

Sprawozdanie

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie

z działalności w roku 2019.

1. Działalność organów samorządowych.

1.1. Walne Zgromadzenie Członków SM „Polne” w Lubinie.

W związku z uchwaleniem przez Walne Zgromadzenie w 2018 r. nowego Statutu, Walne Zgromadzenie w 2019 r. odbyło się w jednej części w dniu 12 czerwca 2019 roku.

O terminie i porządku obrad powiadomiono członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 17 maja 2019 r.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia obejmował podjęcie decyzji w sprawie zbycia na rzecz WPEC S.A. gruntów pod węzłami ciepłymi, sprzedaży dzierżawionego gruntu przy ul. Topolowej 48B i Topolowej 48A, przyjęcie Sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu i Sprawozdania finansowego za rok 2018 oraz przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej SM „Polne”.

Walne Zgromadzenie nie wyraziło zgody na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntów pod węzłami ciepłymi na rzecz WPEC S.A. oraz na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntów przy ul. Topolowej 48B i Topolowej 48A na rzecz wnioskodawców. Walne Zgromadzenie przyjęło sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej Spółdzielni i sprawozdanie finansowe za 2018 rok. Walne Zgromadzenie dokonało podziału zysku wykazanego w sprawozdaniu finansowym za rok 2018 oraz udzieliło absolutorium członkom Zarządu za pracę w 2018 roku. Ponadto Walne Zgromadzenie dokonało wyboru następujących osób na członków Rady Nadzorczej SM „Polne” na kadencję w latach 2019-2022: Łukasz Ostrowski, Mariusz Skrzypek, Krzysztof Jankowski, Renata Mazur, Jarosław Dąbrowski, Jolanta Sienkiewicz i Krzysztof Słomiński.

1.2 Rada Nadzorcza SM „Polne” w Lubinie.

Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, zgodnie z § 69 ust. 1 Statutu.

Do dnia 12.06.2019 r. tj. do dnia przeprowadzenia na Walnym Zgromadzeniu wyborów do Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2019-2022 skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

1. Pan Mariusz Skrzypek
2. Pan Jarosław Dąbrowski
3. Pan Łukasz Ostrowski
4. Pani Jolanta Sienkiewicz
5. Pan Krzysztof Jankowski
6. Pan Krzysztof Słomiński
7. Pan Ryszard Lis

Funkcje w Radzie Nadzorczej przedstawiały się następująco:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Mariusz Skrzypek
Zastępca – Pan Jarosław Dąbrowski

Sekretarz – Pan Łukasz Ostrowski

Członkowie:

- Pani Jolanta Sienkiewicz
- Pan Krzysztof Jankowski
- Pan Krzysztof Słomiński
- Pan Ryszard Lis

W obrębie Rady Nadzorczej pracowały dwie komisje stałe o następującym składzie:

1. Komisja Rewizyjna:

- Przewodniczący - Pan Łukasz Ostrowski
- Członek - Pan Jarosław Dąbrowski
- Członek - Pan Ryszard Lis

2. Komisja Techniczna:

- Przewodniczący - Pan Krzysztof Jankowski
- Członek - Pani Jolanta Sienkiewicz
- Członek - Pan Krzysztof Słomiński

W dniu 12.06.2019 r. w wyniku przeprowadzenia na Walnym Zgromadzeniu wyborów do Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2019-2022 członkami Rady Nadzorczej zostali:

1. Pan Łukasz Ostrowski
2. Pan Mariusz Skrzypek
3. Pan Krzysztof Jankowski
4. Pani Renata Mazur
5. Pan Jarosław Dąbrowski
6. Pani Jolanta Sienkiewicz
7. Pan Krzysztof Słomiński

Funkcje w Radzie Nadzorczej przedstawiają się następująco:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Jarosław Dąbrowski

Zastępca – Pan Łukasz Ostrowski

Sekretarz – Pan Mariusz Skrzypek

Członkowie:

- Pani Jolanta Sienkiewicz
- Pani Renata Mazur
- Pan Krzysztof Jankowski
- Pan Krzysztof Słomiński

W obrębie Rady Nadzorczej pracują dwie komisje stałe o następującym składzie:

1. Komisja Rewizyjna:

- Przewodniczący - Pan Łukasz Ostrowski
- Członek - Pani Renata Mazur
- Członek - Pani Jolanta Sienkiewicz

2. Komisja Techniczna:

- Przewodniczący - Pan Krzysztof Jankowski
- Członek - Pan Krzysztof Słomiński
- Członek - Pan Mariusz Skrzypek

Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze z późn. zm., ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm., zapisy Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie oraz Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie.

W 2019 r. Rada Nadzorcza odbyła 16 posiedzeń, Komisja Rewizyjna odbyła 4 samodzielne posiedzenia, Komisja Techniczna 3. Odbyło się także 1 posiedzenie połączonych Komisji Rewizyjnej i Technicznej. W 2019 r. Rada Nadzorcza podjęła 42 uchwały.

Komisje stałe Rady Nadzorczej przeprowadziły kontrolne badania różnych zakresów działalności Spółdzielni, w szczególności: sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych za rok 2018, projektu Planu gospodarczego oraz planu remontów na rok 2019, sprawozdania z realizacji Planu gospodarczego za poszczególne kwartały 2019 r., specyfikacji istotnych warunków przetargów.

1.3. Zarząd SM „Polne” w Lubinie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie do dnia 08.10.2019 r. pracował w następującym składzie:

- Ryszard Półtorak - Prezes Zarządu,
- Edward Klimka - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Techniczno - Eksploatacyjnych

W dniu 08.10.2019 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie podjęła uchwały, w wyniku których Pan Edward Klimka został odwołany ze stanowiska Z-cy Prezesa Zarządu ds. Techniczno - Eksploatacyjnych i powołany na stanowisko Prezesa Zarządu, natomiast Pan Ryszard Półtorak został odwołany ze stanowiska Prezesa Zarządu i powołany na stanowisko Z-cy Prezesa Zarządu ds. Techniczno - Eksploatacyjnych.

Praca Zarządu Spółdzielni koncentrowała się na kierowaniu bieżącą działalnością Spółdzielni i wykonywaniu jej statutowych zadań, w szczególności:

- realizacji Planu gospodarczego na rok 2019,
- rzeczowego planu remontów,
- prowadzeniu bieżącej konserwacji zasobów,
- windykacji opłat eksploatacyjnych,
- rozpatrywaniu problematyki członkowsko - mieszkaniowej,
- realizowaniu uchwał i wniosków organów samorządowych,
- sporządzaniu analiz i wynikających z nich przedsięwzięć ograniczających koszty działalności Spółdzielni,
- termomodernizacji zasobów mieszkaniowych w związku z pozyskaniem środków finansowych z dotacji unijnych.

W 2019 r. odbyło się 36 posiedzeń Zarządu Spółdzielni, w trakcie których podjęto 218 uchwał.

Działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie przedstawiają także zamieszczone w dalszych częściach sprawozdania informacje oraz materiały dotyczące spraw gospodarczo - finansowych.

2. Przyjmowanie i załatwianie skarg.

Skargi i wnioski przyjmowane były przez członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie w godzinach pracy Spółdzielni tj. pn., śr., czw. w godz. 07.00-15.00, wt. w godz. 07.00 -17.00. oraz pt. w godz. 07.00. – 12.00.

Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie przyjmowali wnioski w trakcie dyżurów, w każdy pierwszy wtorek miesiąca w godz. 16.00-17.00.

3. Realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2018 r. które zostały rozpatrzone na Walnym Zgromadzeniu w roku 2019.

1. Wniosek p. Elżbiety Badzińskiej zam. przy ul. Leszczynowej 2/25 w sprawie zamontowania czujników ruchu przy oświetleniu klatek schodowych w ramach oszczędności energii elektrycznej.

Wniosek został przyjęty, zostanie zrealizowany w miarę posiadanych środków.

4. Baza członkowsko – mieszkaniowa. Stan zasobów.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Polne” w Lubinie nie prowadziła w 2019 roku działalności inwestycyjnej, jednak wielkość zasobów w stosunku do 2018 roku uległa zmianie z uwagi na ustanowienie 15 praw odrębnej własności, a ich stan na dzień 31.12.2019 roku wynosił:

1. 63.579,48 m² powierzchni użytkowej ogółem w tym:
 - 60.132,82 m² powierzchni użytkowej 48 budynków mieszkalnych, w tym 23 lokale mieszkalne zaadaptowane z pomieszczeń wspólnego użytkowania, zajmowane na podstawie umowy najmu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2.894,06 m² powierzchni użytkowej 33 lokali użytkowych,
 - 552,60 m² powierzchni użytkowej budynku Zarządu.
2. 1142 lokale mieszkalne, w tym:
 - 28 lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1085 lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 20 lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu,
 - 9 lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
3. W roku 2019 ustanowiono 15 praw odrębnej własności.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

5.1 Kierunki działalności Zarządu SM „Polne” w Lubinie.

W roku 2019 kontynuowane były kierunki działalności z lat poprzednich, w tym działania związane z realizacją przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (z późniejszymi zmianami).

Działania Zarządu Spółdzielni koncentrowały się głównie na:

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej spółdzielni,
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania spółdzielni,
- pozyskiwaniu dodatkowych środków na działalność (poza opłatami czynszowymi),
- działaniach zmierzających do uefektywnienia procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe,
- działaniach zmierzających do zwiększenia zakresu robót remontowych,
- realizacji i wdrażaniu zmian przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podstawą działalności Zarządu był zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Polne” Plan gospodarczy na 2019 rok.

Zarząd na bieżąco kontrolował wszystkie wydatki starając się utrzymać je w zaplanowanych wielkościach. Po zakończeniu każdego kwartału dokonywane były szczegółowe analizy ekonomiczne bieżącej działalności Spółdzielni, które po rozpatrzeniu w formie kwartalnych sprawozdań przez Komisje Rady Nadzorczej, zatwierdzane były na jej plenarnych posiedzeniach.

5.2 Wynik działalności SM „Polne” w Lubinie.

Zysk netto w kwocie 150 332,78 zł Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie proponuje przeznaczyć na dofinansowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – lokali mieszkalnych członków spółdzielni.

5.3. Eksploatacja zasobów.

Eksploatacja zasobów Spółdzielni realizowana była przez służby techniczno – administracyjne w sposób optymalny, dostosowany do obecnej sytuacji gospodarczej i rynkowej. W zależności od rodzaju koniecznych przedsięwzięć, przeprowadzana była siłami własnym lub obcymi.

Obsługę techniczną zasobów mieszkaniowych, w tym naprawy, konserwacje, usuwanie awarii, naprawy urządzeń zabawowych, piaskownic i ławek oraz wykonywanie przeglądów mieszkań i budynków prowadzono siłami własnymi przez pracowników techniczno – administracyjnych i służby konserwatorskie.

Zabezpieczenie i usuwanie awarii poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne realizowano za pośrednictwem firmy instalacyjnej „Instalatorstwo Sanitarne i Ogólnobudowlane” na podstawie zawartej umowy. Zakres powierzonych prac obejmuje usuwanie awarii na instalacjach: wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, gazowej i elektrycznej.

Utrzymanie w stanie technicznej sprawności dźwigów wykonywano na podstawie umowy przez Zakład Elektromechaniki Dźwigowej w Lubinie.

Konserwację domofonów prowadził na zlecenie spółdzielni Zakład Teleradiomechaniki Tadeusz Świca.

Usługi związane z usuwaniem odpadów komunalnych świadczone były przez MPWiK Sp. o. o. w Lubinie.

Utrzymanie należytego stanu sanitarnego budynków oraz posesji do nich przylegających, realizowało na zlecenie 18 firm porządkowych. Do obowiązków tych firm należy między innymi przycinanie żywopłotów i krzewów. Ponadto podmioty te, na podstawie odrębnej umowy, dokonują odczytów wodomierzy w komórkach technicznych oraz doręczają korespondencję.

Koszenie terenów zielonych, przycinanie i prześwietlanie drzew wysokich oraz likwidacja drzew uschniętych i stwarzających zagrożenie, wykonywane było przez specjalistyczne firmy wybierane w procedurach przetargowych.

W ramach obsługi zasobów przeprowadzono również: wymianę i uzupełnienia piasku w piaskownicach, uzupełnienie wysadzeń żywopłotów, wysadzanie kwiatów, deratyzację, dezynsekcje i dezynfekcje pomieszczeń wspólnych, mechaniczne czyszczeniu leków zsympowych po likwidacji zsympów. W odpowiednim stanie technicznym poprzez bieżące naprawy i odnawianie utrzymywane były własnymi siłami place zabaw jak również ławki. Realizując zadania w zakresie dbałości o dobro spółdzielcze, jego chronienie i używanie zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami gospodarności i efektywności, jak również w sferze przeciwdziałania przejawom niegospodarności, marnotrawstwa i kradzieży, administracja Spółdzielni współpracowała ze służbami porządkowymi (Policja), egzekwowała roszczenia z „UNIQA” Towarzystwo Ubezpieczeń S. A. z tytułu szkód i dewastacji, przygotowywała ulotki i informacje dla mieszkańców.

W związku z uwolnieniem rynku energii elektrycznej, w 2019 roku Spółdzielnia posiadała umowy na zakup energii elektrycznej z tańszym niż Tauron Sprzedaż Sp. z o. o. dostawcą tj. z firmą Energa Obrót S.A. dotyczącą dostarczania energii elektrycznej do części wspólnych w nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni oraz budynku, w którym znajdują się biura Zarządu. Usługi przesyłowe w dalszym ciągu świadczyła spółka Tauron Dystrybucja S.A.

Podstawą działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w 2019 roku był Plan gospodarczy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Wykonanie planu przedstawiono w dalszej części materiału.

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych łącznie z rozliczeniem z lat ubiegłych wynoszą 16 501 676,97 zł i stanowią 99,27 % wykonania planu kosztów.

Struktura poniesionych kosztów przedstawia się następująco:

■ odpis na fundusz remontowy	19,09 %
■ energia	43,75 %
■ koszty eksploatacji zasobów	35,85 %
■ pozostałe koszty	1,31 %

Przychody na pokrycie kosztów poniesionych na eksploatację zasobów łącznie z rozliczeniem z lat ubiegłych uzyskano w wysokości 16 459 821,57 zł, co stanowi 98,53 % wykonania planu przychodów.

Źródłem przychodów są :

■ naliczenia opłat eksploatacyjnych i pozostałych od lokatorów i najemców lokali mieszkalnych	15 711 679,99 zł
■ naliczenia czynszów lokali użytkowych, dzierżawy gruntu itp.	526 069,92 zł
■ pozostałe	58 951,64 zł
■ sprzedaż materiałów	16,26 zł
■ przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne	163 103,76 zł

5.4. Eksploatacja dźwigów.

W zasobach S.M. „Polne” jest 41 dźwigów osobowych, oddanych w większości do eksploatacji w latach 1976-1982. Na eksploatację dźwigów wydano 216 222,98 zł, a uzyskane przychody wynosiły 192 190,35 zł.

Struktura kosztów poniesionych na eksploatację dźwigów przedstawia się następująco:

■ bieżące konserwacje i naprawy	- 83,33 %
---------------------------------	-----------

- pozostałe koszty - 16,67 %

5.5. Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Roczny koszt dostawy energii cieplnej w okresie sprawozdawczym (2019) wyniósł 4 788 881,55zł. Dla porównania analogiczne koszty od roku 2012 kształtowały się następująco:

- rok 2012	5 400 460,33 zł
- rok 2013	5 274 601,43 zł
- rok 2014	4 511 915,85 zł
- rok 2015	4 562 695,82 zł
- rok 2016	4 860 499,32 zł
- rok 2017	4 960 209,12 zł
- rok 2018	4 895 618,24 zł

Terminy zakończenia i rozpoczęcia ogrzewania		
Rok sprawozdawczy	Zakończenie	Rozpoczęcie
2012	02 maja	03 października
2013	08 maja	26 września
2014	20 maja	24 września
2015	19 maja	28 września
2016	19 maja	26 września
2017	22 maja	19 września
2018	09 maja	21 września
2019	18 maja	24 września

Na koniec roku kalendarzowego różnica między kosztami a przychodami wynosiła:

- 2012 r.	65 301,01 zł	1,21 % kosztów dostawy energii
- 2013 r.	406 691,29 zł	7,70 % kosztów dostawy energii
- 2014 r.	433 537,49 zł	9,61 % kosztów dostawy energii
- 2015 r.	455 822,90 zł	9,99 % kosztów dostawy energii
- 2016 r.	207 978,80 zł	4,28 % kosztów dostawy energii
- 2017 r.	693 069,39 zł	13,97 % kosztów dostawy energii
- 2018 r.	388 163,58 zł	7,93 % kosztów dostawy energii
- 2019 r.	435 948,56 zł	9,10 % kosztów dostawy energii

Podgrzanie wody zimnej.

Odpłatność za podgrzanie wody wg odczytu wodomierzy wynosi 17,56 zł/m³ od 01.11.2010 r. Odpłatność za podgrzanie wody wg ryczałtu wynosi 105,36 zł/osobę, która obowiązuje od 01.11.2010 r.

5.6. Domofony.

W instalacje domofonowe wyposażone są wszystkie klatki schodowe w budynkach – w ilości 162 sztuki. Domofony były montowane głównie z inicjatywy mieszkańców.

Opłaty związane z utrzymaniem stanu technicznej sprawności domofonów ponoszone są przez lokatorów.

Koszty eksploatacji systemów domofonowych na koniec 2019 r. wyniosły 63 694,69 zł. Przychody z tytułu jw. – 84 185,60 zł.

W 2014 roku rozpoczęto modernizację instalacji domofonowych wprowadzając nowoczesne domofony cyfrowe. Przedsięwzięcie jest kontynuowane w latach następnych.

5.7. Gospodarka funduszem remontowym.

1.	projekty, opinie, ekspertyzy	115 285,29
2.	partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej	31 635,00
3.	remont instalacji, piony, poziomy, zuw, cwu, cyrk. kanalizacji, instalacji p/poż	130 722,71
4.	remont instalacji elektrycznych	101 736,00
5.	spłata kredytu, odsetek, pozostałe koszty, pożyczka wew.	4 807 548,49
6.	termomodernizacja budynków, stolarka okienna	69 654,23
7.	remont dachu	162 183,36
8.	koszty remontów lokali użytkowych	160 797,46
9.	nieprzewidziane awarie	79 175,87
10.	odszkodowania	214,07

OPIS DO WYKONANIA PLANU REMONTÓW:

Ad. 1. Projekty, opinie, ekspertyzy.

-nadzory inwestorskie, autorskie, ekspertyzy, prowizje, opracowanie opinii, projekty.

Ad.2. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.

Wyплаты zgodnie z kolejnością.

Ad.3. Remont instalacji, piony, poziomy wodne, kanalizacyjne, p.pożarowe

-Grabowa 9-13– remont pionów, poziomów zuw, cwu. cyrk.,
-Jesionowa 1-7- remont pionów, poziomów zuw, cwu. cyrk.,
-Topolowa 8-22, 24-42- uruchomienie zestawu pompowego.

Ad.4. Remont instalacji elektrycznych.

- Leszczynowa 8, Modrzewiowa 4- wymiana wyłączników głównych,
- Modrzewiowa 17-27- przebudowa SZR- tablica główna.

Ad.5. Spłata kredytu wraz z odsetkami i prowizją, pozostałe koszty kredytu, pożyczka wewnętrzna

-Termomodernizacja budynków w związku z pozyskaniem dotacji unijnych oraz spłata kredytów wraz z odsetkami.

Ad.6. Termomodernizacja budynków, stolarka okienna

-Modrzewiowa 17-27 roboty dodatkowe

Ad.7. Remont dachu.

- Grabowa 33-35,
- Grabowa 27, 47,
- Parkowa 51-57.

Ad.8. Remont lokali użytkowych.

- Grabowa 25- wykonanie instalacji c.o.
- Topolowa 46- naprawa dachu, wymiana drzwi
- Leszczynowa 10A- naprawa schodów

Ad. 9. Nieprzewidziane awarie.

Wg potrzeb.

Ad.10. Odszkodowania

Wg zgłoszeń.

6. Realizacja programu termomodernizacji.

Wielkość środków wydatkowanych na program przedsięwzięć energooszczędnych przyjęty przez Radę Nadzorczą SM „Polne” w Lubinie, począwszy od 2000 r. przedstawia się następująco:

- 2000 rok – wydatkowano	578.854,00 zł
- 2001 rok – wydatkowano	711.257,00 zł
- 2002 rok – wydatkowano	746.129,00 zł
- 2003 rok – wydatkowano	941.549,00 zł
- 2004 rok – wydatkowano	1 377 526,25 zł
- 2005 rok - wydatkowano	1.434.505,89 zł
- 2006 rok - wydatkowano	1.667.510,19 zł
- 2007 rok - wydatkowano	2.748.872,80 zł
- 2008 rok - wydatkowano	3 575 073,23 zł
- 2009 rok - wydatkowano	2 225 036,40 zł
- 2010 rok - wydatkowano	1 416 141,54 zł
- 2011 rok - wydatkowano	1 517 441,36 zł
- 2012 rok - wydatkowano	1 243 741,82 zł
- 2013 rok – wydatkowano	1 023 455,81 zł
- 2014 rok – wydatkowano	987 440,50 zł
- 2015 rok – wydatkowano	839 623,09 zł
- 2016 rok – wydatkowano	984 604,80 zł
- 2017 rok – wydatkowano	1 530 203,08 zł
- 2018 rok – wydatkowano	12 327 954,76 zł
- 2019 rok – wydatkowano	69 654,23 zł

W roku 2019 w wyniku zawartych w 2017 r. umów o dofinansowanie Projektu „Głęboka termomodernizacja budynków należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie” Spółdzielnia otrzymała dofinansowanie części wydatków na łączną kwotę 2 655 412,44 zł od Dolnośląskiej Instytucji Pośredniczącej.

W związku z dalszą termomodernizacją budynków Spółdzielnia zawarła kolejną umowę o dofinansowanie Projektu „Wzrosty efektywności energetycznej wielorodzinnych budynków

mieszkalnych znajdujących się pod zarządem: Spółdzielni Mieszkaniowej „Polne” w Lubinie” z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

7. Działalność społeczno - wychowawcza.

W 2019 roku ze środków działalności społeczno- wychowawczej wydatkowano łączną kwotę 44 253,13 zł przeznaczoną na sfinansowanie:

- usług utrzymania terenów zielonych	41 682,73 zł
- roczną kontrole stanu technicznego placów zabaw	996,00 zł
- remonty placów zabaw	1 574,40 zł

8. Sprawozdanie finansowe SM „Polne” w Lubinie.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni SM „Polne” za 2019 r. zostało sporządzone w postaci elektronicznej, w odpowiedniej strukturze logicznej i formacie, złożone za pośrednictwem systemu teleinformatycznego udostępnionego w tym celu przez Ministra Sprawiedliwości.

NALEŻNOŚCI W OPŁATACH LOKALE UŻYTKOWE

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
	1	2	3	4	5	6
1.	Roczny wymiar opłat (w złotych)	1 250.749,99	1 180 632,14	614 144,41	615 956,35	532 022,23
2.	Należności ogółem	86 540,56	111 276,90	68 178,03	68 915,23	40 839,04
3.	% wskaźnik należności	6 %	9,42%	11,10%	11,19%	7,68%
4.	Struktura należności, w tym :	86 540,56	111 276,90	68 178,03	68 915,23	40 839,04
	do trzech okresów płatności	28 190,31	26 170,42	32 515,15	53 839,69	30 631,55
	powyżej trzech okresów płatności	58 350,25	85 106,48	35 662,88	15 075,54	10 207,49

STRUKTURA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU CZYNISZU

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2015 r.	31.12.2016 r.	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.
	1	2	3	4	5	6
1.	Roczny wymiar opłat (w złotych)	11 738 596,05	9 333 004,08	11 936 252,41	12 904 723,82	13 125 085,59
2.	Stan należności w opłatach na 31.12.	833 299,15	684 822,48	704 108,93	703 023,10	567 543,44
3.	Poz. 2 : poz. 1 (w %)	7,00%	7,32%	5,90%	5,45%	4,32%
4.	Struktura należności w opłatach (w złotych)	833 299,15	684 822,48	704 108,93	703 023,10	567 543,44
5.	do 1 miesiąca	złotych 34 079,74	92 644,74	89 272,20	94 384,15	51 847,25
		osób 355	464	359	498	224
6.	od 1,01 do 2 miesięcy	złotych 87 080,73	51 047,29	46 823,88	64 012,76	28 899,44
		osób 185	84	77	104	44
7.	od 2,01 do 3 miesięcy	złotych 40 442,99	35 910,30	29 570,03	38 074,81	38 276,58
		osób 45	35	29	34	37
8.	od 3,01 do 5 miesięcy	złotych 58 543,17	28 583,46	53 197,68	57 852,66	37 893,92
		osób 40	17	33	33	27
9.	powyżej 5 miesięcy	złotych 613 152,52	479 194,35	482 245,14	448 698,72	410 626,25
		osób 72	61	65	67	88
10.	Liczba lokali zalegających z opłatami	697	661	563	736	420

Charakterystyka wybranych grup bilansu:

1. Suma bilansowa po stronie aktywów zamyka się kwotą 41 084 406,54 zł.
2. Wartość rzeczowych aktywów trwałych wynosi 26 998 783,41 zł, co stanowi 65,72 % sumy bilansowej. Aktywa trwałe są sfinansowane kapitałem własnym w 94,67 %. Rzeczowe aktywa trwałe uległy zwiększeniu w stosunku do roku poprzedniego.
3. Aktywa obrotowe Spółdzielni wynoszą 10 011 926,89 zł i zwiększyły się w stosunku do roku ubiegłego o 216,14 %.
4. Należności krótkoterminowe w bilansie występują w wartości netto – 1 484 897,05 zł.
5. Należności z tytułu dostaw w kwocie 1 374 115,31 zł obejmują:

■ należności od kontrahentów zewnętrznych	19 347,41 zł
■ należności z tytułu opłat eksploatacyjnych (lok. mieszkalne, w najmie, lok. użytkowe)	622 420,51 zł
■ należności z tytułu opłat za wodę	455 652,18 zł
■ należności pozostałe	20 952,13 zł
■ odsetki czynsz- naliczone	106 125,75 zł
■ odsetki woda - naliczone	19 255,24 zł
■ pozostałe należności od byłych użytkowników	473 591,80 zł
■ koszty procesu	130 362,09 zł
■ odpisy aktualizujące należności	- 473 591,80 zł
6. Należności z tytułu podatków, dotacji i ubezpieczeń społecznych w kwocie 9 249,39 zł obejmują rozliczenia z urzędem skarbowym z tytułu podatków.
7. Inwestycje krótkoterminowe w kwocie 4 186 256,39 zł obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych.
8. Kapitał własny w kwocie 29 411 911,88 zł uległ zmniejszeniu przede wszystkim z tytułu wyodrębnienia lokali i umorzenia majątku trwałego oraz przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności gruntów.
9. Zobowiązania długoterminowe w wysokości 4 485 313,32 zł dotyczą – długoterminowych kredytów inwestorskich „Nasz Remont” na docieplenie budynków oraz pozostałych zobowiązań (kaucje, zabezpieczenia należytego wykonania robót).
10. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 6 486 316,51 zł obejmują: zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 967 403,33 zł- dotyczące bieżących płatności, kredyty i pożyczki o terminie spłaty do roku w kwocie 3 937 071,63 zł oraz pozostałe zobowiązania w kwocie 260 347,26 zł.
11. Fundusze specjalne wykazane w bilansie w wysokości 321 494,29zł obejmują środki pieniężne ZFŚS oraz środki funduszu remontowego.
12. Rozliczenia międzyokresowe wykazane w bilansie w kwocie 700 864,83 zł, obejmują pobrane wpłaty lub zarachowane należności od lokatorów i zleceniobiorców za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym.

9. Windykacja opłat eksploatacyjnych.

Problematyka zaległości czynszowych w 2019 roku podobnie jak w latach poprzednich była przedmiotem wnikliwego zainteresowania Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Prowadzone były systematyczne działania windykacyjne zadłużen polegające na wysyłaniu wezwań do zapłaty, uzgodnieniu sald, indywidualnych kontaktach z dłużnikami, rozkładaniu zaległości na raty, nie naliczaniu odsetek w przypadku wywiązywania się z zawartych ugód.

Spółdzielnia wykorzystywała zarówno możliwości wynikające z trybu postępowania wewnątrzspółdzielczego włącznie z wykluczeniem ze spółdzielni jak również drogę postępowania sądowo - egzekucyjnego.

Prowadzono stosowne działania informacyjne skierowane do mieszkańców dotyczące możliwości skorzystania z pomocy socjalnej państwa w uiszczeniu opłat za użytkowanie lokalu. W 2019 roku z tej formy pomocy skorzystało 167 osób na łączną kwotę 77 180,46 zł.

Na przestrzeni 2019 roku Zarząd przeprowadził rozmowy indywidualne z dłużnikami oraz zawarł 16 ugód, w których ustalano warunki spłaty zadłużenia. W przypadku nie wywiązywania się ze złożonych deklaracji spłaty zadłużenia, Zarząd kierował wnioski do sądu celem uzyskania nakazów zapłaty.

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "Polne"

w Lublinie
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Mirosława Prokopczak

Pełnomocnik Zarządu

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNE” w Lublinie

Edward Klimka
Edward Klimka

Prezes Zarządu