty instalacji wewnątrzbudynkowych.
11. Budowa boksów śmietnikowych w związku z obowiązkiem segregacji odpadów.

Analiza wyników Spółdzielni daje podstawę do stwierdzenia, że Spółdzielnia posiada dobrą sytuację ekonomiczną oraz stabilną sytuację finansową co obrazują wskaźniki ekonomiczno – finansowe i co potwierdzają i podkreślają zewnętrzne kontrole Spółdzielni, szczególnie badanie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni dokonane przez biegłego rewidenta.

Prowadzona od szeregu lat polityka władz Spółdzielni przynosi zatem oczekiwane efekty - dobrą sytuację ekonomiczno – finansową, co istotne osiągnięta przy nie podwyższaniu od siedemnastu lat opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych.

Konsekwentnie realizowana przez Zarząd dyscyplina finansowa przynosi zamierzone rezultaty w postaci stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni. Przekłada się to na zdolność płatniczą zapewniającą bieżące wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych.

**Z-ca Prezesa Zarządu
d/s ekonomiczno-finaasowych**


mgr Maciej Uciński

**Zastępca Prezesa Zarządu
d/s technicznych**


inż Włodzimierz Fidos

Prezes Zarządu


mgr Zdzisław Zakrzewski