



Kęty 22. 03.2021 rok

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2020 rok

Informacje wstępne

Działając na podstawie § 150 ust. 3 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach przedstawia roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2020 roku oraz jej sytuację ekonomiczną i finansową według stanu za dzień 31.12.2020 roku.

Nasza Spółdzielnia w maju 1959 roku otrzymała osobowość prawną poprzez wpis do rejestru Sądu Powiatowego w Wadowicach. Aktualnie Spółdzielnia zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieście, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego .

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia działała w oparciu o ustawę Prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni obowiązującego od dnia 05.09 2018 roku , poprzez wpis Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieście XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zgodnie z zapisem § 3 Statutu, celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Nadrzędnym zadaniem Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia określonym w §§ 108-154 jest ochrona praw jej członków wynikających z przepisów

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , ustawy prawo spółdzielcze i statutu a następnie poprzez wybór najlepszych rozwiązań prawno–organizacyjnych zapewnić utrzymanie jak najlepszej jakości usług świadczonych mieszkańcom poprzez prawidłowe zarządzanie w pierwszej kolejności mieniem stanowiącym własność członków Spółdzielni.

Zgodnie z zapisem art. 91 Prawa spółdzielczego obowiązkiem Spółdzielni jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji i przeprowadza go Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

W 2020 roku w wyniku umowy zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym RP w Warszawie a Spółdzielnią przeprowadzona została przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2019 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia ;

- organizacja Spółdzielni w tym Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów) , działalność organów Spółdzielni oraz struktura organizacyjna służb Spółdzielni,
- stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i racjonalność ich wykorzystania,
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi w tym stan ilościowy, estetyczno - porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia oraz koszty i przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, prawidłowość ustalania opłat oraz terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali i windykacja należności Spółdzielni.
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych w tym nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, akumulacja środków finansowych na remonty oraz dobór wykonawców robót remontowych,
- gospodarka finansowa w tym stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni, terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji na podstawie, którego Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP opracował list polustracyjny. Zgodnie z art. 93 § 3 prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza na Walnym Zgromadzeniu w październiku 2020 roku zapoznała członków Spółdzielni z wnioskami z przeprowadzonej lustracji.

Uchwałą nr 14/2020 z dnia 21.12.2020 roku Rada Nadzorcza wybrała Małopolski Związek Rewizyjny w Tarnowie do zbadania sprawozdania Spółdzielni za rok 2020.

1. Informacja o pracy Zarządu.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz w oparciu o zapisy §§ 150-154 Statutu oraz Regulaminie Zarządu realizując zadania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrzspółdzielczych oraz zakresów kompetencji.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał zgodnie z obowiązującym statutem w 3 osobowym składzie :

1 Salwina Szymaniuk - Prezes Zarządu,

2. Dorota Adamowicz - Z-ca Prezesa Zarządu,

3. Michał Olearczyk - Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji członka Zarządu (uchwała Rady Nadzorczej 13/2019 z dnia 17.06.2019 r.)

Obowiązki Zarządu Spółdzielni wynikające z postanowień Statutu były wykonywane w okresie sprawozdawczym na bieżąco.

Problemy wymagające podejmowania kolegialnych decyzji były rozpatrywane na protokołowanych posiedzeniach Zarządu. W 2020 roku odbyło się 51 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 49 uchwał oraz decyzje w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi i gospodarki finansowej Spółdzielni.

Sprawy, które nie wymagały podjęcia kolegialnych decyzji załatwiane były w ramach posiadanych kompetencji, funkcji i zakresu czynności poszczególnych członków Zarządu.

W celu zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni oraz mając na uwadze dobro wszystkich członków i mieszkańców Spółdzielni , Zarząd na swoich posiedzeniach skupiał się na :

- realizacji zadań na rok 2020 ujętych w planie finansowym tj. kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które Rada Nadzorcza przyjęła do realizacji uchwałą nr 20/2019 z dnia 16.12.2019 roku oraz zadań na 2020 określonych w planie rzeczowym i konserwacji zasobów mieszkaniowych uchwałą nr 19/2019 z dnia 16.12.2019 r.

- zapewnieniu stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni poprzez częściowe zrównoważenie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wyniku zmiany przez Radę Nadzorczą od 01.04.2020 roku wysokości stawki eksploatacyjnej,
- wykonaniu przyjętego do realizacji zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych w celu prawidłowego i zgodnego z przepisami utrzymania zasobów Spółdzielni w należyтым stanie technicznym i prowadzenia prac modernizacyjnych dla poprawy warunków mieszkaniowych i oszczędności energii cieplnej co było możliwe dzięki podwyższeniu od 01.04.2020 odpisu na fundusz remontowy.
- dbałości o utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni polegającej na oszczędnej gospodarce środkami finansowym co było możliwe między innymi poprzez prowadzenie systematycznej windykacji wszelkich należności wobec Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym, sądowym, komorniczym oraz z wykorzystaniem innych prawnych form dochodzenia roszczeń.
- realizacji przyjętego przez Walne Zgromadzenie w 2010 roku planu rozwoju Spółdzielni na lata 2010 -2020.
- prowadzeniu czynności organizacyjno-prawnych i finansowych niezbędnych do realizacji: spraw członkowsko – mieszkaniowych dotyczących przyjęcia w poczet członków, stwierdzenia nabycia członkostwa, stwierdzenia ustania członkostwa, przekształceń praw do lokali w odrębną własność, zawierania umów lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i umów najmu oraz przekształceń praw do nieruchomości gruntowych z wieczystego użytkowania w prawo własności i wszelkich rozliczeń z tym związanych,
- realizacji postanowień § 116 ust.1 i § 140 ust.6 Statutu Spółdzielni poprzez organizację i udział w zebraniach 5 części Walnego Zgromadzenia oraz podejmowanie uchwał stwierdzających, która uchwała będąca przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała statutową ilość głosów, a która tego warunku nie spełniła,
- aktualizacji przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni w tym między innymi regulaminów, w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów ustawowych i Statutu Spółdzielni.

2. Zatrudnienie.

Zadania przyjęte do realizacji na rok 2020 Zarząd realizował przy pomocy zatrudnionych 26 pracowników w oparciu o obowiązującą strukturę organizacyjną przyjętą uchwałą nr 19/2017 Rady Nadzorczej z dnia 18.12.2017 roku, która zakłada zatrudnienie 31 osób.

Wykonanie planu zatrudnienia (średnioroczne) kształtowało się w 2020 roku na poziomie 26,25 etatu.

Pracownicy zatrudnieni w ramach umów o pracę realizują poprzez swoje zakresy obowiązków obsługę mieszkańców Spółdzielni i zasobów spółdzielczych. Ich zadania mają na celu realizację zadań ustawowych, statutowych oraz wynikających z prawa pracy a w ostatnich latach ze szczególnym naciskiem na realizację zapisów ustawy o ochronie danych osobowych.

Organizacja służb etatowych oparta jest o dwa piony organizacyjne merytorycznie podległe Prezesowi i Zastępcy Prezesa.

1.Pion Prezesa Zarządu obejmujący obszary: gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zatrudnienia, administracji samorządowej i ochrony danych osobowych, bhp oraz prawny.

2.Pion Zastępcy Prezesa Zarządu obejmujący obszary: członkowsko-mieszkaniowy, finansowo-księgowy w tym ze stanowiskiem d/s czynszowych i windykacji.

W 2020 oprócz etatowych pracowników zatrudniano osoby i podmioty gospodarcze świadczące usługi dla Spółdzielni:

- 9 podmiotów gospodarczych oraz 3 osoby zatrudnione na umowę zlecenie świadczyły usługi dla Spółdzielni polegające między innymi na: sprzątaniu ciągów pieszo-jezdných, wejść do klatek schodowych w tym ich odśnieżanie i usuwanie gołoledzi, sprzątaniu korytarzy piwnicznych, wiat śmietnikowych i terenów przyległych oraz roznoszeniu korespondencji do mieszkańców zasobów spółdzielczych. Odśnieżanie ciągów pieszo - jezdnych na terenie zasobów Spółdzielnia zabezpiecza w swoim zakresie ciągnikiem C 330, który obsługuje pracownik Spółdzielni,
- usługi mycia klatek schodowych świadczy firma ECO- BŁYSK na podstawie umowy zawartej w marcu 2017 roku na czas nieokreślony,
- dostawę mediów do obiektów zarządzanych przez Spółdzielnię zabezpieczały, na podstawie zawartych stałych umów podmioty zewnętrzne:
 - Miejski Zakład Energetyki Ciepłej Spółka z o. o. Kęty dostawa energii cieplnej,

- Tauron Polska Energia Spółka z o. o. w Krakowie dostawa energii elektrycznej;
- Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji Kęty Spółka z o. o. dostaw wody i odprowadzenie ścieków,
- UPC Polska Spółka z o. o. Katowice dostawa sygnału telewizyjnego „pakiet podstawowy”.
- Odpady komunalne z zasobów Spółdzielni są odbierane przez Przedsiębiorstwo Komunalne KOMAX Kęty, które również dwa razy w roku nieodpłatnie wywoziło z zasobów Spółdzielni odpady wielkogabarytowe.
- konserwacją instalacji domofonowych, które zostały przejęte na stan Spółdzielni zajmuje się firma Aparatura Elektroniczna Piotr Książarczyk Oświęcim.

Zgodnie z zapisami prawa budowlanego corocznie odbywa się w zasobach Spółdzielni przegląd przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych). Usługi w tym zakresie świadczy od 2005 roku na podstawie kolejno zawieranych umów Spółdzielnia Pracy Usług Kominarskich w Wadowicach.

W okresach półrocznych Firma ISTA Polska Sp. z o. o. Oddział Kraków dokonuje zdalnego odczytu wodomierzy w mieszkaniach. Wyżej wymieniona firma po wygraniu naboru ofert na wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych w okresie od VI /2020 do X/2020 wymieniła łącznie 3637 wodomierzy zimnej i ciepłej wody na wodomierze wyposażone w system pozwalający na radiowy zdalny odczyt wskazań bez wchodzenia do mieszkań.

3. Sprawy gruntowe oraz gospodarka zasobami mieszkaniowymi .

Wszystkie grunty należące do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach posiadają uregulowany stan prawny.

Spółdzielnia corocznie komisyjnie dokonuje inwentaryzacji gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2020 Spółdzielnia zarządzała gruntami o łącznej powierzchni **23,8538 ha** w tym :

8.3140 ha gruntów będących własnością w tym **7.7943 ha** we współwłasności z właścicielami lokali mieszkalnych.

0,4453 ha gruntów będących w wieczystym użytkowaniu od Skarbu Państwa

15,0945 ha gruntów będących w wieczystym użytkowaniu od Gminy Kęty

Na zasoby Spółdzielni (własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności) składają się 52 nieruchomości położone na gruntach

o pow. **7.7943ha** w tym 51 nieruchomości mieszkaniowych położonych jest na 5 osiedlach położonych na działkach o łącznej powierzchni **7.7744 ha** oraz 1 nieruchomość zlokalizowana na działce o pow. **0,0199 ha** położona przy ul. Stojałowskiego co szczegółowo obrazuje poniższa tabela:

zasoby	Powierzchnia (ha) gruntów pod nieruchomościami	Liczba nieruchomości
os. Królickiego	0,3504	3
os. Sikorskiego	0,7726	5
os. Wyszyńskiego	0,8223	6
Os. 700-lecia	2,3132	16
Os. Nad Sołą	3,5159	21
ul. Stojałowskiego	0,0199	1
Razem	7.7943	52

W 2020 roku powierzchnia gruntów należącej do właścicieli lokali mieszkalnych zwiększyła się w stosunku do stanu na dzień 31.12.2019 roku o 0,0210 ha w związku z ustanowieniem prawo odrębnej własności dla 6 lokali mieszkalnych i stanowi na dzień 31.12.2020 roku w ogólnej powierzchni gruntów powierzchnię **2,6559 ha.** co w rozbiciu na poszczególne osiedla przedstawia poniższa tabela:

Rok 2020	własność mieszkańców (ha)
os. Królickiego	0,0675
os. Sikorskiego	0,1231
os. Wyszyńskiego	0,1933
Os. 700-lecia	0,6548
Os. Nad Sołą	1,6172
Razem	2,6559

Skutkiem realizacji wniosków o wyodrębnienie lokali mieszkalnych była zmiana opłat na rok 2020 wnoszonych przez Spółdzielnię do Gminy Kęty oraz Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu i tak wniesiono :

- podatek od nieruchomości do Gminy Kęty w kwocie **178.962,00 zł**,
- opłatę za użytkowanie wieczyste gruntów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi do Gminy Kęty w kwocie **28.738,81 zł**,
- jako współwłaścicieli gruntów opłatę przekształceniową do Gminy Kęty w kwocie **8.766,07 zł**,
- opłatę za użytkowanie wieczyste gruntów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi do Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu w kwocie **1.466,64 zł**.

4. Działalność członkowsko – mieszkaniowa.

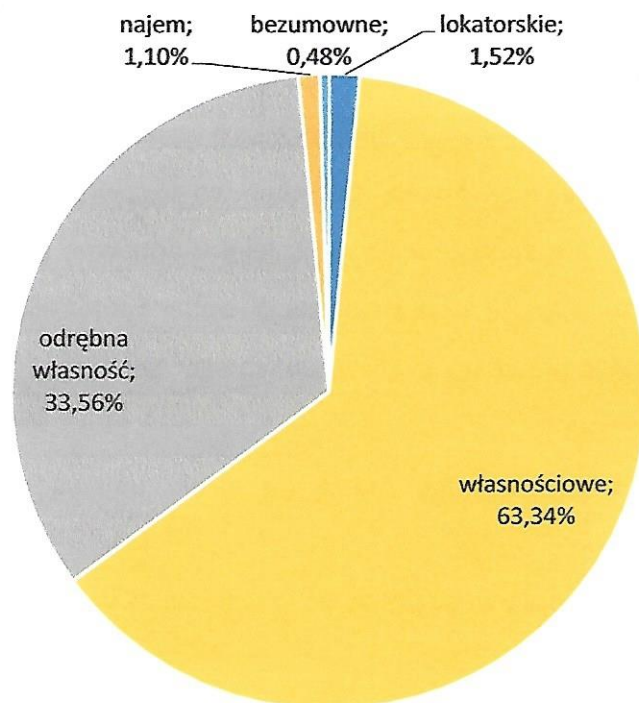
Na dzień 31.12. 2020 roku Spółdzielnia liczyła **2805** członków zamieszkujących zasoby Spółdzielni.

Osoby, które uzyskały członkostwo w Spółdzielni od dnia 9 września 2017 roku zgodnie z zapisem § 13 ust.1 Statutu Spółdzielni nie wnoszą do Spółdzielni wpisowego i udziału członkowskiego.

Spółdzielnia w swoich zasobach ma **2267** lokali mieszkalnych położonych w 52 nieruchomościach. Liczba osób zamieszkujących w w/w nieruchomościach na dzień 31.12.2020 roku wyniosła **4665** osób i zmniejszyła się w stosunku do stanu na dzień 31.12.2019 roku o 182 osoby. Liczba osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni ustalana jest na podstawie oświadczeń złożonych dla celów rozliczenia kosztów wywozu nieczystości stałych i wnoszenia przez Spółdzielnię opłat do Gminy Kęty na podstawie składanych w imieniu mieszkańców deklaracji. Zgłoszona ilość osób do zamieszkiwania jest również podstawą do naliczenia innych składników opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych zależnych od ilości osób zamieszkałych.

Struktura stanu prawnego lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020 roku przedstawia się następująco:

Status	Powierzchnia [m ²]	Ilość mieszkań	Udział procentowy Pow.
lokatorskie	1.755,15	34	1,52
własnościowe	73.244,56	1466	63,34
odrębna własność	38.812,12	722	33,56
najem	1.273,88	26	1,10
Bezumowne (6 pustostanów ul. Stojałowskiego)	550,86	19	0,48
Razem	115 .636,57	2267	100,00



W ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych 115.636,57 m² powierzchnię 111.796,16 m² zajmują członkowie Spółdzielni a pozostała powierzchnia 3.840,41 m² zajmowana jest bez członkostwa w Spółdzielni .

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zgodnie działając na podstawie statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

1. *podjął 25 uchwał o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni na podstawie złożonych deklaracji członkowskich w tym w związku z :*

- kupnem aktem notarialnym prawa odrębnej własności lokalu mieszkania - 8 osób,
- posiadaniem wraz z małżonkiem prawa odrębnej własności lokalu - 4 osób,
- nabyciem prawa odrębnej własności w drodze spadku - 3 osób,
- nabyciem prawa odrębnej własności aktem darowizny – 6 osób,
- wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego nabytego z konkursu najmu - 2 osoba.
- aktem notarialnym umowy dożywocia - 2 osoby

2. *stwierdził powstanie członkostwa w Spółdzielni 53 osób w tym w związku z :*

- posiadaniem na dzień 09.09.2017 r. spółdzielczego własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – 2 osoby,
- kupnem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego- 32 osób,
- nabyciem spadku - 4 osób,
- aktem darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego - 8 osób,
- ustanowieniem na podstawie art.16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz 2 osób, którym prawo lokatorskie wygasło z powodu nieuiszczania opłat i wystąpiły z roszczeniem do spółdzielni o ponowne ustanowienie tytułu prawnego do lokalu w związku ze spłatą całości zadłużenia wobec Spółdzielni.
- zawarciem umowy lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po zgonie małżonka członka Spółdzielni - 1 osoba
- nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu umową notarialną renty 1 osoba,
- posiadaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (splata zadłużenia) - 1 osoba
- wyborem członka Spółdzielni spośród osób posiadających udział w prawie – 2 osoby.

3. *na podstawie § 17 Statutu skreślił z rejestru członków 27 osób ze skutkiem od dnia zgonu*

4. *stwierdził ustanie członkostwa w Spółdzielni 65 osób w związku z ;*

- zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego aktem umowa sprzedaży - 42 osoby,
- zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego aktem darowizny - 19 osób,
- zbyciem prawa do lokalu umową notarialną renty, dożywocia - 2 osoby,
- podziałem majątkowym małżonków -1 osoba,
- sądowym działem spadku – 1 osoba .

4.1 Procedury uwłaszczeniowe.

W 2020 Zarząd Spółdzielni realizował zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku i § 75 Statutu Spółdzielni dotyczące przeniesienia własności lokalu na rzecz osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu .

Zarząd Spółdzielni po wywiązaniu się przez wnioskodawców ze wszystkich zobowiązań finansowych zawarł z uprawnionymi osobami w kancelarii notarialnej 6 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokali.

Pięć aktów notarialnych złożonych w 2020 roku dotyczyło przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w tym zrealizowano jeden wniosek z 2019 roku po uregulowaniu przez wnioskodawcę spraw spadkowych.

Jeden akt notarialny to ustanowienie prawa odrębnej własności na rzecz osób, które nabyły lokal mieszkalny w drodze konkursu na najem lokalu określonego w Regulaminie najmu z konkursu ofert a po okresie najmu złożyły ofertę nabycia lokalu za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Na dzień 31.12.2020 roku nie zostały zrealizowane dwa wnioski o przeniesienie prawa do lokalu w prawo odrębnej własności ze względu na pobyt wnioskodawców poza granicami kraju.

4.2 Rejestr ksiąg wieczystych i ustanawianie hipotek przymusowych .

Zgodnie z zapisem art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zobligowana jest do prowadzenia rejestru lokali dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste. Podstawą wpisu do rejestru jest postanowienie wydane przez Sąd wieczysto - księgowy.

Na dzień 31.12.2020 roku **1513** lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni posiada założone Księgi Wieczyste w tym: 72 lokale na os. Królickiego, 188 lokale na os. Sikorskiego, 195 lokali na os. Wyszyńskiego, 468 lokali na os. 700 - lecia oraz 590 lokali na os. Nad Sołą.

Zapis § 11 Regulaminu windykacji umożliwia Spółdzielni zabezpieczanie swoich należności

z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych ustanawiając hipoteki przymusowe na zadłużonych lokalach mieszkalnych. Zarząd Spółdzielni realizuje w/w zapis statutu szczególnie w przypadku zasądzonych należności Spółdzielni nakazami zapłaty, które nie są ściągane w egzekucji komorniczej lub prowadzona jest wobec dłużnika egzekucja z lokalu mieszkalnego w drodze licytacji komorniczej z wniosku Spółdzielni lub innego wierzyciela.

W przypadku wystąpienia zadłużenia na lokalu mieszkalnym, dla którego nie została założona księga wieczysta Zarząd Spółdzielni w pierwszej kolejności wnioskuję do Zamiejscowego VI Wydziału Wieczystych o założenie księgi Wieczystej a następnie wnioskuję o wpis w dziale IV księgi hipoteki przymusowej. Wszelkie koszty wieczystoksięgowe obciążają dłużnika. W roku 2020 Zarząd Spółdzielni skierował do Zamiejscowego VI Wydziału Ksiąg Wieczystych w Kętach 4 wnioski o ustanowienie hipotek przymusowych. Na podstawie nakazów zapłaty opatrzonych klauzulą prawomocności wpisano łączną kwotę zadłużenia 31.141,71 zł.

W przypadku dwóch wpisów hipoteki przymusowej dla lokali mieszkalnych w budynkach os. Sikorskiego 4 na kwotę 3.581,18 zł i Wyszyńskiego 9 na kwotę 8.751,05 zł wobec dłużników prowadzone są procedury komornicze sprzedaży lokali w drodze licytacji z wniosku innych wierzycieli a Spółdzielnia przyłączyła się do prowadzonych egzekucji.

Dwa wpisy dotyczyły lokali mieszkalnych położonych na os. Nad Sołą: w bl. 5 wpis na 14.783,68 zł oraz bl.8 wpis na kwotę 4.015,80 zł., które to lokale zostały zbyte w 2020 roku po dokonaniu spłaty całości zadłużenia. Równocześnie Spółdzielnia wyraziła zgodę na wykreślenie wpisów wszystkich hipotek na w/w lokalach na łączną kwotę 35.579,65 zł w tym trzech wpisów w KW lokalu mieszkalnego bl.5 os. Nad Sołą na łączną 31.563,85 zł.

Na dzień 31.12.2020 roku kwota wpisanych wierzytelności Spółdzielni w Księgach Wieczystych dla lokali mieszkalnych wynosi łącznie **194. 247,45 zł.**

4.3 Zadysponowanie lokali mieszkalnych.

Podobnie jak w roku 2019 w roku 2020 Spółdzielnia nie posiadała do zadysponowania żadnych lokali mieszkalnych w związku z powyższym nie prowadzono procedur przetargowych na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego oraz nie ogłaszano konkursów na najem lokalu mieszkalnych z konkursu ofert.

4.4. Postępowanie licytacyjne.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia w oparciu o zapis § 62 i § 74 Statutu Spółdzielni prowadziła procedury mające na celu sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczej na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Działania powyższe miały na celu odzyskanie należnych kwot Spółdzielni w przypadku braku możliwości ich odzyskania ze świadczeń pieniężnych dłużników w drodze egzekucji komorniczej.

Procedury o których mowa powyżej prowadzone były również wobec osoby, która rażąco i uporczywie wykraczała przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu co czyniło korzystanie z innych lokali uciążliwym.

W 2020 roku Zarząd Spółdzielni nie skierował do Rady Nadzorczej żadnego wniosku nakazującego prowadzenie procedur związanych ze sprzedażą lokalu w drodze licytacji komorniczej, natomiast realizowane były uchwały Rady Nadzorczej podjęte w latach wcześniejszych oraz kierował bezpośrednio sprawy o sprzedaż lokalu do Kancelarii Komorniczej na podstawie posiadanych prawomocnych nakazów zapłaty opatrzonych klauzulą wykonalności.

- uchwała nr 10/2018 z dnia 11.06.2018 r.

Wyrokiem z dnia 14.02.2020 roku Sąd Okręgowy w Krakowie orzekł sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na os. Sikorskiego 7 w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości w związku z rażącym i uporczywym wykraczaniem osoby, której przysługuje to prawo przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i którego niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym. Została wniesiona apelacja od wyroku i Spółdzielnia oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.

- uchwała nr 4/2018 z dnia 22.01.2018.

Komornik Sądowy wyznaczył pierwszy termin licytacji lokalu mieszkalnego os.700-lecia 3 na 27.03.2020r. Licytacja została odwołana w związku z zagrożeniem epidemicznym. Kolejny termin został wyznaczony na 04.09.2020 roku i lokal został zbyty za kwotę 150.000,00 zł.

Komornik sporządził plan podziału ceny nabycia w którym zabezpieczone zostały wierzytelności Spółdzielni na kwotę **24.767,12 zł** wraz z odsetkami i kosztami sądowymi.

Spółdzielnia prowadzi procedury odzyskania pozostałej kwoty zadłużenia w wysokości 6.241,15 zł (bez naliczonych odsetek i kosztów sądowych), która nie została objęta planem podziału ceny nabycia . Po uzyskaniu nakazów zapłaty opatrzonych klauzulą wykonalności , zostaną one przekazane do egzekucji komorniczej ze środków pieniężnych które pozostały dłużnikowi po zaspokojeniu w planie podziału wszystkich wierzycieli z sumy nabycia.

uchwała nr 16/2018 z dnia 22.10.2018 r.

Spółdzielnia nie skierowała pozwu do Sądu o nakazanie sprzedaży lokalu na os. Nad Soła 5 . Dłużnicy spłacali należne kwoty Spółdzielni w ratach . W dniu 12.09.2020 roku dłużnicy dokonali spłaty należnej kwoty Spółdzielni w wysokości **34.654,54 zł** i zbyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu aktem notarialnym umowa sprzedaży.

- uchwała nr 17/2018 z dnia 22.10.2018 r.

Od 2018 roku Zarząd prowadził procedury windykacyjne wobec dłużnika na os. Nad Soła 8 celem odzyskania należnych kwot Spółdzielni. Zarząd nie realizował uchwały Rady Nadzorczej w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego egzekwując odzyskanie należnych kwot na drodze sądowej i komorniczej oraz wyrażając zgodę na spłatę zadłużenia w ratach.

Komornik Sądowy prowadził w 2020 roku procedury sprzedaży lokalu w drodze licytacji z wniosku innych wierzycieli. Do licytacji nie doszło dłużnik spłacił wszelkie zobowiązanie w tym wobec Spółdzielni na kwotę 16.983,14 zł i zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego aktem notarialnym umowa sprzedaży.

Poza realizacją uchwał Rady Nadzorczej dot. sprzedaży zadłużonych lokali w drodze licytacji komorniczej Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o przyłączeniu się do prowadzonej egzekucji z nieruchomości położonej na os. Sikorskiego 4 z wniosku innego wierzyciela. Lokal został oszacowany przez biegłego rzeczoznawcę w 2019 roku a w/w czynności zostały zaskarżone przez dłużnika. Dopiero w lutym 2021 roku Sąd oddalił skargę dłużnika na opis i oszacowanie lokalu.

Spółdzielnia zabezpieczyła swoje wierzytelności wpisami w dziale IV Księgi Wieczystej lokalu mieszkalnego hipotek przymusowych na łączną kwotę **16.029,69 zł**. Na bieżąco prowadzone są procedury odzyskania kolejnych należności Spółdzielni ponieważ dłużnik nie reguluje żadnych zobowiązań wobec Spółdzielni. Kolejne wydane przez Sąd nakazy zapłaty będą kierowane do Komornika w celu przyłączenia do prowadzonej egzekucji z nieruchomości.

5. Sytuacja finansowo – gospodarcza Spółdzielni.

5.1. Plan gospodarczo - finansowy oraz wynik finansowy Spółdzielni za 2020 rok.

Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą nr 20/2019 z dnia 16.12.2019 r. przyjęła do realizacji plan finansowy tj. plan kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni na rok 2020 .

Dla pokrycia przewidywanych kosztów na rok 2020 w zatwierdzonym planie gospodarczo finansowym stawka eksploatacyjna winna wynosić 2,80 zł/m². Biorąc pod uwagę przychody ze stawki obowiązującej niedobór na stawce eksploatacyjnej dla osób będących członkami Spółdzielni wyniósł 0,60 zł/ m² po uwzględnieniu przewidywanych przychodów o pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2020 na co pozwala zapis art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niedobór na stawce dla osób nie będących członkami Spółdzielni wyniósł 0,90 zł. /m².

Wpływ na wzrost niedoboru stawki miał wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni w tym wzrost kosztów materiałów i usług firm zewnętrznych w zakresie utrzymania technicznego nieruchomości w tym przeglądy instalacji gazowej i wentylacyjnej, roboty blacharskie, utrzymanie terenów zielonych , konserwacja domofonów oraz całość konserwacji zasobów mieszkaniowych w związku ze wzrostem płacy minimalnej i stawki roboczogodziny Planując koszty na rok 2020 niezbędnym było również zabezpieczenie dodatkowych środków związanych z wywozem przedmiotów wielkogabarytowych poza terminami bezpłatnego wywozu przez Gminę Kęty oraz środków na wdrożenie ustawy RODO.

Aby nie obciążać jednorazowo mieszkańców zasobów wysokimi podwyżkami dla zrównoważenia kosztów i przychodów Rada Nadzorcza uchwałą nr 21/2019 z dnia 16.12.2019 roku ustaliła nowe stawki opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych uwzględniając zapis § 95 ust. 3 Statutu Spółdzielni.

W celu prawidłowego i zgodnego z przepisami utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym oraz prowadzenia prac modernizacyjnych w celu poprawy warunków mieszkaniowych i oszczędności energii cieplnej niezbędnym było podwyższenie odpisu na fundusz remontowy z 1,40 zł/m² na 1,70 zł/m².

Ponadto Walne Zgromadzenie w październiku 2020 roku uchwałą nr 40/2020 przeznaczyło kwotę 581.093,06 zł pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,

na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2020 roku oraz kwotę 50.000,00 zł na zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na przestrzeni roku 2020 podwyższeniu uległy również składniki opłat niezależnych od Spółdzielni w tym z tytułu opłat za :energię ciepłą dostarczaną do mieszkań oraz energię ciepłą do podgrzania 1m³ wody na cele bytowe, energię elektryczną do oświetlenia części wspólnych oraz za wywóz nieczystości stałych (śmieci).

Zmiany wyżej wymienionych opłat zostały omówione w dalszej części pkt.5 sprawozdania.

Poniższa tabela przedstawia wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych obowiązujące na przestrzeni roku 2020 .

			Obowiązujące na 31.12.2019	od. 01.01. 2020	od. 01.04. 2020	od. 01.06. 2020	od 01.07 2020	od. 16.10 2020
I.	<u>miesięczne stawki odpłatności- eksploatacja</u>	jednostka	zł		zł	zł	zł	zł
	eksploatacja- prawo lokatorskie i własnościowa.- członek	m ²	1,90		2,10			
	eksploatacja - prawo odrębnej własności - członek	m ²	1,82		2,02			
	eksploatacja - prawo własnościowe - nie członek	m ²	2,58		3,08			
	eksploatacja - prawo odrębnej własności - nie członek	m ²	2,50		3,00			
	umowy najmu, bezumowne	m ²	2,60		3,50			
	umowy najmu z konkursu	m ²	wg. przetargu		wg. przetargu			
II	<u>pozostałe odpłatności</u>							
	fundusz remontowy	m ²	1,40		1,70			
	odpis na legalizację wodomierzy	szt	1,50					
	opłata za śmieci do UG	osoby	14,00	22,00				
	energia elektryczna dla części wspólnej nieruchom.	osoby	1,20			1,50		
	c.o. os. Królickiego	m ²	3,10			3,60		
	c.o. pozostałe osiedla	m ²	3,45			3,95		
	c.c.w.	m ³	32,32			33,12	36,02	36,68
	z.w.	m ³	13,22			14,02		14,68
	mycie klatek schodowych	lokal	8,00					

Rada Nadzorcza uchwałą nr 16/2020 z dnia 21.12.2020 roku przyjęła do realizacji plan finansowy tj. kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni na rok 2021. Analiza kosztów i przychodów pomimo prowadzonej przez Zarząd polityki oszczędności wykazała, że obowiązująca wysokość stawki eksploatacyjnej nie wystarcza na pokrycie rosnących kosztów utrzymania eksploatacji, i konserwacji zasobów mieszkaniowych. W planowanych kosztach na rok 2021 niezbędnym stało się uwzględnienie rosnących kosztów materiałów i usług świadczonych w zakresie technicznego utrzymania nieruchomości na co znaczący wpływ ma wzrost minimalnego wynagrodzenia oraz stawki roboczogodziny. Ponadto w planie należało zabezpieczyć większe środki na wywóz przedmiotów wielkogabarytowych ponieważ w roku 2021 Gmina wywiezie je nieodpłatnie tylko raz. Spółdzielnia musi zabezpieczać w czasie panującej pandemii jako administrator: - środki dezynfekcji oraz pokryć koszty dezynfekcji urządzeń zabawowych w celu zminimalizowania zarażenia się koronawirusem dzieci i ich opiekunów.

- środki dezynfekcji do mycia poręczy, korytarzy w siedzibie Spółdzielni dla bezpieczeństwa mieszkańców, oraz środki ochrony osobistej dla służb technicznych Spółdzielni do prac w zasobach spółdzielni oraz mieszkaniach,

W celu spełnienia wymogów ustawy o ochronie danych osobowych niezbędna jest wymiana komputerów i oprogramowania.

W oparciu o powyższe Rada Nadzorcza w pierwszych miesiącach roku 2021 podejmie uchwałę o zmianie wysokości stawki eksploatacyjnej. O zmianie opłat mieszkańcy zostaną powiadomieni pisemnie zgodnie zasadą określoną w § 99 statutu.

5.2 Koszty i przychody Spółdzielni za 2020 rok.

Zgodnie z zapisem § 89 Statutu Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd.

Spółdzielnia na podstawie § 91 Statutu prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów związanych z utrzymaniem i eksploatacją danej nieruchomości.

Na koszty zależne od Spółdzielni składają się: koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz odpisu na fundusz remontowy.

Koszty zależne od Spółdzielni pokrywane są opłatami eksploatacyjnymi, które wraz z odpisem na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na podstawie planu gospodarczo - finansowego.

Do kosztów niezależnych od Spółdzielni zalicza się koszty energii cieplnej do ogrzewania pomieszczeń, koszty energii cieplnej do podgrzania wody, koszty zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków, koszty wywozu nieczystości i koszty energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych, tj. klatek schodowych i piwnic.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określone zostały w rozdziale XVIII Statutu Spółdzielni (§89 - § 94).

Koszty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych (bez opłat za media) wyniosły w 2020 roku **7.166.864,41 zł** natomiast przychody z tego tytułu **6.644.885,41 zł**.

W roku sprawozdawczym wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami co powoduje ujemny wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynoszący **(-) 521.979,00 zł**.

Zestawienie kosztów i przychodów za 2020 rok obrazuje poniższa tabela

Tytuł	Koszty	Przychody	Wynik
GZM – eksploatacja 2020 rok	7.166.864,41	6.644.885,41	(-)521.979,00
media	8.341.351,10	8.341.351,10	0
Koszty i przychody finansowe oraz operacyjne	18.107,40	354.769,44	336.662,04
razem działalność podstawowa	15.526.322,91	15.341.005,95	(-)185.316,96
działalność pozostała	234.347,57	632.880,40	398.532,83
ogółem	15.760.670,48	15.973.886,35	213.215,87
podatek dochodowy			106.239,00
wynik finansowy netto			106.976,87
w tym:			
GZM -eksploatacja za 2020 r.			(-) 521.979,00
Pozostała działalność podstawowa oraz działalność operacyjna i finansowa			628.955,87

Po uwzględnieniu dochodów z lat ubiegłych w kwocie **209.994,97 zł** wynik finansowy dotyczący eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ujęciu narastającym jest ujemny i wynosi **(-) 311.984,03 zł**.

Wynik na eksploatacji roku 2020 w kwocie **(-) 521.979,00 zł**, zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaksięgowany został do rozliczenia w roku następnym.

Natomiast zadysponowanie wynikiem (brutto) w wysokości **735.194,87 zł** w tym na podstawowej działalności 398.532,83 zł oraz na działalności operacyjnej i finansowej 336.662,04 zł po obciążeniu podatkiem dochodowy od osób prawnych w kwocie 106.239,00 zł co daje wynik **netto 628.955,87 zł** należec będzie do decyzji Walnego Zgromadzenia w 2021 roku.

Informacja o kosztach i przychodach Spółdzielni za 2020 rok zawarta w przedstawionym przez Zarząd sprawozdaniu zawiera skróconą analizę wyników finansowych naszej Spółdzielni .

Wszystkie informacje zawarte w sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Sprawozdanie uwzględnia postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości, nie zawiera istotnych zniekształceń.

Szczegółowe i wyczerpujące informacje na temat sytuacji finansowej Spółdzielni można uzyskać po zapoznaniu się sprawozdaniem finansowym czyli bilansem oraz opinią biegłego Rewidenta .

5.3 Koszty i dochody gospodarki energią ciepłą.

Miejski Zakład Energii Ciepłej Sp.z.o.o w Kętach w ramach zawartej ze Spółdzielnią umowy dostarcza energię ciepłą do ogrzewania **115. 457,76 m²** powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni

Na koszty zakupu energii ciepłej danej nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania składa się opłata stała wnoszona przez 12 miesięcy oraz zmienna wnoszona w sezonie grzewczym.

Koszty za dostawę centralnego ogrzewania kalkulowane są w ramach całej Spółdzielni .

Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni miesięczną zaliczkę na poczet centralnego ogrzewania, której wysokość ustala Rada Nadzorcza na podstawie cen sprzedaży energii ciepłej, które wytwórcy ciepła ECO SA Opole oraz dystrybutorowi MZEC Kęty zatwierdza Prezes Urzędu Regulacji Energetyki.

W związku z podwyższeniem od 01.02.2020 roku przez wytwórcę ciepła ECO SA Opole wszystkich składników opłat za ciepło, zatwierdzonych taryfą przez prezesa Urzędu Regulacji Energetyki oraz po analizie poniesionych kosztów z tytułu c.o. za rok 2019 Rada Nadzorcza

uchwałą nr 4/2020 z dnia 23.03.2020 roku ustaliła nową wysokość miesięcznych zaliczek za energię ciepłą dostarczaną do lokali mieszkalnych na os. Królickiego w wysokości **3,60 zł/m²** oraz do pozostałych nieruchomości lokalowych zlokalizowanych na os. Sikorskiego, Wyszyńskiego, 700-lecia oraz Nad Sołą w wysokości **3,95 zł/m²**.

Moc ciepła zamawiana jest odrębnie dla każdego budynku.

W 2020 roku Spółdzielnia po rozmowach z mieszkańcami bl. 1 os.700-lecia i ustaleniach z Miejskim Zakładem Energetyki Ciepłej w związku z dużą dopłatą po rozliczeniu c.o za rok 2019 oraz po dociepleniu bl. nr 24,25 i 26 na os. Nad Sołą zmieniła zamówioną moc ciepłą dla w/w budynków i zmniejszyła moc ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania z 7.010 KW w roku 2019 na 6.961 KW na rok 2020.

Koszty energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania rozlicza się w Spółdzielni za okres od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie z użytkownikami następuje do dnia 28 lutego roku następnego a skutki rozliczenia korygują opłaty w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia zgodnie z zapisem § 23 Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach.

Rozliczenie kosztów i dochodów energii ciepłej za 2020 rok obrazuje poniższa tabela:

Nazwa	Koszty zakupu	Przychody	Do rozliczenia z mieszkańcami	
	razem	razem	zwrot	dopłata
os. Wyszyńskiego, os.700-lecia , os. Nad Sołą	4.019.864,82	4.376.416,25	383.663,94	27.112,51
os. Królickiego	195.384,12	203.952,75	14.525,73	5.957,10
Os. Sikorskiego	512.767,14	581,609,51	78.196,00	9.353,63
razem c.o.	4.728.016,08	5.161,978,51	473.385,67	42.423,24

5.4 Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie.

Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków są ustalane odrębnie dla każdej

nieruchomości i obejmują wydatki jakie ponosi Spółdzielnia za wodę i odprowadzone ścieki na rzecz Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Kętach.

Ponadto Spółdzielnia wnosi opłatę określoną w taryfie jako opłata abonamentowa w rozliczeniu mediów z mieszkańcami określoną jako abonament za licznik główny co jest w rzeczywistości opłatą za gotowość do pobrania wody i zrzutu ścieków.

Ilość dostarczonej do danej nieruchomości wody ustala się na podstawie wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w budynku danej nieruchomości a ilość odebranych ścieków jest równa ilości dostarczonej do nieruchomości wody.

Rozliczenie należności z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych opomiarowanych następuje w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych.

Na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków wnoszone są przez mieszkańców opłaty w formie miesięcznej zaliczki.

Rozliczenie ustalonych kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest w Spółdzielni po zakończeniu półrocznego okresu rozliczeniowego zgodnie z zapisem § 25 ust.3 Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach.

Różnicę pomiędzy ilością zużytej wody według wskazań wodomierza głównego w danej nieruchomości a ilością zużytej wody jako suma odczytów wodomierzy indywidualnych (tzw. ubytki) rozlicza się zgodnie z obowiązującym regulaminem proporcjonalnie do ilości lokali w danej nieruchomości.

W 2020 roku w Spółdzielni dokonano wymiany 3639 liczników w tym 1083 szt. ciepłej wody wyposażonych w system pozwalający na radiowy, zdalny odczyt wskazań bez wchodzenia do mieszkań.

Wymianę wodomierzy wykonała firma ISTA , która wygrała konkurs ofert na wymianę wodomierzy oraz świadczenie usługi serwisowej dla zamontowanych urządzeń.

Koszty dostawy i montażu wodomierzy ponosi lokator. Źródłem finansowania kosztów wymiany wodomierzy w okresach 5 letnich są opłaty wnoszone na ten cel przez mieszkańców. W 2020 roku opłata ta wynosiła 1,50 zł od jednego wodomierza zamontowanego w lokalu mieszkalnym.

W 2020 roku obowiązywały trzy ceny m^3 wody wraz ze ściekami zgodnie z taryfami zatwierdzonymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie dla Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Kętach i tak :

Zgodnie z taryfą z 2018 roku przyjętą na okres trzech lat tj. od 01.06.2018 do 31.05.2019 od 01.06.2019 do 31.05.2020 oraz od 01.06.2020 r. do 31.05.2021 r. oraz po uwzględnieniu dopłaty do ceny odprowadzonych ścieków na podstawie uchwały Rady Miejskiej w okresie sprawozdawczym obowiązywały ceny :

- w okresie 01.06.2019 do 31.05.2020 cena **13,22 zł/ m^3** ,
 - w okresie od 01.06.2020 r. do 31.05.2021 roku miała obowiązywać cena **14,02 zł/ m^3** .
- Cena ta została zmieniona w trakcie obowiązywania poprzedniej taryfy na podstawie nowej taryfy zatwierdzonej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie dla MZW i K Kęty taryfą obowiązującej od 16.10.2020 roku na okres kolejnych 3 lat. W pierwszym roku jej obowiązywania czyli do 15.10.2021 roku cena wody i odprowadzenia ścieków wynosi **14,68 zł/ m^3** .

Na przestrzeni roku 2020 obowiązywały na podstawie uchwały Nr XIV/ 133/2019 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 29.11.2019 roku dopłaty do ścieków: - za okres od stycznia do maja 2020 r **3,02 zł** - za okres od czerwca do grudnia 2020 r. **3,23 zł**.

Dopłata do ścieków 3,23 zł została utrzymana uchwałą Rady Miejskiej w Kętach nr XXIV/247/2020 z dnia 27.11.2020 roku na okres od 01.10.2021 r. do 31.12.2021 r.

Wyniki rozliczenia wody za I i II półrocze 2020 roku w ujęciu ilościowym (m^3) obrazuje poniższa tabela:

Okres rozliczenia	Zbiornicze zużycie zimnej wody na budynkach	Zużycie z liczników indywidualnych na budynkach	Różnica do rozliczenia z mieszkańcami (dopłata)	Odchylenie w %
I półrocze 2020	71.032,06	68.934,09	2.097,97	3,04
II półrocze 2020	72.190,82	71.066,11	1.124,71	1,58

5.5 Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczenie.

Zimna woda na potrzeby centralnej ciepłej wody pobierana jest z dwóch wymiennikowni os. 700-lecia i os. Nad Sołą.

Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania zimnej wody na centralną ciepłą wodę rozlicza się na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku obrotowego według faktycznych kosztów na poszczególnych wymiennikowniach.

W związku ze zmianą taryfy za ciepło Rada Nadzorcza uchwałą nr 4/2020 z 23 marca 2020 roku ustaliła nową wysokość zaliczki za energię cieplną dostarczaną do podgrzania 1m³ zimnej wody.

Poniższe tabele obrazują rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody na centralną ciepłą wodę za rok 2020 obrazuje poniższa tabela.

Wymiennikownia	Koszty zimnej wody na centralną ciepłą wodę	Przychody zimnej wody na centralną ciepłą wodę	Do rozliczenia z mieszkańcami (nadpłata)
Os. 700-lecia	156.138,59	188.918,97	32.780,38
Os. Nad Sołą	423.513,98	511.927,96	88.413,98
Razem	579.652,57	700.846,93	121.194,36

Koszt podgrzania zimnej wody na centralną ciepłą wodę przy uwzględnieniu zużycia zimnej wody przez mieszkańców na poszczególnych wymiennikowniach w 2020 roku wyniósł:

Wymiennikownia	I półrocze 2020 zaliczka 19,10 zł/m ³	II półrocze 2020 zaliczka 22,00 zł/m ³
Os. 700-lecia	22,10 zł/m ³	21,82 zł/m ³
Os. Nad Sołą	23,76 zł/m ³	23,35 zł/m ³

5.6 Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie.

Koszty zakupu energii elektrycznej do oświetlenia klatek schodowych i piwnic oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania od TAURON Polska Energia Sp.z.o.o wyniosły łącznie **56.628,43 zł** natomiast przychody z tytułu wniesionych zaliczek wyniosły **78.220,27 zł**.

Koszty zakupu energii elektrycznej do oświetlenia klatek schodowych i piwnic oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz wszystkie pozostałe koszty związane z oświetleniem części wspólnych są ewidencjonowane i rozliczane w skali danej nieruchomości wg. rzeczywistych kosztów wynikających z faktur.

Okres rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych wynosi 6 miesięcy i trwa od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 01 lipca do 31 grudnia roku obrotowego.

Mieszkańcy wnoszą comiesięczną opłatę za energię elektryczną w formie zaliczki za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym.

Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów oświetlenia części wspólnych nieruchomości jest jednakowa dla wszystkich lokali mieszkalnych

W związku z wprowadzeniem od 01 stycznia 2020 przez TAURON nowych taryf dla energii elektrycznej i dokonaniu analizy planowanych przychodów i kosztów na 2020 rok niezbędnym stało się podwyższenie obowiązującej zaliczki 1,20 zł /osobę celem pokrycia kosztów oświetlenia części wspólnych nieruchomości. Uchwałą nr 4/2020 z dnia 23.03.2020 roku Rada Nadzorcza ustaliła nową wysokość zaliczki za energię elektryczną do oświetlenia części wspólnych obowiązującą od 01.06.2020 r. w wysokości 1,50zł/osoby

Rozliczenie kosztów energii elektrycznej za 2020 rok

Data	Koszty	Przychody	Niedopłata	Nadpłata
I półrocze 2020	31 209,96	35 727,06	4 547,42	9 064,52
II półrocze 2020	25 418,28	42 493,21	1 105,47	18 180,40
Razem 2020 rok	56 628,24	78 220,27	5 652,89	27 244,92
			nadpłata	21 592,03

5.7 Wywóz nieczystości stałych.

Wywozem nieczystości stałych z zasobów Spółdzielni zajmuje się Przedsiębiorstwo Komunalne „KOMAX”.

W 2020 roku stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przyjęta Uchwałą nr XIV/132/2019 Rady Miejskiej z dnia 29 listopada 2019 roku wynosiła **22,00 zł/osoby** za odbiór śmieci segregowanych.

Spółdzielnia w imieniu mieszkańców składa deklaracje do urzędu Gminy Kęty na podstawie oświadczeń o ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym składanych przez mieszkańców w Spółdzielni, które stanowią podstawę do naliczenia kosztów z tytułu wywozu nieczystości.

W 2020 roku Spółdzielnia na podstawie składanych deklaracji śmieciowych w imieniu mieszkańców odprowadziła do Urzędu Gminy kwotę **1.249.006,00 zł**, która stosunku do roku 2019 wzrosła o **452.663,00 zł**.

Wywóz przedmiotów wielkogabarytowych zabezpieczała dwukrotnie w ciągu roku Gmina Kęty informując o terminach Spółdzielnię, która przekazuje informację mieszkańcom zasobów spółdzielczych z odpowiednim wyprzedzeniem. Zgodnie z wytycznymi Gminy wywóz przedmiotów wielkogabarytowych w innych terminach mieszkańcy powinni zabezpieczyć we własnym zakresie. Według informacji uzyskanych od Gminy Kęty w 2021 roku wywóz odpadów wielkogabarytowych z zasobów Spółdzielni odbędzie się tylko jeden raz w dniu 05 sierpnia.

Zdaniem Spółdzielni może mieć to duży wpływ na wzrost dodatkowych kosztów jakie będzie musiała ponieść Spółdzielnia w 2021 i wpłynie na podwyższenie kosztów jednostkowych podstawowej stawki eksploatacyjnej ponieważ mieszkańcy nie przestrzegali przyjętych zasad i wykładali zbędne przedmioty (np. wersalik, meble) przy śmietnikach nie przestrzegając dotychczasowych dwóch terminów ogłaszanej z dużym wyprzedzeniem zbiórki.

W celu utrzymania czystości na osiedlach Spółdzielnia w 2020 roku własnym transportem wywoziła wystawione przedmioty ponosząc z tego tytułu bardzo wysokie koszty, które w 2020 roku wyniosły łącznie kwotę **70.068,53 zł** (załadunek + koszty transportu) i były one wyższe w stosunku do roku 2019 o kwotę **16.051,44 zł**.

Uchwałą nr XXIV /243 z dnia 27.10.2020 roku rada Miejska w Kętach uchwaliła nową odpłatność za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązującą od 01.01.2021 roku

w wysokości **25,00 zł/ osobę** miesięcznie za odpady segregowane oraz 50zł/osobę w przypadku nie wypełniania obowiązku segregowania.

5.8 Gospodarka lokalami użytkowymi i dzierżawa terenów Spółdzielni .

W ramach swojej działalności, określonej w §3 Statutu Spółdzielni w roku sprawozdawczym Spółdzielnia:

- dzierżawiła tereny pod 175 garaży,
- dzierżawiła tereny pod 62 działalnościami gospodarczymi w tym 23 stanowiska zbiórki odzieży używanej
- wynajmowała mieszkańcom 50 pomieszczeń piwnicznych ,
- obciążała 11 podmiotów gospodarczych opłatą za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Przychody z wyżej wymienionych tytułów za rok 2020 wyniosły **563.689,87 zł** natomiast koszty **178.230,63 zł** . Dochód brutto wyniósł **385.459,24 zł** co po opodatkowaniu (19%) stanowi kwotę netto **312.221,98 zł**.

Wnoszone opłaty z tytułu dzierżawy terenu, czynszu najmu lokali i pomieszczeń piwnicznych oraz opłaty za przejazd i przechód podlegają waloryzacji na podstawie wskaźnika GUS .

Uzyskany dochód z powyższych tytułów jako dochód z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni Walne Zgromadzenie może przeznaczyć zgodnie z zapisem art.5 u.o.sm. na pokrycie kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni w roku 2021 .

6. Fundusze Spółdzielni .

Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi przez Spółdzielnię z wpłat jej członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach są na podstawie zapisu § 83 statutu Spółdzielni :fundusz udziałowy, fundusz zasobowy oraz fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni przed 09.09.2017 roku stanowi na 31.12.2020 roku kwotę **163.259,63 zł**.

Obok funduszu udziałowego źródłem finansowania Spółdzielni jest fundusz zasobowy Spółdzielni, którego stan na dzień 31.12.2020 roku wynosi **5.156.668,24 zł**.

Kolejne fundusze własne Spółdzielni to fundusz wkładów mieszkaniowych którego stan na 31.12.2020 roku wynosi **591.481,70 zł** oraz fundusz wkładów budowlanych ze stanem **16.386.622, 34 zł**

Wartość funduszy własnych na przestrzeni ostatnich lat uległa zmniejszeniu głównie ze względu na umorzenie środków trwałych, w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych o statusie lokatorskiego i własnościowego prawa w prawo odrębnej własności oraz w związku z wypłatą udziałów członkowskich zgromadzonych przed 09.09.2017 roku byłym członkom Spółdzielni lub osobom uprawnionych do ich wypłaty (spadkobiercy).

Ponadto Spółdzielnia tworzy fundusz socjalny i fundusz remontowy, którego stan na dzień 31.12.2020 roku wyniósł - **164.617,90 zł** w tym niedobór na funduszu remontowym wodomierzy wynosi -303.893,57 zł za rok 2019 i 2020 a nadwyżka na podstawowym funduszu remontowym wynosi +139.275,67 zł.

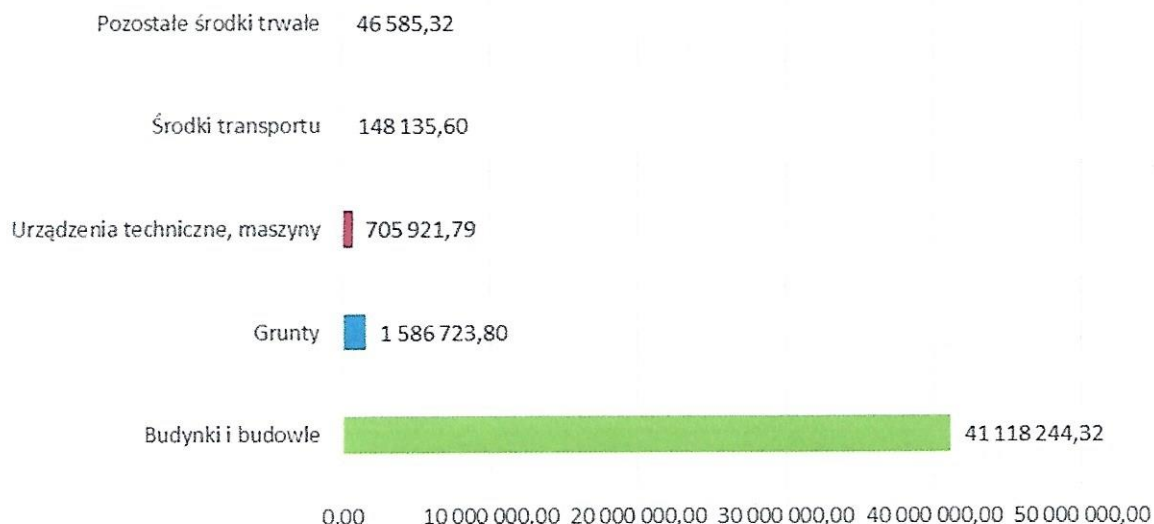
Zgodnie z zapisem § 83 ust. 9 fundusz remontowy może zostać zwiększony dochodami z działalności o której mowa w § 90 ust. 3 Statutu Spółdzielni tj. pożytkami z wynajmowania budynków oraz lokali użytkowych oraz dochodami z dzierżawy gruntów będących własnością Spółdzielni lub w jej użytkowaniu wieczystym.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Majątek trwały Spółdzielni.

Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2020 roku wyniosła **43.605.610,83 zł** i zmniejszyła się w stosunku do roku 2019 o kwotę 140.021,65 zł co wynika z realizacji wyodrębnień lokali mieszkalnych na rzecz poszczególnych członków oraz amortyzacji urządzeń technicznych.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle których wartość na koniec 2020 roku wyniosła **41.118.244,32 zł** co stanowi 94,30 % udziału w majątku trwałym Spółdzielni. Wartość gruntów i wieczystego użytkowania to kwota **1.586.723,80 zł** i 3,64% udziału w majątku. Urządzenia techniczne, maszyny mają udział 1,62 % w majątku trwałym i stanowią kwotę **705.921,79 zł**. 0,33% stanowią środki transportu o wartości **148.135,60 zł** a pozostałe środki trwałe w kwocie **46.585,32 zł** stanowią 0,11% udziału w majątku trwałym Spółdzielni.



8.Stan środków pieniężnych Spółdzielni na 31.12.2020 roku.

Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia dysponowała środkami pieniężnymi w łącznej kwocie **4.708.654,43 zł** w tym :

- w kasie Spółdzielni 36.760.21 zł zł
- na rachunku bieżącym ING Bank Śląski 488.375,41 zł zł
- na otwartym koncie oszczędnościowym w ING bank Śląski 4.183.518,81 zł

9.Stan zobowiązań Spółdzielni na 31.12.2020 roku.

Na dzień 31.12.2020 roku zobowiązania Spółdzielni wobec dostawców stanowiły kwotę **1.237.827,99 zł** w tym z tytułu :

- | | |
|--|---------------|
| - dostawy wody przez MZW i K Kęty | 258.979,59 zł |
| - dzierżawa pojemników od Przedsięb. Komunalnego „Komax” | 1.517,57 zł |
| - dostawa energii cieplnej przez MZEC Kęty | 743.140,59 zł |
| - zobowiązań wobec pozostałych dostawców | 234.190,24 zł |

Wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw zostały uregulowane do końca stycznia 2021 roku.

Rozliczenia z tytułu podatków do Urzędu Skarbowego w Oświęcimiu, do Urzędu Gminy Kęty oraz do ZUS zostały uregulowane terminowo. Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań przeterminowanych.

10. Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych lokali użytkowych, dzierżawy terenu, korzystania z dodatkowych pomieszczeń wspólnego użytku oraz z tytułu opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Stan należności Spółdzielni wynikający z tytułu niezapłaconych terminowo opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali mieszkalnych, opłat za najem lokali użytkowych, dzierżawę terenów pod działalność gospodarczą oraz za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń piwnicznych i z tytułu opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni na dzień 31.12.2020 roku bez naliczonych odsetek wyniósł **636.419,84 zł** i jest wyższe w stosunku do roku 2019 o kwotę 107.051,83 zł.

W ogólnej kwocie zadłużenia kwotę **518.552,26 zł** stanowi zadłużenie z tytułu niezapłaconych terminowo opłat eksploatacyjnych natomiast **117.867,58 zł** zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych i pomieszczeń wspólnego użytku, dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą oraz z tytułu opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Wskaźnik zadłużenia bez naliczonych odsetek jest na tym samym poziomie co wskaźnik za rok 2019 pomimo wzrostu zadłużenia i wynosi **3.95%**.

Wskaźnik zadłużenia za 2020 r. $\frac{636.419,84 \text{ zł}}{16.113.606,40 \text{ zł}} \cdot 100\% = 3,95\%$ zadłużenie na dzień 31.12.2020 r.

16.113.606,40 zł. wymiar naliczeń 2020 r.

Poniższa tabela przedstawia wysokość wskaźnika zadłużenia w stosunku do naliczeń 12 miesięcznych na przestrzeni trzech ostatnich lat bez naliczonych odsetek.

Lp.	rok	Zadłużenie	
		Ogółem	Wskaźnik
1	2018	543.493,72	4,15%
2	2019	529.368,01	3,95%
3	2020	636.419,84	3,95 %

Zadłużenie z tytułów o którym mowa powyżej wraz z naliczonymi odsetkami wyniosło na dzień 31.12.2020 roku **885.192,94 zł.** i jest wyższe w stosunku do roku 2019 o kwotę 112.546,55 zł.

Odsetki naliczone od zadłużenia obejmują między innymi odsetki za okres kilkunastu poprzednich lat i są trudne do wyegzekwowania.

Wskaźnik zadłużenia z naliczonymi odsetkami za 2020 rok w stosunku do naliczeń za 2020 rok wynosi **5,49 %** i jest niższy w stosunku do roku 2019 o 0,22%.

$$\text{Wskaźnik zadłużenia za 2020 r.} = \frac{885.192,94 \text{ zadłużenie na dzień 31.12.2020 r.}}{16.113.606,40 \text{ wymiar naliczeń 2020 r.}} = 5,49 \%$$

Poniższa tabela obrazuje wskaźnik zadłużenia wraz z naliczonymi odsetkami w stosunku do naliczeń 12 miesięcznych na przestrzeni trzech ostatnich lat .

Lp.	rok	Zadłużenie	
		Ogółem	Wskaźnik
1	2018	805.678,05	6,15%
2	2019	772.646.39	5,71%
3	2020	885.192,94	5,49 %

10. 1 Zadłużenie na lokalach mieszkalnych oraz sposoby odzyskiwania należnych kwot Spółdzielni (windykacja).

Terminowe i regularne uiszczenie zobowiązań wobec Spółdzielni należy do obowiązków statutowych i ustawowych osób użytkujących lokale mieszkalne oraz wpływa na bieżące możliwości realizacji planowanych zadań rzeczowych jak i ma wpływ na płynność finansową Spółdzielni.

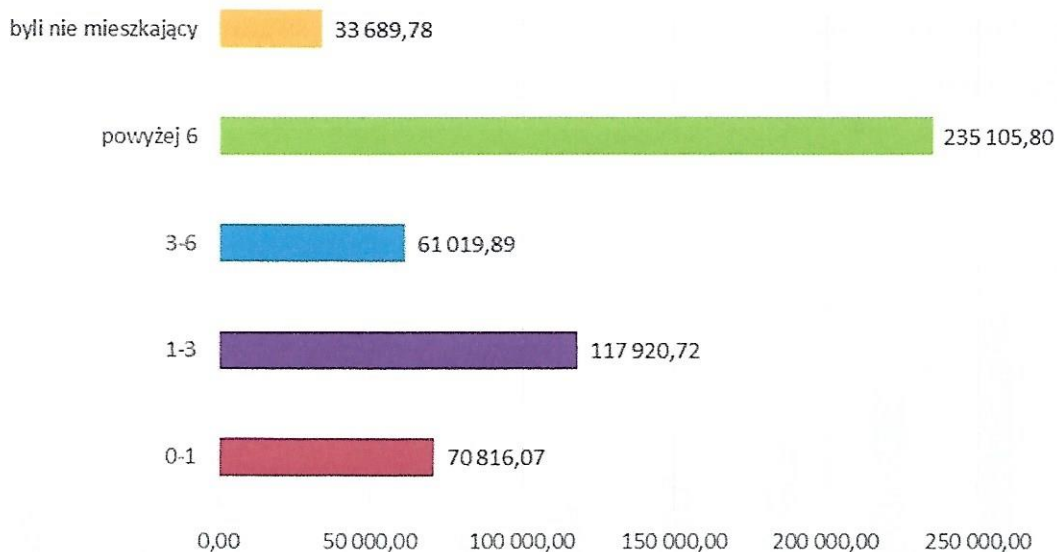
Niestety nie wszyscy mieszkańcy naszych zasobów przestrzegają terminów wnoszenia opłat a niektórzy wręcz uchylają się od ich wnoszenia co zmusza Spółdzielnię do podejmowania działań mających na celu odzyskiwanie należnych kwot z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, które w większości są opłatami niezależnymi od Spółdzielni, które muszą być przekazane dostawcom mediów w tym opłatę za wodę i ścieki, centralne ogrzewanie, energię elektryczną na klatkach schodowych.

Zadłużenie z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych na przestrzeni ostatnich dziewięciu lat przedstawia się następująco:



Strukturę zaległości na lokalach mieszkalnych (bez naliczonych odsetek) w przyjętych zakresach miesięcznych obrazuje poniższa tabela i wykres

zakres	kwota	% udział	ilość mieszkań
0-1	70.816,07	13,65 %	346
1-3	117.920,72	22,74 %	120
3-6	61.019,89	11,77%	24
powyżej 6	235.105,80	45,34 %	27
byli nie mieszkający	33.689,78	6,50%	5
RAZEM:	518.552,26	100,00%	522



Zasady i tryb postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń za użytkowanie lokali mieszkalnych w naszych zasobach reguluje Regulamin windykacji należności uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Prowadzone działania windykacyjne przynoszą na przestrzeni ostatnich 10 lat wymierne efekty w postaci corocznego spadku zadłużenia. Rok 2020 przyniósł jego wzrost ze względu na podwyżki opłat niezależnych od Spółdzielni o których mowa w pkt 5 sprawozdania, co miało wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych oraz pandemia panująca w kraju od początku 2020 roku czy ogólny wzrost kosztów utrzymania i utrata pracy.

W przypadku osób z grupy osób zalegających z opłatami można zauważyć również, że regulowanie opłat jest ostatnim priorytetem ważności, ponieważ wszczęcie procedur windykacyjnych powoduje szybkie uregulowanie należnych kwot.

Najmniej niepokojące są zaległości osób spóźniających się z zapłatą jednomiesięcznych należności. Pomimo, że jest to największa grupa osób bo 346 a ich łączne zadłużenie na 31.12.2020 roku wyniosło 70.816,07 zł to należności te są regulowane najczęściej w kolejnym miesiącu.

W przypadku braku wpłaty należnych kwot o których mowa powyżej oraz zaległości osób z zakresu 1-3 miesięcy, które nie przekraczają 1.000,00 zł pracownik ds. czynszowych wysyła do dłużników upomnienia wzywające do zapłaty należnych kwot Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2020 roku największą kwotę zadłużenia przekraczającą 6-miesięczny wymiar opłat posiadało 27 osób, których łączne zadłużenie wynosi 235.105,80 zł. Wobec tych osób prowadzone są wzmożone procedury w tym:

- wobec dłużnika zajmującego wraz z rodziną lokal na os. Nad Sołą 6 bezumownie z wyrokiem eksmisyjnym gdzie zadłużenie przekroczyło kwotę 23.321,96 zł zł Zarząd podjął po wielokrotnej zgodzie na spłatę zadłużenia w ratach i braku ściągальności należnych kwot w egzekucji komorniczej ze świadczeń pieniężnych, decyzję o ponownym skierowaniu do Komornika wniosku o eksmisję do lokalu przy ul. Stojałowskiego 2. Aktualnie Komornik ze względu na panującą pandemię nie może rozpocząć procedur eksmisyjnych.

- wobec dwóch dłużników os. Sikorskiego 4 i Wyszyńskiego 9, których zadłużenie wynosi łącznie 21.022,57 zł prowadzone są procedury określone w pkt.4.4 sprawozdania a Spółdzielnia zabezpiecza swoje kolejne należności nakazami zapłaty zabezpieczając swoje wierzytelności wpisami w KW lokali.

- wobec jednego dłużnika os. 700-lecia 4, którego zadłużenie na 31.12.2020 roku wynosi 9.060,56 zł. w przypadku wzrostu zadłużenia podjęta zostanie decyzja o założeniu KW przez Spółdzielnię co pozwoli na zabezpieczenie wierzytelności poprzez wpis hipotek przymusowych a w przypadku braku ściągальności należnych kwot w równolegle prowadzonej egzekucji komorniczej podjęte zostaną decyzje o rozpoczęciu procedur sprzedaży lokalu w drodze egzekucji komorniczej.

- zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 14.271.04 zł oraz odsetki, koszty sądowe, wieczystoksięgowe, windykacji oraz koszty sprzątnięcia mieszkania Spółdzielnia odzyska w egzekucji komorniczej po sprzedaży lokalu os.700-lecia 3 o której mowa w pkt.4.4. sprawozdania.

- wobec 22 pozostałych dłużników, których zadłużenie łącznie stanowi kwotę 180.438,67 zł prowadzone są procedury odzyskania należnych kwot na drodze sądowej a następnie egzekucji komorniczych ze świadczeń pieniężnych dłużników w tym zadłużenie osób zamieszkujących w budynku przy ul. Stojałowskiego 2 wynosi na 31.12.2020 roku 71.330,90 zł.

Ponadto Spółdzielnia prowadzi procedury odzyskania należnych kwot Spółdzielni w kwocie 33.689,79 zł od 5 dłużników zamieszkałych poza zasobami Spółdzielni. W przypadku jednego zmarłego dłużnika rodzina spłaca należną kwotę Spółdzielni. W przypadku dwóch

dłużników prowadzona jest egzekucja komornicza ze świadczeń pieniężnych a w przypadku dwóch pozostałych należności są nieściągalne.

W 2020 roku Zarząd Spółdzielni podobnie jak w poprzednich latach z wniosku pracowników odpowiednich służb prowadził intensywne działania windykacyjne, wobec osób zalegających z opłatami z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych. Wyżej wymienione działania prowadzone były w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni Regulaminie windykacji należności.

1. w okresach kwartalnych w gablotach na klatkach schodowych, na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz w e- kartotece zamieszczane były zgodnie z zapisem § 5 ust.3 Regulaminu, zaległości mieszkańców danej klatki schodowej.
2. skierowano zgodnie z zapisem § 4 ust.1 479 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 318.867,68 zł do mieszkańców posiadających zadłużenie do 1.000,00 zł informując osoby zadłużone o możliwości ubiegania się z Gminy Kęty o dodatek mieszkaniowy.
3. skierowano 124 ostatecznych wezwań do zapłaty należności Spółdzielni na łączną kwotę 189.867,92 zł realizując zapis § 7 ust 1 - 3 Regulaminu.
4. zgodnie z zapisem § 7 ust. 4-7 Regulaminu wysłano 44 przedsądowe wezwania do zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 129.241,20 zł.
5. działając na podstawie § 8 Regulaminu do Sądu Rejonowego w Oświęcimiu skierowano 24 pozwy o zapłatę należnych kwot Spółdzielni na łączną kwotę 102.005,14 zł
6. do Kancelarii Komorniczej zgodnie z zapisem § 9 Regulaminu skierowano 5 wniosków o egzekucję ze świadczeń pieniężnych zadłużenia objętego prawomocnymi nakazami zapłaty na łączną kwotę 26.126,03 zł.

Zarząd Spółdzielni w okresie sprawozdawczym rozpatrywał pisemne prośby dłużników o możliwość spłaty zadłużenia w ratach. Zgodnie z zapisem § 13 Regulaminu windykacji należności istnieje możliwość odroczenia płatności lub rozłożenia spłaty należnych kwot Spółdzielni w ratach wraz z naliczonymi odsetkami lub zawarcie z dłużnikiem porozumienia (ugody wekslowej), które powoduje zawieszenie postępowania windykacyjnego oraz wstrzymanie naliczania odsetek od zaległości objętych ugodą. Na dzień 31.12.2020 roku 4 dłużników posiada zawarte ze Spółdzielnią ugody wekslowe na łączną kwotę zadłużenia 8.394,53 zł.

Mieszkańcy zasobów Spółdzielni znajdujący się w trudnej sytuacji finansowej i mający problemy z płatnościami należnych kwot z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego

informowani są przez pracowników dz. windykacji i czynszu o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, który przyznaje Urząd Gminy Kęty na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.

W roku 2020 średnio miesięcznie 53 osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego korzystały z dodatku mieszkaniowego. Ogólna kwota przyznanych dodatków w 2020 roku wyniosła 138.326,49 zł i była wyższa w stosunku do roku 2019 o 13.375,27 zł.

Spółdzielnia od 2011 roku ubiega się od Gminy Kęty o odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi zarejestrowanymi w Gminie. Takie roszczenie przysługuje Spółdzielni na podstawie zapisu art.18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów. Wszystkie wezwania do zapłaty odszkodowania były realizowane przez Gminę Kęty terminowo.

W roku 2020 Spółdzielnia uzyskała odszkodowanie z tytułu niedostarczenia 2 lokali socjalnych w kwocie 7.888,24 zł.

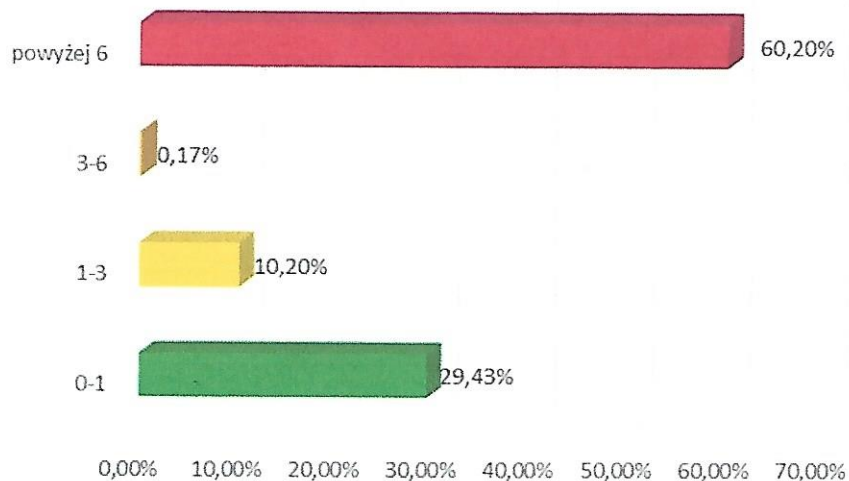
10.2 Zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych, najmu lokali użytkowych , za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni oraz sposoby odzyskiwania należnych kwot Spółdzielni (windykacja).

Stan zadłużenia z działalności Spółdzielni o której mowa w pkt.5.8 sprawozdania na dzień 31.12.2020 roku bez naliczonych odsetek wynosi **117.867,58 zł** i wzrosło w stosunku do 2019 roku o kwotę 20.042,24 zł.

W ogólnej kwocie zadłużenia uwzględnione zostały należności najemców z tytułu dostawy wody do lokali użytkowych , centralnego ogrzewania i energii elektrycznej w łącznej kwocie 10.184,69 zł, których termin płatności zgodnie z fakturą upływa w styczniu 2021 roku – należności zostały uregulowane

Statystykę zaległości bez naliczonych odsetek wg. okresów zadłużenia przedstawia poniższa tabela:

Lp.	zakres miesięczny zaległości	kwota zadłużenia	udział % zadłużenia
1.	0-1	34.684,54 zł	29,43 %
2.	1-3	12.022,14 zł	10,20 %
3.	3-6	199,53 zł	0,17 %
4.	powyżej 6	70.961,37 zł	60,20 %
	Razem	117.867,58 zł	100 %



W okresie sprawozdawczym wobec dłużników prowadzone były procedury windykacyjne określone w regulaminie windykacji należności :

1. Na dzień 30 czerwca i 31 grudnia 2020 r. skierowano do wszystkich najemców i dzierżawców potwierdzenie salda , które stanowiło wezwanie do zapłaty,
2. Zarząd akceptował podjęcie następujących działań windykacyjnych:
 - skierowanie wezwań do uregulowania należności Spółdzielni od dłużników posiadających zadłużenie do 2 m-cy (w 2020 roku 21 wezwań) ,
 - skierowanie ostatecznych wezwań do zapłaty należności Spółdzielni do dłużników posiadających zadłużenie do 6 m-cy (w 2020 roku 6 wezwań),
 - skierowanie ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty do dłużników posiadających zadłużenie powyżej 6 m-cy (w 2020 roku 11 wezwań).

Najwyższe kwoty zaległości w poszczególnych zakresach posiadają :

a). w zakresie 0-1 m-ca (34.684,54 zł)

- 24.088,96 zł Nasza Chata Sp.z.o.o (miesięczny czynsz 25.779,36 zł),
- 2.689,58 zł UNI agent Spółka z.o.o (miesięczny czynsz 7.156,36 zł)
- 4.091,15 zł Samorządowa Placówka Wychowania Przedszkolnego nr 1 z tytułu opłat za media za IV kwartał 2020 roku (płatne I / 2021 roku) – uregulowano
- 1.079,86 zł salon Fryzjerski Awangarda Styl (miesięczny czynsz 2.075,73 zł)

b). w zakresie 1 – 3 m-cy (12.022,14 zł)

- 3.113,00 zł P.P.H.U „BINGO” z tytułu najmu lokalu (miesięczny czynsz 1.396,76 zł)
- 1.327,78 zł Firma Handlowo - Produkcyjna W. Brzuchański (miesięczny czynsz 663,89 zł).
- 670,89 zł dzierżawa terenu pod kioski os. Nad Sołą (opłata /m-c 225,75,73 zł)
- 871,59 zł Warzywniak os. Nad Sołą dzierżawa terenu (opłata /mc- 309,21 zł)
- 573,96 zł M& K AUTOCENTRUM dzierżawa terenu (opłata /mc- 286,98 zł
- Mała Gastronomia os. Wyszyńskiego :
443,54 zł przejazd i przechód (opłata / m-c 224,29 zł)
282,07,07 zł dzierżawa terenu (opłata /m-c 142,72 zł)

c) w zakresie 3-6 m-cy (199,53 zł)

- 199,53 zł PPHU „ BINGO” przejazd i przechód (opłata /m-c 66,51 zł)

d) zadłużenie powyżej 6-mcy (70.961,37 zł)

- 57.485,43 zł Gmina Kęty przejazd i przechód (opłata / m-c 2.434,11 zł)
- 7.292,09 zł M& K AUTOCENTRUM przejazd i przechód (opłata/ m-c 408,69zł)
- 3.328,80 zł D & D Kowalstwo Artystyczne os.700-lecia dzierżawa terenu pod kiosk
- 1.419,33 zł Pizzeria TABIA przejazd i przechód (opłata /m-c 117,16 zł)
- 1.435,72 zł Pawilon Handlowy os. Nad Sołą przejazd i przechód (pawilon sprzedany 25.09.2019 r.).

3. Prowadzono procedury sądowe i komornicze wobec następujących dłużników:

a) *Gmina Kęty* (zadłużenie 57.485,43 zł + odsetki 5.856,79 zł)

- Gmina Kęty wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 29.07.2019 na kwotę 14.430,00 zł. Powołany przez Sąd biegły sądowy do wyceny należnej Spółdzielni opłaty za bezumowne korzystanie przez Gminę z drogi osiedlowej w piśmie do Sądu z dnia 30.10.2020 roku uzależnił jej wydanie dostaniem opinii geodezyjnej z wymiarowania szlaku drogowego. W piśmie procesowym z dnia 18.12.2020 roku Spółdzielnia wskazała,

że taka opinia biegłego geodety zostanie wydana pod sygnaturą akt INs 570/19 (dot. ustanowienie służebności),

- w Sądzie pod Syg. Akt INs 570/19 toczą się procedury związane z wnioskiem Gminy Kęty o ustanowienie służebności drogi koniecznej. W dniu 18.08.2020 rok biegły sądowy z zakresu geodezji dokonał wstępnych pomiarów geodezyjnych przedmiotowej drogi a w dniu 28.10.2020 roku wydał opinię geodezyjną, w której określił łączną powierzchnię działek zajętych pod projektowany pas służebności drogi koniecznej wynoszący 2239 m² (0,2239 ha) . Spółdzielnia oczekuje na wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy sądowej.

b) *M& K AUTOCENTRUM S.C* (zadłużenie 7.292,09 zł. + odsetki 468,10 zł).

Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w dniu 10.02.2021 uwzględnił powództwo Spółdzielni i wydał nakazu zapłaty na kwotę 4.839,95 zł. Po uprawomocnieniu się nakazu wszczęte zostanie postępowanie egzekucyjne wobec dłużników.

Równolegle w Sądzie Rejonowym w Oświęcimiu toczy się sprawa o ustanowienie służebności drogi koniecznej. W dniu 22.01.2021 roku biegły sądowy przeprowadził kolejne czynności dotyczące ustalenia przebiegu drogi koniecznej. Spółdzielnia oczekuje na przedłożenie przez biegłego opinii w tej sprawie.

c) *D& D Kowalstwo Artystyczne* (3.328,80+ odsetki 762,65 zł + koszty sądowe 1.167,60).

Dłużnik nie zwrócił należnej kwoty Spółdzielni w wysokości 2.048 ,12 zł zasądzonej nakazem zapłaty z 31.01.2019 roku oraz nie wydał Spółdzielni działki na której posadowiony jest kiosk przenośny, sprawę przekazano do egzekucji komorniczej. We wrześniu 2020 roku Komornik Sądowy poinformował Spółdzielnię, że w celu prowadzenia dalszych czynności komorniczych niezbędne jest ustanowienie Kuratora dla dłużnika ze względu na nieznanie miejsca jego pobytu. W dniu 30.09.2020 roku Spółdzielnia złożyła w Sądzie Rejonowym w Oświęcimiu wniosek o ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu dłużnika. W związku z przedłużającym się terminem realizacji w/w wniosku Spółdzielnia w dniu 09.02.2021 roku złożyła pismo w Sądzie o przyśpieszenie rozpoznania sprawy. Ponadto prowadzone są procedury windykacyjne celem odzyskania należnych kwot Spółdzielni nie objętych nakazem zapłaty. Do dłużnika skierowano ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty na kwotę 1.450,60 zł (zadłużenie od X/2018 do 09.02.2021)

d) *Pawilon Handlowy os. Nad Sołą 17* . (1.435,72 zł + odsetki 209,71 zł)

W dniu 25 września 2019 roku zmienił się właściciel Pawilonu handlowego (sprzedaż). Poprzedni właściciel posiada zadłużenie wobec Spółdzielni z tytułu przejazdu i przechodu po gruntach Spółdzielni.

Spółdzielnia uzyskała sądowy nakaz zapłaty z dnia 29.06.2020 roku zasądzający od dłużnika na rzecz Spółdzielni kwotę 1.435,72 zł wraz z odsetkami. W dniu 29.12.2020 roku uzyskano informacje z Sądu, że dłużnik złożył sprzeciw od nakazu zapłaty. Spółdzielnia oczekuje na doręczenie odpisu sprzeciwu celem ustosunkowania się do podniesionych w nim zarzutów.

11 .Eksploatacja zasobów.

Eksploatacja zasobów Spółdzielni w całości finansowana jest z wpłat mieszkańców na fundusz remontowy według aktualnie obowiązujących stawek. W 2020 roku opłata na fundusz remontowy wynosiła do marca 2020 roku 1,40 zł / m² użytkowej natomiast od 01.04.2020 roku 1,70 zł/m² . Ponadto fundusz remontowy może być zasilany z nadwyżki bilansowej z uzyskanych pożytków i przychodów z własnej działalności Spółdzielni.

Corocznie Rada Nadzorcza przyjmuje do realizacji plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych, który jest opracowany w oparciu o wnioski z części Walnego Zgromadzenia, coroczne przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych oraz opinię Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

W 2020 roku przyjęte prace remontowe wykonywane były przez wyspecjalizowane firmy wybierane w drodze konkursu ofert, nad którymi nadzór pełnił pracownik Spółdzielni posiadający stosowne uprawnienia.

Przeglądy instalacji gazowej i instalacji wentylacyjnej wymagane prawem budowlanym wykonywały w zasobach Spółdzielni firmy zewnętrzne wyłaniane spośród oferentów na zasadzie rachunku ekonomicznego.

Usuwanie awarii na instalacjach wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne od pracy realizowane było przez służby własne Spółdzielni w ramach dyżurów pełnionych przez konserwatorów.

Obsługą techniczną zasobów mieszkaniowych w tym naprawami , konserwacją, usuwaniem awarii, naprawą urządzeń zabawowych, piaskownic i ławek zajmowali się pracownicy

Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – konserwatorzy, którzy również wykonywali przycinki i prześwietlania drzew wraz z likwidacją gałęzi z terenów spółdzielni.

Wycinka drzew na terenach Spółdzielni zlecana jest firmom zewnętrznym posiadającym uprawnienia po wcześniejszym naborze ofert. Jest ona realizowana na pisemny wniosek mieszkańców, po stwierdzeniu przez służby Spółdzielni konieczności wycinki oraz po dokonaniu przeglądu stanu drzew i krzewów na osiedlach i pozytywnej decyzji Wydziału Środowiska i Przedsiębiorczości Urzędu Gminy Kęty.

Obcinanie żywopłotów zlecane jest przez Spółdzielnię firmie zewnętrznej wyłonionej w drodze naboru ofert lub częściowo wykonywane przez służby Spółdzielni.

O utrzymanie czystości w zasobach Spółdzielni dbają gospodarze budynków prowadzący działalność gospodarczą lub zatrudnieni na umowę zlecenie, którzy w ramach swoich obowiązków zajmują się również wywieszaniem ogłoszeń oraz dostarczają pisma mieszkańcom dotyczących zmian wysokości opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego, zaproszeń na zebrania części Walnego Zgromadzenia czy inne zawiadomienia. W roku 2020 ze względu na panującą pandemię gospodarze budynków wszelkie pisma dla mieszkańców umieszczali w skrynkach EURO przypisanych dla danego lokalu mieszkalnego po uprzednim wywieszeniu informacji o terminie na drzwiach do klatek schodowych.

Koszeniem terenów zielonych w zasobach Spółdzielni zajmowali się gospodarze budynków, pracownicy działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz firmy prywatne.

Deratyzację, dezynsekcję czy dezynfekcję mieszkań oraz pomieszczeń wspólnych w zasobach Spółdzielni przeprowadzały wyłaniane przez Zarząd w wyniku naboru ofert wyspecjalizowane firmy zewnętrzne. Ponadto od lipca 2020 roku przeprowadzana jest dezynfekcja urządzeń zabawowych na zamykanych placach zabaw którą wykonują osoby nadzorują place zabaw (otwierają i zamykają).

Spółdzielnia współpracowała ze służbami porządkowymi – Policją i Strażą Miejską w przypadkach dewastacji mienia wspólnego, wandalizmu, kradzieży i skarg mieszkańców na naganne zachowanie innych współmieszkańców budynków mieszkalnych.

W zakresie odszkodowań z tytułu szkód i dewastacji mienia Spółdzielnia kierowała swoje roszczenia do firmy Ubezpieczeniowej „UNIQA” Towarzystwo Ubezpieczeń S.A

11.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 19/2019 z dnia 16 grudnia 2019 roku przyjęła do realizacji plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych na rok 2020. W oparciu o ten plan Spółdzielnia realizowała w roku sprawozdawczym zakres prac remontowych do wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Odpis na fundusz remontowy z wpłat mieszkańców w roku 2020 wyniósł **2.252.919,69 zł** natomiast nakłady finansowe poniesione na wykonane prace remontowe w ramach planu wyniosły **2.111.539,92 zł**.

Dodatkowo fundusz remontowy obciążony został kosztami :

- sprzątania klatki schodowej i robotami remontowymi po pożarze w bl. 5 na os. Nad Sołą na kwotę 8.095,05 zł ,
- naprawy drzwi wejściowych w bl. 28 na os. Nad Sołą na kwotę 108,00 zł,
- likwidacji szkód: szklenie drzwi w bl.24 os. Nad Sołą i okna na kl. schodowej bl.14 os. 700-lecia na łączną kwotę 605,00 zł,

Walne Zgromadzenie uchwałą nr 5/2020 z października 2020 roku wyraziło zgodę na przeznaczenie kwoty 50.000,00 zł pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych na rok 2020.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie prac zleconych wykonanych w 2020 roku w ramach planu rzeczowego.

lp	Zakres robót	Kwota (zł) wykonanych prac
1	Malowanie klatek schodowych os. Sikorskiego 7 , os.700-lecia 13, os. Nad Sołą 24,25,26	145.232,00 zł
2	Remont elewacji (docieplenie budynków os. Nad Sołą bl.24,25,26 wraz z wykonaniem projektów dociepleń budynków os. Nad Sołą bl. 27,28	1.887.452,33 zł
3	Wykonanie nasad kominowych bl.13 klatka I	27. 216,00 zł
4.	Okienka piwniczne bl.14 os.700-lecia i okno na klatce schodowej os. Królickiego bl.9 kl. III	10.791,13 zł
5.	Utwardzenie miejsc postojowych os. Królickiego bl.4	35.902,84 zł
6.	Dofinansowanie 30% do wymienionej przez lokatorów stolarki okiennej w 9 lokalach mieszkalnych	4.945,61 zł

Rada Nadzorcza uchwałą nr 11/2020 z dnia 28.09.2020 roku wyraziła zgodę na wykonanie podwyższenia kominów dla budynku nr 13 kl. I os. Wyszyńskiego (ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców) bez dokonywania naboru ofert wyspecjalizowanej firmie KOMINUS. Uzasadniając swoją decyzję Rada Nadzorcza wzięła pod uwagę bezpieczeństwo mieszkańców a przy wyborze firmy uwzględniła posiadanie certyfikatu wyrobu, który jest zgodny z normą europejską, stosowane przez firmę materiały na wykonanie nasad gwarantują długotrwałe użytkowanie przebudowanych kominów oraz wykonanie sprawdzenia niedokładności istniejących kominów z użyciem kamery. Ponadto jak było w przypadku wykonania nasad kominów na bl.7 os. Sikorskiego pracownicy firmy służą radą przy źle działających kominach na budynkach, w których nie są prowadzone prace remontowe.

Wykonawców robót ogólnobudowlanych, które wykazano w tabeli pkt. 4 i 5 wyłaniano w drodze konkursów ofert ogłaszanych w prasie i na stronie internetowej.

11.2. Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni.

Prace związane z konserwacją zasobów Spółdzielni w 2020 roku wykonywane były w oparciu o zatwierdzony plan remontów i konserwacji uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2019 z dnia 16 grudnia 2019 roku.

Wartość robót bieżącej konserwacji i przeglądów wymaganych art.62 Prawa Budowlanego wykonanych w budynkach należących do zasobów Spółdzielni w 2020 roku wyniosła **589.456,00 zł** w tym **494,546,00** stanowił koszt robót własnych, a **94.910,00 zł** koszt robót wykonanych przez firmy obce.

Plan konserwacji stworzony został w oparciu o zgłoszenia bieżące mieszkańców, wnioski mieszkańców zgłaszane na Walnym Zgromadzeniu, wnioski z przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów mieszkaniowych oraz w oparciu o przepisy prawa budowlanego w zakresie okresowych przeglądów instalacji elektrycznych i odgromowych

Roboty z zakresu konserwacji zasobów wykonywane były przez służby własne Spółdzielni oraz na zlecenie przez uprawnione podmioty.

Poniższa tabela przedstawia rodzaj i wartość wykonanych w 2020 roku robót z zakresu konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Lp.	Zakres robót własnych	Wartość robót wykonanych
1.	Naprawa dachów i włączów	6.625,00 zł
2.	Roboty na klatkach schodowych: - naprawa wejść, gablot, samozamykaczy, drzwi wejściowych daszków - naprawa i szklenie okien na kl. schodowych i w piwnicach, naprawa drzwi piwnicznych	46.384,00 zł 29.965,00 zł
3.	Roboty murarsko- tynkarskie	28.006,00 zł
4.	Roboty na instalacji wodnej -likwidacja przecieków i niedrożności kanalizacji	100.273,00 zł
5.	Konserwacja instalacji odgromowej	6.425,00 zł
6.	Likwidacja przecieków na instalacji gazowej	2.552,00 zł
7.	Roboty na instalacji elektrycznej – naprawy bieżące i usuwanie awarii, wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych, wymiana oświetleń na kl. schodowych	56.114,00 zł
8.	Roboty na instalacji wentylacyjno-spalinowej – naprawa kominów	13.244,00zł
9.	Roboty na instalacji co. – drobne naprawy	10.334,00 zł
10.	Naprawy bieżące chodników i dróg osiedlowych	16.299,00 zł
11.	Naprawa i konserwacja ławek	11.491,00 zł
12.	Naprawa stojaków na rowery	560,00 zł
13.	Zakup znaków drogowych informacyjnych	14.257,00 zł
14.	Naprawa koszy i śmietników wywóz wielkogabarytów	6.025,00 zł 59.375,00 zł
15.	Naprawa piaskownic	11.414,00 zł
16.	Naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych	8.994,00 zł
17.	Wymagane przeglądy - przegląd 5 letni instalacji odgromowej i elektrycznej	10.990,00 zł
Lp.	Zakres robót zleconych	Wartość robót wykonanych
1	Roboty na elewacjach – uszczelnianie złącz, roboty blacharskie (wymian rynien i rur spustowych)	5.660,00 zł
2	Wymagane przeglądy – instalacja gazowa i wentylacyjna	80.050,00 zł
3.	Konserwacja domofonów	3.050,00 zł
4.	Naprawa dróg i parkingów (uzupełnianie ubytków asfaltowych	6.150,00 zł.

12. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w 2020 roku.

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisem § 150 ust.2 lit. j Statutu Spółdzielni podjął uchwałę nr 18/2020 z dnia 15.04.2020 o zwołaniu zebrań części Walnego Zgromadzenia w dniach 16,18,22,23 i 26 czerwca.

W związku z obowiązującymi przepisami o stanie epidemii zwołanie zebrań w wyżej podanych terminach nie było możliwe ze względu na brak sali spełniającej wymogi narzucone przez przepisy z związku z panującą epidemią o czym Zarząd powiadomił pisemnie mieszkańców ogłoszeniem na klatkach schodowych 23 maja 2020 roku.

W dniu 28 września 2020 roku Zarząd podjął uchwałę nr 33/2020 i ustalił nowe terminy zebrań na dzień 17, 23 i 24 października 2020 roku. Zebrania odbyły się w pełnym reżimie sanitarnym w wynajętej sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej nr 2. W załączniku do zawiadomienia o terminie i programie zebrań części Walnego Zgromadzenia Zarząd określił wytyczne dla uczestników mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa uczestnikom w trakcie panującej epidemii SARS-CoV-2.

W pięciu zebraniach <części Walnego Zgromadzenia> wzięło udział 37 osób w tym: 33 członków Spółdzielni, 4 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictwa do reprezentowania ich na zebraniach.

Na zebraniach <części Walnego Zgromadzenia> poddano pod głosowanie łącznie 11 projektów uchwał dotyczących istotnych spraw dla bieżącej działalności Spółdzielni.

W dniu 26.10.2020 roku odbyło się posiedzenie Zarządu z Przewodniczącymi poszczególnych <części Walnego Zgromadzenia> na którym podjęte zostało 11 uchwał stwierdzających czy poszczególne uchwały głosowane na <częściach Walnego Zgromadzenia> otrzymały statutową ilość głosów i tym samym zostały przyjęte do realizacji a które takiego warunku nie spełniły. Zgodnie z zapisem § 140 pkt 8 Statutu członkowie Spółdzielni zostali poinformowani o przyjętych uchwałach poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni od dnia 20. 11. 2020 roku.

Realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2020 roku przedstawia się następująco:

Uchwała nr 1 - dot. przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.

Realizacja : wnioski polustracyjne zostały przyjęte do realizacji .

Uchwała nr 2 - dot. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2019 r.

Realizacja : zatwierdzono sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2019 rok.

Uchwała nr 3 – dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2019 rok.

Realizacja : zatwierdzono sprawozdanie Zarządu za 2019 rok.

Uchwała nr 4 - dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Realizacja : zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok.

Uchwała nr 5 - dot. podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok.

Realizacja: wykazaną w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2019 rok nadwyżkę bilansową w kwocie netto 631.093,06 zł podzielono w następujący sposób:

-kwotę 581.093,06 zł pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczono na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2020 roku.

Podział kwot nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w części obciążającej członków Spółdzielni.

- kwotę 50.000,00 zł pożytków i innych przychodów z własnej działalności przeznaczono na zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Uchwały nr 6, 7, 8 i 9 - dot. udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Realizacja: członkowie Zarządu otrzymali absolutorium za 2019 rok

Uchwała nr 10 - dot. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań do zaciągnięcia przez Spółdzielnię w roku 2020 .

Realizacja :

1.Oznacza się najwyższą sumę zobowiązań na kwotę 15.200.000,00 zł jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2020 roku.

2. Suma określona w ust.1 nie obejmuje możliwości zaciągania kredytów.

Uchwała nr 11 - dot. przyjęcia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni.

Realizacja : przyjęto kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2021 – 2025.

13. Przyjęcie kierunków działania Spółdzielni na lata 2021-2025.

Rok 2020 był ostatnim rokiem realizacji kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2010 - 2020 przyjętych do realizacji przez Walne Zgromadzenie w 2010 roku.

Realizacja kierunków rozwoju w poszczególnych latach omawiana była w kolejnych sprawozdaniach Zarządu a za rok 2020 w pkt. 11.1 i 11.2 omawianego sprawozdania.

Ponieważ uchwalanie kierunków rozwoju działalności rozwoju Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie należy do obowiązków określonych w art.38 Prawa spółdzielczego oraz w § 113 ust.1 Statutu Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w październiku 2020 roku uchwałą nr 11 /2020 przyjęto kierunki działania Spółdzielni na kolejne 5 lat tj. na lata 2021-2025 określające niezbędne do podjęcia działania remontowe i modernizacyjne w celu utrzymania właściwego stanu technicznego nieruchomości, poprawy komfortu, bezpieczeństwa, warunków zamieszkiwania mieszkańców naszych zasobów oraz działań mających na celu dbałość o tereny stanowiące mienie Spółdzielni czyli jej mieszkańców.

Założenia przyjętych kierunków rozwoju poza wymianą pionów i poziomów instalacji wodno – kanalizacyjnej w bl.27 zostały zrealizowane . Powyższe prace nie zostały wykonane ze względu na brak środków finansowych i panującą pandemię i zostały ujęte w planie na lata 2021-2025 co obrazuje poniższa tabela i przyjęte do planu remontów i konserwacji na rok 2021

Poniższa tabela obrazuje przyjęte kierunki rozwoju spółdzielni na lata 2021- 2025.

Prace modernizacyjne (remont elewacji)			
1	Os. Nad Sołą	Remont elewacji blok 27,28 Modernizacja inst. wodnej -zw., cw., cyrkulacja bl.27 Modernizacja inst. wodnej -zw., cw., cyrkulacja bl.26 Modernizacja inst. wodnej -zw., cw., cyrkulacja bl.28	rok 2021 rok 2021 rok 2022 rok 2023
2.	Os. Sikorskiego	Remont elewacji bl. 5F i 6 (wykonanie audytów + wybór systemu)	rok 2022
3.	Os. Wyszynskiego	1.Remont elewacji ścian docieplonych bl.12 2.Remont elewacji ścian docieplonych bl. 11 (wykonanie miejscowych odkrywek w elewacji, sprawdzenie wytrzymałości i przyczepności obecnego docieplenia do ściany/muru i dobranie odpowiedniego systemu spełniającego wymogi remontu elewacji ścian docieplonych)	rok 2023 rok 2025
4.	Os. 700-lecia	Remont elewacji ścian docieplonych bl.3 wykonanie miejscowych odkrywek w elewacji, sprawdzenie wytrzymałości i przyczepności obecnego docieplenia do ściany/muru i dobranie odpowiedniego systemu spełniającego wymogi remontu elewacji ścian docieplonych)	rok 2024
Prace remontowe			
1.	Os. Królickiego	1. Wymiana okien piwnicznych bl.4,9,10 2. Renowacja obróbek blacharskich 3. Remont drogi dojazdowej do bl. 9 i10	rok 2023 rok 2022 rok 2022

Os. Sikorskiego	1. Wymiana okien piwnicznych bl. 4,5,5f ,6 i 7 2. Renowacja obróbek blacharskich	rok 2022 rok 2023
Os. Wyszyńskiego	1. Wymiana oświetlenia na kl. schodowych bl. 9,10,11,12,13,14 2. Wymiana okien piwnicznych bl.9,10,11,12,13,14 3. Renowacja obróbek blacharskich	rok 2021 rok 2024 rok 2024
Os.700-lecia	1. Wymiana oświetlenia na kl. schodowych bl.1-8 2. Wymiana oświetlenia na kl. schodowych bl.12-19 3. Wykonanie drogi łączącej drogę osiedlową z parkingiem przy bl,3 700-lecia 4. Wymiana okien piwnicznych bl.1-8 , 12-15 5. Renowacja obróbek blacharskich bl.1-8,12-19	rok 2022 rok 2023 rok 2023 rok 2025 rok 2025
Os. Nad Sołą	1. Wymiana oświetlenia na kl. schodowych bl. 1-11 2. Wymiana oświetlenia na kl. schodowych bl. 12-28	rok 2024 rok 2025

Przyjęte kierunki rozwoju Spółdzielni na lata 2021-2025 , potrzeba dostosowanie budynków do aktualnie obowiązujących norm i standardów, zapewnienie bezpieczeństwa i poprawy warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni oraz przeglądy zasobów mieszkaniowych stanowiły podstawę do przyjęcia przez Radę Nadzorczą w dniu 21.12.2020 roku uchwałą nr 15/2020 planu rzeczowego i konserwacji na rok 2021.

W planie rzeczowym przyjęto do realizacji :

- remont i ocieplenie bl. 27 i 28 na os. Nad Sołą,
- wykonanie audytów energetycznego dla bl. 5f i 6 na os. Sikorskiego,
- malowanie 20 klatek schodowych os. 700-lecia bl. 15 i Nad Sołą bl.1,2,3,27 i 28,
- wymiana pionów i poziomów instalacji wodno- kanalizacyjnej os. Nad Sołą 27 oraz w budynkach gdzie lokatorzy wyrażą zgodę na wejście do mieszkań w danym pionie kl. schodowej,
- wykonanie nasad kominowych na dwóch klatkach III i IV bl.4 os. Królickiego oraz kl. II bl.13 na os. Wyszyńskiego,
- przełożenie chodników wzdłuż bl.7 na os. Sikorskiego.

W planie rzeczowym zabezpieczono środki finansowe na wykonanie w 2021 roku prac na budynkach niemieszkalnych należących do Spółdzielni tj. wymiana nieszczelnej instalacji wodnej na budynku OPTI 700-lecia oraz wymiana częściowa ponad 30 letniej stolarki okiennej na parterze budynku w którym mieści się siedziba Spółdzielni.

W planie konserwacji uwzględniono roboty niezbędne do wykonania, które wynikają z przepisów prawa budowlanego oraz bieżącej eksploatacji budynków, terenów zielonych i małej architektury.

W roku 2021 Spółdzielnia zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju wymieni dotychczasowe oświetlenie na klatkach schodowych we wszystkich nieruchomościach os. Wyszyńskiego na oświetlenie z czujnikiem zmierzchowo- ruchowym.

15. Podsumowanie.

Działania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach w roku 2020 skoncentrowane było na oszczędnym ekonomicznie uzasadnionym dysponowaniu środkami finansowymi określonymi w planie finansowym co ma duże znaczenie dla utrzymania płynności finansowej Spółdzielni.

Szeroko zakrojona dyscyplina kosztów, prowadzone działania windykacyjne, realizacja w pierwszej kolejności zadań priorytetowych pozwoliła na utrzymanie stabilnej sytuacji ekonomicznej Spółdzielni.

W 2020 roku Zarząd monitorował zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i mobilizował mieszkańców poprzez wezwania do zapłaty do terminowego regulowania należności celem uniknięcia ich wzrostu i wdrażania procedur sądowych oraz komorniczych co związane jest z dużymi dodatkowymi kosztami obciążającymi dłużnika.

Osobom z problemami finansowymi i zdrowotnymi Zarząd umożliwiał ratalną spłatę zobowiązań wobec Spółdzielni lub zawieranie ugód wekslowych.

Dużo uwagi poświęcono prawidłowej i zgodnej z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych obsłudze członków Spółdzielni i mieszkańców jej zasobów. W celu zapewnienia najwyższych standardów ochrony danych osobowych przypominano że informacje o wysokości opłat oraz stanie zadłużenia udzielane były wyłącznie po osobistym zgłoszeniu się do siedziby Spółdzielni lub telefonicznie po podaniu hasła dostępu ustalonego w dziale czynszu oraz zachęcano mieszkańców do korzystania z udostępnionego systemu informatycznego e-kartoteki.

W roku sprawozdawczym realizowane były w ramach posiadanych środków plany roczne remontów i konserwacji w celu poprawy stanu technicznego, zapewnienia bezpiecznego i zgodnie z przepisami prawa budowlanego zamieszkiwania w nieruchomościach

lokalowych administrowanych przez Spółdzielnię. Prowadzono również działania mające na celu utrzymanie czystości i estetyki budynków.

Rok 2020 ze względu na panującą pandemię kilka zamierzeń Zarządu zostało zrewidowanych. Podjęto wiele decyzji wynikających z przepisów mających na celu zminimalizowanie zarażeniem się wirusem SARS-COV 2 przez mieszkańców i pracowników obsługujących zasoby Spółdzielni. W tym celu podjęto decyzję o dezynfekcji urządzeń zabawowych na zamykanych placach zabaw, dezynfekcji schodów i poręczy w siedzibie Spółdzielni. W celu zapewnienia płynności obsługi pracownicy Spółdzielni obsługiwali mieszkańców w pełnym reżimie sanitarnym.

Korespondencja kierowana do wszystkich mieszkańców ze względów bezpieczeństwa w tym potwierdzenie salda, zmiany wysokości opłat, zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu gospodarze budynków nie dostarczali do mieszkań a pozostawiali w skrzynkach pocztowych EURO przypisanych do danego lokalu mieszkalnego po uprzedniej informacji Spółdzielni na gablotach o terminie doręczenia korespondencji do skrzynek.

W związku z sytuacją epidemiczną panującą w kraju Zarząd Spółdzielni w 2020 roku podjął również działania polegające na zawieszeniu naliczania ustawowych odsetek za miesiąc marzec i kwiecień 2020 roku o których mowa w obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminie naliczania odsetek ustawowych za nieterminowe regulowanie opłat eksploatacyjnych, opłat czynszowych i opłat należnych SML-W w Kętach na podstawie innych tytułów prawnych”. Zawieszenie naliczania odsetek nie dotyczyło dłużników wobec których prowadzone są postępowania sądowe i egzekucje komornicze. Ponadto Zarząd przedłużył termin zapłaty należnych kwot Spółdzielni za III i IV/2020 do 31.05.2020 roku bez naliczania odsetek za okres zwłoki.

W roku 2020 na pisemny wniosek podmiotów gospodarczych, które zwróciły się o zwolnienie z opłat wnoszonych do Spółdzielni najemców lokali i pomieszczeń wspólnego użytku dzierżawców terenu Zarząd wyraził zgodę na zmniejszenie opłat dla 6 podmiotów przez 2m-ce o 20% dla jednego podmiotu 50% na okres 3-ch miesięcy.

Zamierzenia Spółdzielni na rok następny i dalsze lata są nastawione na zrównoważony rozwój. Ponieważ aktualna sytuacja Spółdzielni jest stabilna Zarząd Spółdzielni ma nadzieję, że nie będzie przeszkód niezależnych od Spółdzielni w realizacji przyjętych kierunków rozwoju na kolejne 5 lat o których mowa w pkt 14 sprawozdania.

Ponadto Zarząd Spółdzielni skupi się na działaniach mających na celu utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni. W celu równowagi kosztów i przychodów Zarząd Spółdzielni będzie prowadził ciągłe monitorowanie stanu zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz intensyfikował działania windykacyjne mające na celu odzyskanie należnych kwot Spółdzielni.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, którzy dbają o wspólne mienie a szczególnie tym którzy dzielili się z nami cennymi uwagami i opiniami oraz pracownikom Spółdzielni za ich zaangażowanie w pracę. W związku z kończącą się trzyletnią kadencją pracy Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni dziękuje za współpracę, za podejmowanie realnych i rozważnych decyzji wynikających z aktualnych potrzeb i możliwości Spółdzielni oraz dbałość o dobro członków Spółdzielni.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
w KĘTACH

Z-ca Prezesa Zarządu Członek Zarządu PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Dorota Adamowicz Michał Olearczyk mgr inż. Sławomir Szymaniuk