

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W ROKU 2019

1. Podstawa prawna działalności SPÓŁDZIELNI

1.1. Dane ewidencyjne

Spółdzielnia Mieszkaniowa GROTA zarejestrowana jest w Krajowym Sądzie Rejestrowym pod numerem 0000090361.

NIP – 773-000-81-01

REGON - 004700579

Siedziba Spółdzielni mieści się
w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Nadrzecznej 38/40

Tel./fax: (044) 723 74 00 / (044) 723 69 12

Email : smgrota@smgrota.pl , sm_grota@wp.pl

Na dzień 31.12.2019 zrzeszonych w Spółdzielni było 686 członków.

W celu realizacji postanowień statutu i umów o zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi Spółdzielnia zatrudniała 19 osób na 18,625 etatu, w tym:

- na trzech etatach Członkowie Zarządu Spółdzielni – 3 osoby,
- na pięciu i 125/1000 etatu pracownicy umysłowi - 6 osób
- na dziewięciu i 50/100 etatach pracownicy grupy konserwacyjno–gospodarczej - 10 osób.

Ponadto Spółdzielnia ma zawarte umowy z firmami wykonującymi usługi w zakresie utrzymaniem porządku na klatkach schodowych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

2. Władze SPÓŁDZIELNI

2.1.

Skład Rady Nadzorczej

<i>l.p.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>funkcja</i>
1	Dariusz Jachimowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2	Andrzej Ziemnicki	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3	Iwona Gorzelak	Sekretarz Rady Nadzorczej
4	Krzysztof Mieczkowski	Członek Rady Nadzorczej
5	Stanisław Przybysz	Członek Rady Nadzorczej

2.2.

Zarząd SPÓŁDZIELNI

Działalnością Spółdzielni w roku 2019 kierował 3-osobowy Zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz oraz podejmuje wszelkie decyzje nie zastrzeżone w Statucie i prawie spółdzielczym innym organom. Na podstawie Statutu Zarząd wypełnia funkcje właścicielskie we wspólnotach mieszkaniowych, w których Spółdzielnia ma udziały w nieruchomości wspólnej.

Skład Zarządu

<i>l.p.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>funkcja</i>
1	Krzysztof Strucki	Prezes Zarządu
2	Anna Kołkiewicz	Członek Zarządu
3	Alicja Pawlak	Członek Zarządu

3. Zarządzane zasoby

Na dzień 31.12.2019 r. zarządza zasobem o łącznej powierzchni 81 240,36 m². Szczegółowe zestawienie przedstawiamy poniżej. Łącznie powierzchnia użytkowa lokali stanowiąca własność Spółdzielni na dzień 31.12.2019r. wynosi 24.513,81 m² co stanowi w zarządzanym zasobie 30,17 %.

3.1. Zasoby spółdzielcze (zarządzane na podstawie ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualne</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	Nadrzeczna 24/26	247,9	419,5	667,4	62,9%
2	Nadrzeczna 27	400,5	40,3	440,8	9,1%
3	Nadrzeczna 32	238,7	428,7	667,4	64,2%
4	Nadrzeczna 37/39	247,5	419,9	667,4	62,9%
5	Nadrzeczna 38/40		190,9	190,9	100,0%
6	Nadrzeczna 41/43	112,1	555,3	667,4	83,2%
7	Nadrzeczna 42/44	228	439,4	667,4	65,8%
8	Nadrzeczna 42A		176,1	176,1	100,0%
9	Nadrzeczna 36B		154,6	154,6	100,0%
10	Nadrzeczna 42B		72,2	72,2	100,0%
	Os.Michałówek zasoby spółdzielcze	1474,7	2896,9	4371,6	66,3%
11	Św.Antoniego 32/34	1037,7	3430,45	4468,15	76,8%
12	Graniczna 49/51	303,37	2559,08	2862,45	89,4%
13	Garaże ul.Graniczna 49/51		270	270	100,0%
	zasoby spółdzielcze rozproszone	1341,07	6259,53	7600,6	82,4%
	RAZEM	2815,77	9156,43	11972,2	76,5%

3.3. Wspólnoty Mieszkaniowe bez udziału Spółdzielni w nieruchomości wspólnej

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualna</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	Bema 31	758,5		758,5	
2	Bema 33	805,7		805,7	
3	Długa 11	4295,4		4295,4	
4	Dolna 1A	289,2		289,2	
5	Graniczna 61	1180,35		1180,35	
6	Dzieci Polskich 11	3218,7		3218,7	
7	Dzieci Polskich 39	2912		2912	
8	Krzyżowa 28,28A oraz Zgorzelicka 45,45A	1613,54		1613,54	
9	Siedmiodomki 8	803,67		803,67	
10	Spalska 114A	1136,00		1136,00	

3.2. Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem w nieruchomości wspólnej

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualna</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	wspólnota Szeroka	7245,79	2855,98	10101,77	28,3%
2	Biernackiego 3	1285,4	491,3	1776,7	27,7%
3	Biernackiego 4/6	1827,3	1017,7	2845	35,8%
4	Biernackiego 5	994,8	781,9	1776,7	44,0%
5	Biernackiego 7	1225,5	551,2	1776,7	31,0%
6	Biernackiego 8/10	2156,4	688,6	2845	24,2%
7	Biernackiego 9	1439,7	337	1776,7	19,0%
8	Biernackiego 11	1243,3	533,4	1776,7	30,0%
9	Biernackiego 12/14	2430,1	806,9	3237	24,9%
10	Wiejska 35	1905,9	390,2	2296,1	17,0%
11	Wiejska 37	1600,8	693,6	2294,4	30,2%
12	Strzelecka 11	1669,1	625,3	2294,4	27,3%
13	Strzelecka 13	2031	263,4	2294,4	11,5%
14	Strzelecka 15	1784,2	510,2	2294,4	22,2%
15	Chemików 1	1002,6	302,3	1304,9	23,2%
16	Chemików 3	1025	280	1305	21,5%
17	Techniczna 2	780	525,6	1305,6	40,3%
18	Mazowiecka 11/13	3068,4	1233,6	4302	28,7%
	Os.Strzelecka	27469,5	10032,2	37501,7	26,8%
19	Nadrzeczna 28	316,6	350,8	667,4	52,6%
20	Nadrzeczna 29/31	309,6	357,8	667,4	53,6%
21	Nadrzeczna 30	217,4	450	667,4	67,4%
22	Nadrzeczna 33/35	83,9	583,5	667,4	87,4%
23	Nadrzeczna 34/36	245,2	422,2	667,4	63,3%
24	Nadrzeczna 45	184	256,8	440,8	58,3%
	Os.Michałówek	1356,7	2421,1	3777,8	64,1%
	RAZEM	36071,99	15309,28	51381,27	29,8%

4. Informacje finansowe

Tab.1

I.p.	wyszczególnienie	Plan 2019	wykonanie
I.	Fundusz osobowy	915 000,00 zł	885 687,72 zł
1	płace zasadnicze	837 000,00 zł	816 541,60 zł
2	premia za zadania specjalne	50 000,00 zł	45 299,88 zł
3	odprawa emerytalna	22 000,00 zł	19 346,24 zł
4	nagrody jubileuszowe	6 000,00 zł	4 500,00 zł
II.	Fundusz bezosobowy	70 000,00 zł	69 019,50 zł
1	Rada Nadzorcza	30 000,00 zł	28 687,50 zł
2	umowy zlecenie	40 000,00 zł	40 332,00 zł
	razem	988 000,00 zł	954 707,22 zł

W roku 2019 wykorzystanie funduszu płac zamknęło się kwotą 954 707,22 zł co stanowi 96,63% planu.

Tab. 2 Porównanie wykonania funduszu płac za lata 2016-2019

I.p.	wyszczególnienie	Wykonanie 2016	Wykonanie 2017	Wykonanie 2018	Wykonanie 2019
1	2	3	4	5	6
I	Wynagrodzenia osobowe	848 179,17zł	836 519,22zł	937 939,29 zł	885 687,72zł
II	Wynagrodzenia bezosobowe	37 495,00zł	27 600,00zł	27 300,00 zł	69 019,50zł

W roku 2019 udało się utrzymać fundusz płac na poziomie roku ubiegłego. Zmiana nastąpiła w strukturze wynagrodzeń. Zwiększyła się wartość funduszu bezosobowego, natomiast spadły wynagrodzenia osobowe. W listopadzie 2019 odszedł na emeryturę jeden z pracowników administracyjnych, na jego miejsce Zarząd nie planuje nikogo przyjmować. Pozwoli to na utrzymanie planowanych wynagrodzeń w roku 2020 na niezmiennym poziomie.

Tab. 3 Stan funduszy Spółdzielni

	<i>opis</i>	<i>2019</i>
I.	Kapitał podstawowy	6 166 075,86zł
1	Fundusz udziałowy	155 427,50zł
2	Fundusz wkładów budowlanych	6 009 598,36 zł
3	Fundusz wkładów zaliczkowych	1 050,00 zł
II	Kapitał zapasowy	2 344 708,48 zł
1	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 344 708,48 zł
IV	strata netto	-79 853,24 zł
V	Zysk netto	247 371, 48 zł
	Kapitał własny	8 678 302,58 zł

Największa zmiana w funduszach dotyczy funduszu zasobów mieszkaniowych. Zmniejszył on się o kwotę 226 017,87 zł. Wynika to z przekształcenia, na mocy Ustawy prawa wieczystego użytkowanie gruntów pod budynkami w prawo własności. Grunty nabyte na mocy Ustawy przedstawia tabela poniżej.

Wartość nabytych gruntów

Adres	nr działki	powierzchnia całej działki w m2	udział SM	wartość udziału SM
BIERNACKIEGO 3	959	504	119,08	1 502,80 zł
BIERNACKIEGO 4/6	915	768	284,19	3 377,80 zł
BIERNACKIEGO 5	960	504	71,26	1 924,00 zł
BIERNACKIEGO 7	961	504	124,52	1 571,60 zł
BIERNACKIEGO 8/10	914	768	170,7	2 143,00 zł
BIERNACKIEGO 9	962	504	85,22	1 204,00 zł

BIERNACKIEGO 11	955	504	129,43	1 633,40 zł
BIERNACKIEGO 12/14	909	802	166,56	2 098,60 zł
STRZELECKA 11	903	780	251,75	2 679,00 zł
STRZELECKA 13	904	780	61,46	785,80 zł
STRZELECKA 15	905	780	173,34	2 014,40 zł
MAZOWIECKA 11/13	910	1064	274,81	3 282,40 zł
TECHNICZNA 2	956	378	150,41	1 760,00 zł
CHEMIKÓW 1	957	378	88,14	1 110,40 zł
CHEMIKÓW 3	958	378	70,37	886,60 zł
WIEJSKA 35	899	780	114,38	1 450,20 zł
WIEJSKA 37	900	780	235,70	2 528,60 zł
Nadrzeczna 24/26	849,532/5	1747	1087,38	11 308,80 zł
Nadrzeczna 27	843	236	21,17	220,20 zł
Nadrzeczna 28	850	368		1 790,00 zł
Nadrzeczna 29/31	844	368	197,41	2 053,00 zł
Nadrzeczna 30	851	368	220,76	2 297,00 zł
Nadrzeczna 32	852,532/8	1642	216,19	10 032,40 zł
Nadrzeczna 34/36	853	368	232,89	2 422,20 zł
Nadrzeczna 37/39	846	368	257,87	1 787,00 zł
Nadrzeczna 41/43	847	368	260,17	2 705,80 zł
Nadrzeczna 42/44	859,532/14	839	239,78	5 685,40 zł
Nadrzeczna 45	848	236	139,57	1 675,80 zł

Nadrzeczna 38/40	856,532/13	1531	1531	15 922,40 zł
Nadrzeczna 33/35	845	368	321,73	3 346,00 zł
Nadrzeczna 42b	911	393	393	
Nadrzeczna 42a	910	1070	1070	
Nadrzeczna 36b	909	1099	715,13	
Nadrzeczna	532/16	288	288	
Nadrzeczna	532/18	995	995	
Nadrzeczna	532/21	1251	1251	52 998,40 zł
Szeroka 23-33	449	15364	3020,6	132 471,40 zł
Sw.Antoniego 32/34	305	2581	1665	62 941,40 zł
Graniczna 49/51	744/1	3831	3469,92	113 778,60 zł
Razem				455 388,40 zł

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje:

- koszty ogólne zarządu (koszty administrowania),
- energię elektryczną,
- podatki lokale , ubezpieczenie majątkowe
- utrzymanie porządku i terenów zielonych,
- konserwacje i remonty.

Tab. 4 Wynik finansowy Spółdzielni za rok 2019

Wynik finansowy gospodarki własnymi zasobami mieszkaniowymi

Wyszczególnienie	Kwota w zł.
Przychody na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych	2 525 099,53 zł
- eksploatacja	596 069,83 zł
- zimna woda, ścieki	371 904,88 zł
- energia cieplna	733 838,71 zł
- fundusz remontowy	617 917,12 zł
- wywóz nieczystości	185 058,00zł
- koszty utrzymania instalacji wod.-kan.	20 310,99 zł
koszty gospodarki zasobami własnymi	2 593 405,85 zł
wynik	- 68 306,32 zł

Ustalenie wyniku na pozostałej działalności :

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	1 237 571,52 zł	1 225 053,33 zł	12 518,19 zł
Pozostała działalność	46 419,54 zł	24 660,66 zł	21 758,88 zł
Działalność finansowa	18 302,87 zł	31,13 zł	18 271,74zł
Pozostała działalność operacyjna	511 062,19zł	259 486,52 zł	251 575,67 zł
Ogółem	1 813 356,12 zł	1 509 231,64 zł	304 124,48 zł
RAZEM	4 338 455,65 zł	4 102 637,49 zł	235 818,16 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych			56 753 zł

5.1. Zarządzanie i Administrowanie

Administrowanie zasobami mieszkaniowymi jest najważniejszym elementem działalności Spółdzielni.

W ramach zarządzania i administrowania Spółdzielnia gwarantuje:

- Reprezentowanie ogółu spółdzielców/właścicieli w sprawach dotyczących Spółdzielni/Wspólnoty przed sądami i poza sądami oraz przed organami administracji rządowej i samorządowej,
- Prowadzenie odpowiedniej księgowości finansowej zgodnie z ustawą o własności lokali i ustawą o rachunkowości oraz przepisami szczególnymi.
- Przygotowanie projektów planów gospodarczych oraz sprawozdań do GUS oraz innych organów administracji rządowej i samorządowej,
- Obsługę rachunku bankowego oraz dokonywanie wszelkich rozliczeń poprzez rachunek bankowy Spółdzielni/Wspólnoty,
- Zawieranie umów o dostawę mediów (energii elektrycznej, energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody, odprowadzania nieczystości płynnych oraz wywóz nieczystości stałych),
- Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Członków Spółdzielni.
- Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej.
- Bieżącą korespondencję z lokatorami
- Przechowywanie dokumentów Spółdzielni/Wspólnoty w tym dokumentacji technicznej, geodezyjnej, korespondencji itp.
- Wykonywanie przeglądów stanu technicznego budynków i budowli (przeglądy budowlane),

- przygotowanie oraz przeprowadzanie przetargów na roboty budowlane objęte planem gospodarczym Spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych,
- nadzór nad realizacją prac remontowych, konserwacyjnych,
- nadzór nad realizacją prac związanych z utrzymaniem porządku,
- Wydawanie zaświadczeń mieszkańcom dotyczących dodatków mieszkaniowych, pomocy społecznej i innych.
- Prowadzenie wykazu lokali, wykazu właścicieli, wykazu lokatorów,
- Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego i przepisy szczególne.
- Windykację należności stanowiących pożytki i inne przychody.
- Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu ścieków.

Zmniejszające się zasoby stanowiące własność Spółdzielni w konsekwencji mogą doprowadzić do wzrostu opłat obciążających spółdzielców. Koszty związane bezpośrednio ze Spółdzielnią pozostaną na zbliżonym poziomie natomiast ilość mieszkań co za tym idzie ich powierzchnia użytkowa ulegnie zmniejszeniu. Działania Zarządu mają na celu minimalizację różnicy w opłatach pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi i zasobem spółdzielczym.

5.2. Konserwacja bieżąca i utrzymanie porządku

Spółdzielnia wywiązała się ze wszystkich obowiązków nałożonych na zarządcę nieruchomości przez Ustawę Prawo Budowlane w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców. Należą do nich:

- przeglądy instalacji gazowej,
- przeglądy budowlane obejmujące ocenę stanu technicznego budynku, planowanie i realizacja drobnych robót konserwacyjnych i remontowych,
- przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej,
- utrzymanie instalacji centralnego ogrzewania w ciągłej gotowości do eksploatacji,
- utrzymanie instalacji wod-kan w ciągłej gotowości do eksploatacji,
- konserwacja instalacji domofonowej.
- przeglądy kominiarskie oraz bieżące naprawy,

Prace konserwacyjne realizowane są siłami własnymi z wyłączeniem:

- konserwacji instalacji domofonowej, która jest wykonywana przez Zakład Instalacji Domofonów – Paweł Krysztofiak z siedzibą w Tomaszowie Maz. ul. Dr. K. Benniego 7 m 31,
- przeglądów, konserwacji i czyszczenia przewodów wentylacyjnych i dymowych, które są wykonywane przez Zakład Usług Kominarskich Jan Zatorski z siedzibą w Tomaszowie Maz. ul. Michałowska 53,

Zakres realizowanych prac gwarantuje utrzymanie budynku w stanie nie pogorszonym oraz umożliwia właściwe planowanie prac remontowych koniecznych do realizacji w poszczególnych nieruchomościach.

W ramach utrzymania porządku realizowane są następujące prace:

- utrzymanie w czystości ciągów pieszych i jezdnych stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających we władaniu wspólnot mieszkaniowych,
- pielęgnacja terenów zielonych:
 - koszenie trawników,
 - przycinka żywopłotów,
 - przycinka drzew,
 - wycinka drzew na które została wydana decyzja przez Urząd Miasta Tomaszowa Mazowieckiego,
- utrzymanie czystości wokół miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- uzupełnianie nasadzeń,
- odśnieżanie ciągów pieszych i jezdnych stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających we władaniu wspólnot mieszkaniowych,
- utrzymanie w należytych stanie miejsc przeznaczonych do gier i zabaw dla dzieci.

W tabeli poniżej przedstawiamy zestawienie wyników z eksploatacji i utrzymania porządku poszczególnych nieruchomości, których właścicielem jest Spółdzielnia.

Eksploatacja	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	159 203,10 zł	180 245,71 zł	- 21 042,61 zł
Graniczna 49/51	122 811,43 zł	142 646,57 zł	- 19 835,14 zł
Os.Michałówek	401 213,23 zł	432 075,06 zł	- 30 861,83 zł
Os.Strzelecka	410 597,08 zł	410 688,01 zł	- 90,93 zł
Szeroka	114 972,71 zł	106 505,89 zł	8 466,82 zł
Garaże	5 189,40 zł	1 732,80 zł	3 456,60 zł
Razem	1 213 986,95 zł	1 273 894,04 zł	- 59 907,09 zł

5.3. Działalność finansowa i operacyjna

5.3.1. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

po stronie przychodów:

- odsetki od zaległości czynszowych,
- odsetki bankowe,

po stronie kosztów:

- odsetki zapłacone dostawcą usług,

Wpływ na wynik na tej działalności mają:

- wielkość rezerw finansowych jakie posiada Spółdzielnia.

Działalność finansowa	Przychody	Koszty
odsetki bankowe	6 199,12zł	
odsetki od zaległości czynszowych	12 103,75 zł	
odsetki od nieterminowych płatności		31,13 zł
Razem	18 302,87 zł	31,13zł

5.3.2. Pozostała działalność operacyjna Spółdzielni

Pozostałe przychody operacyjne w tym:	
zwrot kosztów sądowych	9 472,17 zł
refundacja zakupu sprzętu dla pracownika przez Urząd Pracy	9 707,97 zł
sprzedaż prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych	191 000,00 zł
Refundacja PFRON	36 000,00 zł
sprzedaż Białych Certyfikatów	249 450,30 zł
przychody z przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności	1 884,62 zł
przebieganie zobowiązań przedawnionych	9 920,63 zł
sprzedaż środka trwałego	1 500,00 zł
likwidacja środka trwałego	1 476,50 zł
wypłata odszkodowania z ubezpieczenia	650,00 zł
Razem przychody	511 062,19 zł
Pozostałe koszty operacyjne w tym:	
poniesione koszty sądowe i komornicze	10 280,16 zł
amortyzacja wyposażenia zakupionego z dotacji PUP	9 707,97 zł
należności nieściągalne	7 696,48 zł
likwidacja środka trwałego	4 218,60 zł
koszty uzyskania Białych Certyfikatów	224 287,19 zł

pozostałe koszty	3 296,12 zł
Razem przychody	259 486,52 zł

6. Remonty

W ramach realizacji planu gospodarczego na rok 2019 w zasobach spółdzielczych zrealizowano następujące prace:

ul. Graniczna 49/51

Stan środków zgromadzonych na funduszu remontowym

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Graniczna 49/51	3029,44 zł		48 089,16 zł	16 090,03zł		28 969,69zł

**Remont balkonów,
Zabezpieczenie otworów wentylacyjnych stropodachu,
Montaż ogrodzenia panelowego.**

Ul. Św. Antoniego 32/34

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Św. Antoniego 32/34		78 325,16 zł	55 590,04 zł	54 308,20zł		79 607,00zł

Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

Wiata śmietnikowa

Rozbudowa wynikała z konieczności ograniczenia ilości odpadów wyrzucanych przez mieszkańców sąsiednich budynków.

Remont balkonów

Stan balkonów stwarzał zagrożenie dla mieszkańców.

Os. MICHAŁÓWEK

UI. Nadrzeczna 24/26

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 24/26	25 081,30 zł		12 814,08 zł	18 551,70 zł	30 818,92 zł	

W roku 2019 zostało wykonane docieplenie strychów pianą pur, naprawa rynien, uszczelnienie facjat

UI.Nadrzeczna 27

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 27	19 846,73 zł		8 463,36 zł	5 850,10 zł	17 233,47zł	

W roku 2019 zostało wykonane docieplenie strychów pianą pur, montaż siatek na kominach i facjatach.

UI.Nadrzeczna 32

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 32	30 621,32 zł		12 814,08 zł	11 391,10zł	29 198,34zł	

W roku 2019 zostało wykonane docieplenie strychów pianą pur, naprawa rynien, wymiana pionu kanalizacyjnego.

UI.Nadrzeczna 37/39

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 37/39	85 386,18 zł		16 017,60 zł	10 839,37 zł	80 207,95 zł	

W roku 2019 zostało wykonane docieplenie strychów pianą pur, naprawa rynien, odsetki od kredytu na remont dachu.

UI.Nadrzeczna 36B

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 36B	62 576,63 zł		6 678,72 zł	292,66 zł	56 190,57zł	

W roku 2019 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

UI.Nadrzeczna 38/40

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 38/40	21 938,41		2 734,08 zł	614,00 zł	19 818,33zł	

W roku 2019 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

UI.Nadrzeczna 41/43

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 41/43	95 544,47 zł		16 017,60 zł	9 676,64 zł	89 203,51zł	

W roku 2019 zostało wykonane docieplenie strychów pianą pur, naprawa rynien, odsetki od kredytu na remont dachu.

UI.Nadrzeczna 42/44

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 42/44	31 534,37 zł		16 017,60 zł	9 676,64 zł	25 619,11zł	

W roku 2019 zostało wykonane docieplenie strychów pianą pur, naprawa rynien, wymiana części pionu kanalizacyjnego w piwnicach, odsetki od kredytu na remont dachu.

UI.Nadrzeczna 42A

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 42A	8 738,48 zł		4 226,40 zł	0,00 zł	4 512,08zł	

W roku 2019 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

UI.Nadrzeczna 42B

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 42B	7 109,68 zł		1 732,80 zł	172,20 zł	5 549,08 zł	

W roku 2019 prace remontowe zostały ograniczone do minimum ze względu na brak środków na funduszu remontowym.

Fundusz mienia Spółdzielni

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2019 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2019 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Fundusz mienia Spółdzielni		812 868,95 zł	- zł	113 750,00 zł		699 118,95 zł

W roku 2019 z funduszu mienia Spółdzielni pokryto koszty wykonania:

- Wykonania przyłącza kanalizacji deszczowej do ul.Zgodnej wraz z wykonaniem nowej nawierzchni asfaltowej 61 500,00 zł,
- wykonanie nowej nawierzchni asfaltowej oraz wykonanie ośmiu miejsc postojowych na Os.Michałówek 51 050,00 zł

Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem SPÓŁDZIELNI w nieruchomości wspólnej.

Zakres prac remontowych stanowi realizację uchwał właścicieli jakie zapadły na zebraniach wspólnot mieszkaniowych w roku 2019.

<i>l.p.</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
1	Os. STRZELECKA	
	ul. Biernackiego 3	
	Remont dachu Projekt wymiany instalacji wod-kan Drobne roboty remontowe	87 670,00 zł
	ul. Biernackiego 5	
	Wymiana zaworu regulacyjnego w węźle ciepłym Wymiana drzwi do boksów garażowych, Remont balkonu Odsetki od kredytu	11 450,54 zł
	ul. Biernackiego 4/6	
	Wymiana instalacji wod-kan, Naprawa ogniomuru, Odsetki od kredytu	242 684,66 zł
	ul. Biernackiego 12/14	
	Docieplenie stropodachu, Drobne roboty remontowe.	27 572,09 zł
	ul. Chemików 3	

<i>l.p.</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
	Wymiana instalacji wod-kan.	172 216,97 zł
	ul. Chemików 1	
	Wymiana domofonów, Odsetki od kredytu Drobne roboty remontowe	12 468,96 zł
	ul. Techniczna 2	
	Wymiana instalacji wod-kan, Remont klatki schodowej, Odsetki od kredytu, drobne roboty remontowe.	177 289,94 zł
	Ul. Mazowiecka 11/13	
	Wymiana obróbek blacharskich, Drobne roboty remontowe.	44 202,00 zł
	Ul. Biernackiego 11	
	Remont dachu, Drobne roboty remontowe.	15 284,83 zł

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA SZEROKA		
<i>l.p.</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
	Remont dachu ul. Szeroka 23/25 b	35 869,13 zł
	Uszczelnienie z dociepleniem ścian piwnic ul. Szeroka 29/31	27 000,00 zł
	Rozbiórka budynku gospodarczego	12 300,00 zł

7. Media

Zimna woda + ścieki			
	Przychody	Koszty	Wynik
Św.Antoniego 32/34	46 902,50 zł	54 277,18 zł	- 7 374,68 zł
Graniczna 49/51	35 647,53 zł	39 469,87 zł	- 3 822,34 zł
Os.Michałówek	120 469,30 zł	132 679,52 zł	- 12 210,22 zł
Os.Strzelecka	138 541,73 zł	138 827,20 zł	- 285,47 zł
Razem	341 561,06 zł	365 253,77 zł	- 23 407,24 zł

Wywóz nieczystości			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	16 219,50 zł	16 270,50 zł	- 51,00 zł
Graniczna 49/51	18 771,00 zł	19 273,50 zł	- 502,50 zł
Os.Michałówek	59 345,55 zł	60 021,00 zł	- 675,45 zł
Os.Strzelecka	76 096,95 zł	76 221,00 zł	- 124,05 zł
Razem	170 433,00 zł	171 786,00 zł	- 1 353,00 zł

Energia ciepła			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	112 669,88 zł	120 060,57 zł	- 7 390,69 zł
Graniczna 49/51	78 804,96 zł	78 971,23 zł	- 166,27 zł
Os.Strzelecka	278 621,76 zł	278 992,53 zł	- 370,77 zł
Os.Michałówek	168 932,12 zł	153 229,67 zł	15 702,45 zł
Razem	639 028,72 zł	631 254,00 zł	7 774,72 zł

Media			
Os.Szeroka	139 778,81 zł	143 059,14 zł	- 3 280,33 zł

wody opadowe i roztopowe , pokrycie straty na wodzie			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	4 624,68 zł		4 624,68 zł
Graniczna 49/51	4 807,68 zł		4 807,68 zł
Os.Michałówek	5 826,91 zł	2 242,56 zł	3 584,35 zł
Os.Strzelecka	5 051,72 zł	5 051,76 zł	- 0,04 zł
Razem	20 310,99 zł	7 294,32 zł	13 016,67 zł

8. Zadłużenie w tytułu opłat za użytkowanie lokali

W tabeli zamieszczamy wielkość zadłużenia w opłatach w latach 2005-2019

Data	zs	zc	Zc
12.05	12,59	7,38	515 933,85 zł
12.06	13,68	8,02	560 639,58 zł
12.07	16,36	7,34	534 446,09 zł
12.08	14,80	6,30	459 248,07 zł
12.09	19,87	7,83	490 295,10 zł
12.10	18,96	7,29	468 025,96 zł
12.11	18,80	6,10	463 987,14 zł
12.12	20,18	6,14	493 827,07 zł
12.13	21,48	6,54	525 754,09 zł
12.14	22,84	6,95	558 919,74 zł
12.15	23,11	7,03	565 517,08 zł
12.16	22,96	6,98	561 776,09 zł
12.17	22,11	6,73	541 065,53 zł
12.18	21,99	6,69	538 154,02 zł
11.19	18,52	5,63	453 230,11 zł
12.19	18,66	5,68	456 624,69 zł

Wskaźnik zs informuje o zadłużeniu spółdzielców w opłatach przypadającym na 1 m² p.u. lokali stanowiących własność Spółdzielni.

Wskaźnik zc informuje o zadłużeniu spółdzielców w opłatach przypadającym na 1 m² p.u. lokali wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

OSIEDLE MICHAŁÓWEK

	< 1	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	Razem
Nadrzeczna 24/26	571,76 zł	418,23 zł	- zł	- zł	- zł	2 016,03 zł	- zł	3 006,02 zł
Nadrzeczna 27	100,35 zł	661,64 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	14 987,00 zł	15 748,99 zł
Nadrzeczna 28	68,27 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	1 723,76 zł	- zł	1 792,03 zł
Nadrzeczna 29/31	84,04 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	12 234,65 zł	12 318,69 zł
Nadrzeczna 30	- zł	630,70 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	56 421,99 zł	57 052,69 zł
Nadrzeczna 32	266,86 zł	698,48 zł	930,79 zł	- zł	- zł	- zł	13 134,66 zł	15 030,79 zł
Nadrzeczna 33/35	665,62 zł	720,68 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	13 625,97 zł	15 012,27 zł
Nadrzeczna 34/36	278,81 zł	1 914,14 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	34 584,95 zł	36 777,90 zł
Nadrzeczna 37/39	569,89 zł	1 515,74 zł	695,25 zł	- zł	- zł	- zł	27 734,70 zł	30 515,58 zł
Nadrzeczna 38/40	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	12 586,43 zł	12 586,43 zł
Nadrzeczna 41/43	251,76 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	251,76 zł
Nadrzeczna 42/44	590,02 zł	611,04 zł	- zł	1 599,54 zł	- zł	- zł	44 972,21 zł	47 772,81 zł
Nadrzeczna 45	- zł	- zł	872,19 zł	1 104,12 zł	- zł	- zł	6 661,19 zł	8 637,50 zł
Nadrzeczna 42 A	0,11 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	0,11 zł
Nadrzeczna 36 B	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł
Nadrzeczna 42 B	211,11 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	211,11 zł
								256 714,68 zł

ZASOBY ROZPROSZONE

adres	< 1	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	Razem
Graniczna 49/51	1 509,38 zł	1 142,72 zł	1 653,88 zł	- zł	1 906,46 zł	- zł	- zł	6 212,44 zł
Garaże	30,86 zł	52,56 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	83,42 zł
								6 295,86 zł
Św. Antoniego 32	2 003,97 zł	509,05 zł	1 399,80 zł	5 505,75 zł	1 697,10 zł	- zł	25 479,59 zł	36 595,26 zł
Św. Antoniego 34	133,24 zł	558,78 zł	- zł	1 444,54 zł	6 304,10 zł	- zł	- zł	8 440,66 zł
								45 035,92 zł

OSIEDLE STRZELECKA

	< 1	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	Razem
Biernackiego 3	331,81 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	331,81 zł
Biernackiego 4/6	1 214,28 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	17 479,34 zł	18 693,62 zł
Biernackiego 5	505,20 zł	- zł	1 267,86 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	1 773,06 zł
Biernackiego 7	316,14 zł	- zł	849,40 zł	1 773,70 zł	- zł	- zł	2 857,57 zł	5 796,81 zł
Biernackiego 8/10	434,84 zł	816,22 zł	1 312,29 zł	- zł	- zł	- zł	30 189,11 zł	32 752,46 zł
Biernackiego 9	212,79 zł	654,40 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	867,19 zł
Biernackiego 11	- zł	657,71 zł	659,83 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	1 317,54 zł
Biernackiego 12/14	40,64 zł	1 731,94 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	1 772,58 zł
Wiejska 35	63,32 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	63,32 zł
Wiejska 37	526,41 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	10 157,87 zł	10 684,28 zł
Strzelecka 11	4,00 zł	947,33 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	80 735,72 zł	81 687,05 zł
Strzelecka 13	733,92 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	2 551,77 zł	12 554,34 zł	15 840,03 zł
Strzelecka 15	177,29 zł	861,45 zł	1 368,76 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	2 407,50 zł
Chemików 1	17,91 zł	339,81 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	357,72 zł
Chemików 3	- zł	- zł	652,71 zł	- zł	- zł	- zł	14 880,17 zł	15 532,88 zł
Techniczna 2	9,87 zł	471,39 zł	1 007,91 zł	1 617,14 zł	1 440,59 zł	- zł	- zł	4 546,90 zł
Mazowiecka 11/13	74,41 zł	- zł	766,69 zł	2 715,32 zł	- zł	- zł	4 227,06 zł	7 783,48 zł
								202 208,23 zł

WSPÓLNOTA SZEROKA

	< 1	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	> 6 m-cy	Razem
Szeroka 23/25 A	- zł	544,84 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	544,84 zł
Szeroka 27	618,92 zł	705,47 zł	2 367,37 zł	- zł	- zł	- zł	- zł	3 691,76 zł
Szeroka 29/31	484,00 zł	1 595,18 zł	- zł	- zł	- zł	2 672,80 zł	4 399,27 zł	9 151,25 zł
Szeroka 33	319,03 zł	1 728,13 zł	1 316,69 zł	- zł	- zł	- zł	13 578,38 zł	16 942,23 zł
								30 330,08 zł

Spółdzielnia po zakończeniu każdego miesiąca obrachunkowego kontroluje powstałe zadłużenia członków spółdzielni, najemców oraz właścicieli lokali we wspólnotach, którymi zarządza spółdzielnia.

Do spółdzielców pierwsze monity wysyła po upływie trzech miesięcy, a w przypadku braku spłaty zadłużenia wysyła wezwanie ostateczne zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych można wysłać, gdy zadłużenie wyniesie 6 miesięcy.

Do zadłużonych spółdzielców wysyłane są wezwania z wyznaczonym terminem spłaty zadłużenia lub zgłoszenia się do Spółdzielni celem zawarcia ugody odnośnie spłaty.

Natomiast do najemców jak i właścicieli pierwsze wezwanie wysyłane jest po trzech miesiącach braku wpłat za zajmowany lokal.

Po otrzymaniu wezwań zgłasza się do Spółdzielni ok od 20% do 30% mieszkańców i deklaruje spłatę zadłużenia jednorazowo lub prosi o rozłożenie zadłużenia na raty.

W przypadku braku reakcji jest wysyłane ponowne ostateczne wezwanie do zapłaty z informacją, że w przypadku braku spłaty zadłużenia we wskazanym terminie zostanie sprawa skierowana do Sądu o wydanie nakazu zapłaty i przypadku braku spłaty zadłużenia kierowana jest sprawa do Sądu.

Po uprawomocnieniu się wyroku Spółdzielnia podejmuje dalsze kroki tj. kieruje sprawę do egzekucji komorniczej, a w przypadku braku możliwości wyegzekwowania należności kieruje sprawę o eksmisję zadłużonych z zajmowanego lokalu jak i o sprzedaż w drodze licytacji lokali spółdzielczych własnościowych.

W roku 2018 spółdzielnia skierowała do komornika o sprzedaż w drodze licytacji przez Sąd 3 lokali do których to mieszkańcy posiadali tytuł spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Jeden lokal został sprzedany w drodze licytacji w 2019 r, dwie sprawy w toku.

W 2019 roku skierowano również 1 sprawę do komornika o sprzedaż spółdzielczego własnościowego lokalu w drodze licytacji.

Spółdzielnia podpisała umowę z Krajowym Rejestrem Długów – Biuro Informacji Gospodarczej S.A z siedzibę we Wrocławiu i po uprzedniej informacji i osoba posiadająca zadłużenie w opłatach za zajmowane mieszkanie zostaje wpisana do rejestru dłużników.

Na obecną chwilę Spółdzielnia prowadzi 43 sprawy o nakaz zapłaty w tym

31 zakończonych prawomocnym nakazem zapłaty.

Do komornika skierowano 13 prawomocnych wyroków o zajęcie wierzytelności z wynagrodzeń, rachunków bankowych oraz ruchomości.

Spółdzielnia posiada również 4 prawomocne wyroki eksmisyjne. W tym jeden z mieszkańców posiadających nakaz eksmisji złożył podanie o zmianę mieszkania ze

spłatą zadłużenia., natomiast z drugim dłużnikiem podpisana została ugoda na spłatę zadłużenia w miesięcznych ratach. Na dzień dzisiejszy posiadamy jeszcze jeden lokal socjalny do którego eksmisja odbędzie się w 2020r. Spółdzielnia od 2019 nadal prowadzi 1 sprawę o eksmisję z zajmowanego lokalu.

Zawieszono jedną egzekucję komorniczą po ugodzie z dłużnikiem.

9. Informacja z realizacji wniosków zgłoszonych do realizacji na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 23 czerwca 2018r.

Na Walnym Zgromadzeniu w zakresie:

1. Zagadnień organizacyjno-samorządowych nie zgłoszono żadnych wniosków
2. Remontów i konserwacji z zgłoszono 10 wniosków w tym 8 dotyczących nieruchomości Św. Antoniego 32:
 - Wniosek 1 naprawa i malowanie elewacji zewnętrznej budynku. Na zebraniu z właścicielami ustalono, że nie będzie malowania elewacji tylko w roku 2021 w ramach funduszu remontowego nieruchomości i w oparciu o kredyt będzie docieplanie budynku.
 - Wniosek 2 malowanie klatek schodowych w – w trakcie realizacji
 - Wniosek nr 3 wymiana stolarki okiennej – została wymieniona.
 - Wniosek 4 montaż oświetlenia z czujnikami ruchu przed budynkiem i na klatkach schodowych- Przed budynkiem zainstalowano, natomiast na klatkach schodowych po zakończeniu malowania klatek.
 - Wniosek 5 dokończenie opaski wzdłuż budynku od ulicy Polnej – opaska została wykonana.
 - Wniosek nr 6 montaż furtki do śmietnika z wydaniem kluczy mieszkańcom – wniosek został zrealizowany.
 - Wniosek nr 7 naprawa i czyszczenie rur spustowych.- wniosek został zrealizowany
 - Wniosek nr 8 malowanie ogrodzenia parkingu. – nie zrealizowano w związku z modernizacją ogrodzenia.
 - Wniosek dotyczący Os. Michałówek – wybudowanie placu zabaw na Osiedlu. Nie zrealizowano ze względu na brak zgody mieszkańców co do jego usytuowania.
 - Wniosek dotyczący Os. Strzelecka. – nie zrealizowany w związku z tym, że Spółdzielnia jest właścicielem działki na którym już jest plac zabaw i nie ma innych terenów na nowy plac zabaw.

3. W zakresie inwestycji – nie zgłoszono żadnych wniosków.
4. W zakresie innych zagadnień- złożono 1 wniosek dotyczący zamykania studni w sobotę i w niedzielę na Os. Strzelecka – wniosek nie został zrealizowany ze względu na protest mieszkańców co do zamknięcia studni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Grota :

Krzysztof Strucki

Alicja Pawlak

Anna Kołkiewicz