

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIWKA”

W SOSNOWCU Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2020.

Wykaz zagadnień objętych sprawozdaniem:

Wprowadzenie

I. Stan organizacyjny.

II. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe.

III. Działalność inwestycyjna.

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Wyniki działalności finansowej: koszty, przychody.

2. Gospodarka funduszem remontowym.

3. Zadłużenia czynszowe.

V. Działalność społeczno - kulturalna.

VI. Zatrudnienie i fundusz płac.

VII. Koszty ogólne zarządzania spółdzielni.

VIII. Podsumowanie wyników działalności za 2020 rok.

Sosnowiec 2021.03.18

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej NIWKA w Sosnowcu w okresie sprawozdawczym pracował w składzie 2-osobowym:

Adam Wyciszczok - Prezes Zarządu
Renata Maszczykowska - Członek Zarządu

W okresie od stycznia do marca tj. wyboru nowego Prezesa Zarządu, Spółdzielnia działała w składzie:

Renata Maszczykowska - Członek Zarządu
Anna Dryka - Pełnomocnik

Działalność Zarządu prowadzona była zgodnie z uprawnieniami i obowiązkami wynikającymi z przepisów ustaw: „Prawo Spółdzielcze”, „o spółdzielniach mieszkaniowych”, „o ochronie praw lokatorów”, „o rachunkowości”, „o gospodarce nieruchomościami”, „Prawo Budowlane”, Kodeksu Cywilnego, Statutu zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Uchwał Rady Nadzorczej, Regulaminów wewnętrznych oraz bieżącymi potrzebami.

Decyzje podejmowane przez Zarząd zgodnie ze statutowymi uprawnieniami oparte były na analizie poszczególnych dziedzin działalności spółdzielni, zagadnień wynikających z bieżącej pracy oraz potrzeb perspektywicznych i dotyczyły całokształtu spółdzielni. Kontrole zewnętrzne, którym poddała się spółdzielnia zgodnie z ustawowym i statutowym obowiązkiem nie wykazały nieprawidłowości.

W kwietniu 2020r. Rada Nadzorcza otrzymała drogą mailową protokół i opinię biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego za rok 2019. Dokonano oceny kondycji finansowej spółdzielni i prawidłowości gospodarki środkami finansowymi przez Zarząd oceniając sytuację jako dobrą.

Nie wykazano żadnych uchybień i nieprawidłowości w sposobie działania spółdzielni pod względem księgowym i finansowym a także prawno-administracyjnym. S.M. „Niwka” jest w dobrej kondycji finansowej i nie jest zagrożona płynność finansowa spółdzielni.

Rada Nadzorcza S.M. „Niwka” Uchwałą nr 2/2020/4 z dnia 02.11.2020r. zleciła przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2020 rok Firmie P.U. „Page” Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach ul. Zimorodków 13 wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badań sprawozdań finansowych pod nr 1451.

Okresowe analizy, sprawozdania, propozycje zmian i uchwał przedstawiane były do oceny Radzie Nadzorczej i ocenione na bieżąco w trakcie roku 2020. Komisja Rewizyjna R.N. przeprowadziła także kontrolę działalności i gospodarki spółdzielni. Nieprawidłowości nie wykazano.

W celu przeciwdziałania epidemii COVID-19 i zapewnienia ciągłości pracy spółdzielni, Zarząd S.M. „Niwka” biorąc pod uwagę zalecenia Ministerstwa Zdrowia wprowadził dla pracowników możliwość wykonywania na czas oznaczony pracy poza miejscem jej stałego

wykonywania na zasadach pracy zdalnej na mocy Zarządzenia Zarządu nr 2/2020 z dnia 01.04.2020r.

I. STAN ORGANIZACYJNY.

W roku sprawozdawczym jak i w latach poprzednich, organizacja wewnętrzna spółdzielni opiera się na schemacie organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 20/2018/13 z dnia 20.12.2018r.

Wynagrodzenie pracowników określa uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin Wynagradzania a obowiązki pracodawcy i pracownika Regulamin Pracy wraz z Regulaminem Świadczeń Socjalnych.

Płace pracowników i Zarządu rewaloryzowane są kwartalnie wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług, zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS i Regulaminem Wynagradzania obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka”.

Wysokość płac Zarządu kształtowana jest wyłącznie przez Radę Nadzorczą.

W roku 2020 częściowo zmienił się stan zatrudnienia. Aby zapewnić stałą obsługę lokatorów w związku z wielomiesięczną nieobecnością pracowników z powodu choroby, do działu gospodarki mieszkaniowej Zarząd od miesiąca października zatrudnił na umowę zlecenie jedną osobę, która od 01 grudnia 2020r. została zatrudniona na umowę o pracę na czas określony, a biorąc pod uwagę przejście jednej osoby na emeryturę w 2021 roku planowane jest zatrudnienie jej na czas nieokreślony.

Na dzień 31.12.2020r. w spółdzielni zatrudnionych na umowę o pracę było 8 osób.

W ramach Ustawy z dnia 02 marca 2020r. (Dz.U.poz.374, 567 i 568 z późn. zmianami) – Tarcza Antykryzysowa dotyczącej przyznania pożyczki z Funduszu Pracy, Spółdzielnia otrzymała pożyczkę w wysokości 5 000 zł w zamian za wykonanie wymogu formalnego kontynuacji działalności przez min. trzy miesiące.

Spółdzielnia spełniła ten wymóg i na podstawie decyzji Urzędu Pracy w Sosnowcu z dnia 20.09.2020r., pożyczka została umorzona.

W ramach przeciwdziałania skutkom COVID – 19, Spółdzielnia wykorzystwała również możliwość obniżenia wysokości składek społecznych odprowadzanych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Sosnowcu.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE.

Wykaz lokali mieszkalnych w zarządzie Spółdzielni na dzień 31.12.2020r:

	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa m ² na dzień 31.12.2020r.
Lokale z prawem odrębnej własności:	384	23 840,22m ²

Lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	17	1 061,42m ²
Lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	144	8 951,58m ²
Lokale w najmie	54	2 632,00m ²
Ogółem:	599	36 485,22m ²

Ponadto spółdzielnia posiada lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 103,30m²

Ilość mieszkańców ogółem na dzień 31.12.2020r.:

lokale w zasobach spółdzielni	-	1 243 osób,
lokale we wspólnotach (najem)	-	105 osób
Razem:		1 348 osób

Spółdzielnia Mieszkaniowa w dalszym ciągu prowadzi działalność związaną z zarządzaniem nieruchomością wspólną Wspólnot Mieszkaniowych.

Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia ma podpisane umowy o zarządzanie z dwunastoma wspólnotami mieszkaniowymi na terenie dzielnicy Niwka.

Dnia 04 września 2018r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Spółdzielnia powołując się na art.9 w/w ustawy wystąpiła do Urzędu Miasta Sosnowca o przekształcenie praw do gruntów z zastosowaniem bonifikaty. W okresie sprawozdawczym Urząd Miasta dokonał wyceny bonifikaty opłaty za przekształcenie gruntów przesyłając odpowiednie powiadomienia.

Wobec powyższego powierzchnia terenów zabudowanych z uregulowanym stanem prawnym gruntów na dzień 31.12.2020r. wynosi:

- udziały w wieczystym użytkowaniu	-	4 252,02m ²
- udziały w prawie własności gruntu	-	20 931,18m ²

Spółdzielnia posiada uregulowane prawa do 100% gruntów którymi zarządza.

1. Ilość kandydatów na 31.12.2020r.	0
2. Ilość członków - ogółem 31.12.2020r.	659
- oczekujących 31.12.2020r.	0
3. Zmiany w ilości członków w ciągu roku.	
1) Przyjęto	47

2) Skreślono	29
3) Wykluczono	0

4. Obrót mieszkaniami.

a) Mieszkania zbyte w trybie przetargowym lub bezprzetargowym (w tym lokale będące w nieruchomościach wspólnot)	2
b) Zmiana właściciela z tytułu nabycia praw do mieszkań własnościowych na podstawie aktów notarialnych (kupno, darowizna, spadek)	18
c) Przeniesienie praw spółdzielczych do lokali mieszkalnych w odrębną własność	3

W roku 2020 tak jak i w latach poprzednich, stosownie do postanowień art.42 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15.12.2000r (Dz.U. Nr 4 poz.27 z 2001r. z późn. zmianami), Zarząd powołując się na podjęte w dniu 30.07.2007r. uchwały kontynuował procedurę przeniesienia praw własności lokali mieszkalnych mających status spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali, z tego prawa skorzystały 3 osoby.

Wszyscy lokatorzy, którzy dokonali wyodrębnienia lokali pozostali członkami spółdzielni oraz wyrazili wolę nie zmieniania formy zarządzania nieruchomościami.

5. Przeniesienie prawa własności lokali mieszkalnych przejętych od Syndyka Masy Upadłościowej KWK „Niwka-Modrzejów”.

Kontynuowano procedurę przenoszenia praw własności lokali przez najemców zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r., która weszła w życie dnia 09.09.2017r. i zmieniła zasady w kwestii wysokości wpłaty wkładu budowlanego.

W myśl art.48 ust.1 ustawy wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemcę nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Powyższe prawo posiada najemca który zajmował lokal w dniu przejęcia go przez spółdzielnię.

Z prawa tego skorzystało 5 osób.

Pozostali najemcy mogą poprzez złożenie stosownego wniosku ubiegać się o przeniesienie praw własności lokalu w myśl obowiązujących Uchwał Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 20.05.2010r i nr 10/2014 z dnia 26.05.2014r oraz Uchwał Rady Nadzorczej nr 18/2010/9 z dnia 27.02.2010r. i nr 2/2014/2 z dnia 10.06.2014r.

W dniu 09.09.2020r na zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków zgłoszono wniosek o cofnięciu powyższych uchwał i wprowadzenie możliwości przeniesienia praw własności po wpłacie 100% wartości rynkowej lokalu.

Na dzień 31.12.2020r. żadne Uchwały organów spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia ani też Rady Nadzorczej w tej sprawie nie zostały podjęte.

III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nie prowadzi obecnie działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Działalność finansowa zasobami mieszkaniowymi.

1) Koszty i przychody na poszczególnych rodzajach działalności

	Koszty	Przychody	Wynik
Lokale mieszkalne	3 047 056,78	2 570 464,42	- 476 592,36
Woda i ścieki	625 182,51	641 633,83	16 451,32
CO i CW	1 582 932,58	1 559 460,06	- 23 472,52
Lokale użytkowe	55 394,21	22 471,02	- 32 923,19
Zarządzanie wspólnotami	136 402,63	190 147,17	53 744,54
Działalność finansowa (odsetki)	212,67	25 282,94	25 070,27
Działalność operacyjna (np. sprawy sądowe)	112 540,34	450 184,19	337 643,85
Razem	5 559 721,72	5 459 643,63	- 100 078,09

Podatek dochodowy za rok 2020r. 42 553,00

Za rok obrotowy w spółdzielni wystąpił zysk netto z pozostałej działalności spółdzielni w kwocie **381 607,16 zł.**

Spółdzielnia od roku 2007 została objęta obowiązkiem podatkowym od osób prawnych od dochodów z działalności gospodarczej. Od tej daty spółdzielnia wykazuje wynik na działalności gospodarczej oraz wynik z działalności na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Ze względu na niskie koszty prowadzonej działalności zysk pozwala na pokrycie strat wynikających z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i utrzymanie płynności finansowej.

Koszty jednostkowe zł/m² p.u. po wyłączeniu opłat niezależnych od spółdzielni (woda, ścieki, wywóz nieczystości itp.) w porównaniu ze stawkami opłat, w lokalach mieszkalnych.

Koszty:

1 050 802,50zł : 34 035,24 = 30,87 zł/m² na rok - **2,57 zł/m²** na miesiąc

Przychody:

696 467,52zł : 34 035,24 = **20,46zł/m²** na rok **1,71zł/m²** na miesiąc

W okresie sprawozdawczym **stawka eksploatacyjna** nie uległa zwiększeniu i od października 2019r. wynosi **1,70zł/m²**.

Brakującą różnicę pomiędzy obowiązującą stawką a stawką wynikającą z poniesionych kosztów za dany rok pokrywa się z uzyskanych odsetek z lokat bankowych i działalności w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną Wspólnot Mieszkaniowych oraz wpływów z przekształceń i sprzedaży mieszkań.

Dodatkowe przychody z tej działalności pozwalają utrzymywać stawkę na pokrycie kosztów eksploatacji na najniższym poziomie, prawie niezmiennym od tak długiego okresu pomimo ciągłego wzrostu kosztów, materiałów, usług, paliwa, inflacji itp.

Osoby nie będące członkami spółdzielni oraz korzystające z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego mają podwyższone stawki opłat i wynoszą odpowiednio:

- z tytułu opłaty eksploatacyjnej **2,10zł/m²**
- funduszu remontowego **4,00zł/m²**

Lokale mieszkalne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych obciążane są zgodnie z uchwałami właścicieli, opłaty te powiększone o dodatkową stawkę opłaty eksploatacyjnej stanowią przychód spółdzielni i służą zaspokojeniu nakładu kosztów generowane przez te lokale.

2) Przychody i koszty CO + CW wyniosły odpowiednio:

Przychody : 1 559 460,06	Koszty : 1 582 932,58	Wynik - 23 472,52
--------------------------	-----------------------	-------------------

W dalszym ciągu utrzymany jest system rozliczeń C.O oraz zużycia zimnej i ciepłej wody.

Taryfy dla ciepła stosowane przez dostawcę ciepła tj. DALKIA Polska Energia SA (dawniej ZEC S.A. Katowice) według otrzymanych pisemnych wyjaśnień są kalkulowane po szczegółowej i wnikliwej analizie wszystkich składników kosztowych składających się na cenę ciepła m.in. pokrycie kosztów uzasadnionych działalności gospodarczej oraz zapotrzebowania na energię cieplną na danym terenie i zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki i publikowane w Dziennikach Urzędowych woj. śląskiego.

Zgodnie z ekspertyzami technicznymi wykorzystania energii cieplnej na potrzeby CO i CWu dla poszczególnych budynków wykonanymi przez uprawnionego rzeczoznawcę Pana Cisowskiego Michała, Zarząd dokonał kontroli mocy zamówionej CO i CWu oraz wynegocjował z dostawcą energii tj. Dalkia Polska Energia S.A Katowice korektę zmniejszenia tej mocy w obowiązującej umowie o sprzedaż energii cieplnej.

2. Gospodarka funduszem remontowym.

Pozostałość z 2019 roku -1 245 337,78

1) Przychody funduszu remontowego 1 409 960,35

w tym:

- odpis na lokale mieszkalne 1 209 842,47
- odpis na pomieszczenia przynależne (piwnice) 11 234,88
- odpis w wysokości uzyskanej nadwyżki ze sprzedaży lokali oraz przeniesień praw własności lokali w najmie 188 883,00

2) Wydatki z funduszu remontowego 2 340 843,29

w tym:

- remont elewacji budynku przy Dybowskiego 19 - 25 1 054 825,20
- remont elewacji budynku przy Modrzewskiego 21-25 końcowa 433 791,62
- remont elewacji budynku przy Konstytucji 17 - 21 częściowa 691 200,00
- wykonanie projektu remontu budynku przy Dybowskiego 19 - 25 4 305,00
- remont dojść, chodników, schodów i drzwi do piwnic 36 530,62
- naprawa kanalizacji deszczowej 17 681,94
- naprawa i przegląd wentylacji 4 304,88
- wykonanie instal. oświetleniowej na klatkach schodowych 11 136,52
- roboty remontowo-awaryjne (elektryczne, wod-kan, CO gazowe, stolarskie, dekarские i kominiarskie) 81 349,40
- wymiana zaworów regulacyjnych Dybowskiego 1 – 5 5 718,11

Stan środków na funduszu remontowym na dzień 31.12.2020r. - 2 176 220,72

w tym:

Fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości za 2020r.					
Budynek	B.O.		Wydatki	Przychody	Saldo na 31.12.2020r
	Wn	Ma	Wn	Ma	Wn Ma
C - 1	605 109,87		5 228,66	88 571,74	521 766,79
C - 2	1 097 302,01		7 620,65	124 289,00	980 633,66
C - 3	357 626,75		2 569,96	66 539,88	293 656,83
C - 4	396 283,89		17 395,88	66 224,86	347 454,91
C - 5	691 583,84		15 381,51	78 045,48	628 919,87
C - 6	553 676,38		14 415,72	65 256,46	502 835,64
C - 7		264 618,86	1 103 967,39	79 225,72	760 122,81
A - 1	386 492,08		2 522,19	66 872,76	322 141,51
A - 2	542 921,33		5 575,84	91 033,88	457 463,29
A - 3	357 758,22		8 097,63	68 272,72	297 583,13

A - 4	256 238,20	3 845,95	34 627,20	225 456,95	
A - 5	270 123,05	4 557,97	88 479,10		354 044,18
A - 6	174 754,09	4 056,41	88 140,10		258 837,78
A - 9	130 559,37	438 427,46	61 955,42	507 031,41	
A - 10	186 693,10	4 540,30	17 370,76	173 862,64	
A - 11	311 544,77	2 576,25	39 740,11	274 380,91	
A - 12	263 736,72	696 645,74	65 923,54	366 986,48	
A - 13	212 209,75	1 127,45	21 690,18	191 647,02	
W - 20	3 846,65	1 346,43	1 877,04		4 377,26
W - 21	41 560,41	942,90	6 941,40	35 561,91	
Razem:	6 127 559,97 977 079,37	2 340 843,29 1 221 077,35	6 887 505,76	617 259,22	
FR ogólny 20r.	3 905 142,82	188 883,00	4 094 025,82		
	6 127 559,97 4 882 222,19	2 340 843,29 1 409 960,34	6 887 505,76	4 711 285,04	

Stan funduszu remontowego za rok 2020 uwzględnia odpisy z przekształceń na własność lokali w najmie zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej nr 11/2017/7 w kwocie 188 883,00zł.

Ogólny stan funduszu remontowego przeznaczonego na roboty długoterminowe na dzień 31.12.2020r. wynosi **4 094 025,82zł** i będzie wykorzystany w roku 2021 i w latach następnych.

W okresie sprawozdawczym **odpis na fundusz remontowy** nie uległ zwiększeniu i od października 2019r. wynosi **2,90zł/m²**.

Przyjęta wysokość odpisu na fundusz remontowy wystarcza na utrzymanie nieruchomości w stanie istniejącym nie pogorszonym i pozwala na przeprowadzenie niezbędnych remontów urządzeń i instalacji budynku.

Zgodnie z obowiązującą ustawą „o spółdzielniach mieszkaniowych” od dnia 31.07.2007r. każda nieruchomość ma wyodrębnione przychody i koszty zarówno eksploatacyjne jak i remontowe.

Tworzy się też ogólny fundusz remontowy który zasilają wpływy min. z odpisów w wysokości dochodów z przekształceń lokali przez najemców zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 20.05.2010r. oraz odpisów w wysokości dochodów z licytacji opuszczonych lokali zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej.

W roku sprawozdawczym nastąpiło dofinansowanie z podziału zysku netto za rok 2019 w kwocie **285 263,37zł** w następujący sposób:

- kwotę zysku w wysokości **3 403,06zł** przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości (art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. z późn. zmianami),
- kwotę w wysokości **281 860,31zł** przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do użytkowanej przez nich powierzchni (art.5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. z późn. zmianami),

Poza pracami wynikającymi z bieżących potrzeb realizowano remonty zgodnie z planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą 10/2020/28 z dnia 08.04.2020r.

Od roku 2014 trwa proces demontażu azbestu z budynków. Wystosowano kolejne wnioski do Urzędu Miasta w Sosnowcu Wydział Ochrony Środowiska o dofinansowanie niezbędnych prac w tym zakresie.

W roku sprawozdawczym pomimo złożonych wniosków o dotację na demontaż azbestu, Urząd Miasta nie przyznał spółdzielni żadnej dotacji. Zgodnie z otrzymanym pismem z Urzędu WEG-ROŚ.3041.3.12.2020 z dnia 25.02.2020r. brak dotacji spowodowany był zmniejszeniem środków finansowych przyznanych na ten cel.

W chwili obecnej w Urzędzie złożone są kolejne wnioski o dotację dla budynków przy ul. Konstytucji 43, 43a, 43b, 43c oraz ul. Żelaznej 26, 28, 30, 32. W dniu 25.02.2021r. z Urzędu Miasta wpłynęło pismo informujące o przyznaniu dotacji na demontaż azbestu dla w/w nieruchomości.

W roku sprawozdawczym przeprowadzono prace związane z remontami balkonów, elewacji i dociepleń budynków przy ul. Dybowskiego 19, 21, 23, 25 i ul. Konstytucji 17, 19, 21. Dokończono remont elewacji budynku przy ul. Modrzewskiego 21, 23, 25.

Łącznie z pracami elewacyjnymi wykonano też prace związane z wymianą drzwi do piwnic, wyremontowano schody i zejścia do piwnic.

Zgodnie z zawartymi umowami w dalszym ciągu Zarząd zleca wykonywanie prac remontowych i obsługę awaryjną lub konserwacyjną n/w wykonawcom:

- Firma Instalacyjno-Budowlana „Hesbud” S.C. H.Krzystek, S.Krzystek i P.Krzystek Sosnowiec
ul. Dojazd 14/40,
- ZKB Kominbud Tomasz Kowalewski Dąbrowa Górnicza ul. Wojska Polskiego 49/11c,
- El-Zbig-Bud Zbigniew Warmus Sosnowiec ul. Naftowa 21

Zatwierdzona w roku 2020 na ogólne prace remontowe stawka roboczogodziny **18,00zł netto** przy zastosowaniu narzutów: 60% K.O , 15% zysk , 10% K.Z. wynosiła **33,30zł brutto** i oscylowała wokół minimalnej ceny określonej w cenniku SEKOCENBUD.

Przykładowe stawki brutto obowiązujące w Polsce na roboty ogólnobudowlane na dzień 31.12.2020r wynosiły minimum **28,20zł**, średnio **34,09zł**, maksymalnie **39,00zł**.

Nie sporządzano protokołów dodatkowych, jest wypłacany także stały ryczałt za gotowość do obsługi awaryjnej na roboty elektryczne.

Zatwierdzona stawka roboczogodziny na wykonanie remontu elewacji budynków wynosiła **16,50zł** przy zastosowaniu narzutów: 60% K.P i 15% zysk. Ewentualna zmiana stawki będzie podlegać negocjacji i wymaga sporządzenia odpowiedniego aneksu do umowy.

3. Zadłużenia czynszowe.

Budynki i lokale

	Lokale mieszkalne	użytkowe	Razem
Stan na 31.12.2019r.	691 794,14	14 108,77	705 902,91
Stan na 31.12.2020r.	709 393,36	11 417,86	720 811,21

W kwocie zadłużenia czynszowego (lokale mieszkalne) na dzień 31.12.2020r. znajduje się zadłużenie lokali spółdzielczych, lokali z wyodrębnioną własnością jak i zadłużenie lokali w najmie.

Zadłużenie czynszowe dotyczy lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni oraz lokalach przejętych od KWK "Niwka-Modrzejów" i zawiera odsetki za zwłokę, które są również zadłużeniem wobec S.M. „Niwka” oraz zadłużenie zasądzone wyrokami sądowymi.

Najbardziej zadłużonym z tytułu nieopłacania należności czynszowych Zarząd wysyła upomnienia, przeprowadza rozmowy wyjaśniające i ostrzegawcze. Po analizie indywidualnej sytuacji materialnej członków, udziela się pomocy w rozłożeniu odsetek karnych na raty.

Przy wywiązywaniu się dłużnika z deklarowanych spłat ratałnych zatrzymywane zostaje dalsze naliczanie odsetek za zwłokę.

W przypadku braku zainteresowania długiem, liczenia na bezkarność, po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego Zarząd kieruje sprawę do sądu, a w przypadku braku możliwości egzekucji długu przez komornika ponawia się sprawę do sądu o eksmisję lub składa wnioski do sądu o przeprowadzenie egzekucji z ograniczenia prawa rzeczowego tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub o przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości lokalu na prawach odrębnej własności.

W dalszym ciągu prowadzone są postępowania komornicze w stosunku do dłużników mające na celu wyegzekwowanie powstałych zaległości z tytułu opłat za korzystanie z w/w lokali.

W 2020 roku z pomocy (dopłaty do czynszu) MOPS-u skorzystało średnio miesięcznie 6 osób.

Podejmowane w ciągu roku czynności windykacyjne z tytułu zadłużenia czynszowego:

	kwota l. mieszkalne	kwota l. użytkowe
wezwania do zapłaty	57 704,74	
sprawy kierowane do sądu	24 385,88	

uzyskane wyroki	15 940,78
wyroki skierowane do komorników	33 329,33
skierowano do sądu o eksmisję	0
uzyskane wyroki eksmisyjne	1 (uzyskana klauzula wykonalności wyroku z 2019r – przyznano lokal socjalny)
sprawy skierowane do komorników o eksmisje	0
wykonane wyroki eksmisyjne	1 (dłużnik wyprowadził się dobrowolnie do lokalu socjalnego przyznanego przez Urząd Miasta)
rozmowy z dłużnikami	0
rozłożenie na raty spłat zadłużenia	2

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni przeprowadził jeden nieograniczony ustny przetarg na lokal mieszkalny nr 32 przy ul. Wojska Polskiego 87c.

Przetarg na lokal odbył się zgodnie z podjętą przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/2020/22 z dnia 22.01.2020r. Nadwyżka pochodząca z wylicytowanej kwoty po potrąceniu nakładów została przeznaczona na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Pomimo ogłoszonego zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2020/22 z dnia 22.01.2020r. przetargu brak było zainteresowanych do nabycia lokalu nr 9 przy ul. Wojska Polskiego 21. Pierwszy przetarg ogłoszony na dzień 29.07.2020r. został unieważniony z powodu braku wpłaty 10% zaliczki od wylicytowanej ceny a kolejna osoba oferowała zbyt niską cenę za lokal. Drugi ogłoszony na dzień 29.08.2020r. przetarg nie odbył się z powodu braku chętnych. Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej, Zarząd dał ogłoszenie o bezprzetargowej sprzedaży lokalu i sprzedał lokal za 173 000 zł.

Nadwyżka pochodząca z wylicytowanej kwoty po potrąceniu nakładów została przeznaczona na odpis na ogólny fundusz remontowy.

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych.

W dniu 31.01.2020r. Spółdzielnia otrzymała od Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach pismo z żądaniem przejęcia budynku położonego przy ul. Dybowskiego (wymiennik CO) i zwrotu poniesionych nakładów na jego wzniesienie, który stoi na gruncie spółdzielni, wraz z wystawioną fakturą na kwotę 153 000 zł.

Do marca 2019r. za grunt Śląsko-Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa płaciła dzierżawę zgodnie z umową a po jej wypowiedzeniu za bezumowną dzierżawę gruntu.

Do Spółki zostało wystosowane pismo informujące o braku możliwości zapłaty w/w faktury z uwagi na brak udokumentowania poniesionych przez nią nakładów finansowych a przede wszystkim braku interesu społecznego przejęcia budynku. Do chwili obecnej informacji o wysokości poniesionych nakładów spółdzielnia nie posiada.

Spółdzielnia wielokrotnymi pismami żądała od Spółki wyburzenia budynku co do tej pory nie zostało zrealizowane.

Spotkanie z Zarządem Spółki, które odbyło się w kwietniu 2020r nie przyniosło rozwiązania. Śląsko-Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa wniosła sprawę do Sądu o wyegzekwowanie od Spółdzielni należnej wg niej kwoty 153 000 zł. Spółdzielnia ustosunkowała się do otrzymanego pozwu odrzucając roszczenie w całości.

V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO- KULTURALNA

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionych środków na działalność społeczno-kulturalną i nie prowadzi takiej działalności.

VI. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC.

Grupy pracownicze		Zatrudnienie wynikające z umów o pracę:	
		plan	wykonanie
Komórka Zarządu	- umysł	2	2
	- fiz.	0	0
GZM	- umysł	6	6
	- fiz.	0	0
Ogółem:		8	8

Ustalony schemat organizacyjny i plan zatrudnienia jest w warunkach S.M. „NIWKA” rozwiązaniem optymalnym. Działania reorganizacyjne w wyżej wymienionym zakresie nie są już możliwe.

Zgodnie z wnioskiem nr 1 z ZPCz z dnia 20.06.2001r. Zarząd przedstawia analizę funduszu płac z rozbiem na fundusz osobowy i bezosobowy.

Osobowy fundusz płac w roku 2020 wyniósł brutto	579 973,36zł
w tym:	
– wynagrodzenia brutto	534 080,91zł
– chorobowe (wypłacane przez pracodawcę)	34 336,44zł
– nagrody jubileuszowe	11 556,01zł

Wynagrodzenia z tytułu umów cywilno-prawnych w roku 2020 wynosiły - 12 220,00zł

Koszt ubezpieczeń społecznych od wypłaconych wynagrodzeń wyniósł - 105 180,38zł.

W roku 2020 wynagrodzenie Rady Nadzorczej wynosiło - 21 840,00zł (wynagrodzenie miesięczne członka Rady wynosi netto 209,96zł).

Od dnia 31.01.2019r. prace porządkowe na osiedlu przy ul. Dybowskiego łącznie ze sprzątaniami klatek schodowych do dnia 31.12.2020r. wykonywała Firma Deluxe Cleaning Aneta Broś Sosnowiec.

Ten sam zakres prac porządkowych na terenie osiedla przy ul. Modrzewskiego, Konstytucji, Żelaznej i Pogodnej w dalszym ciągu wykonuje firma „Gucio” Michał Aniołek.

W grudniu 2020r. rozwiązano umowę na prace porządkowe na osiedlu przy ul. Dybowskiego z Firmą Deluxe Cleaning Aneta Broś.

W wyniku przeprowadzonego przetargu ofertowego od stycznia 2021r. osiedle obsługuje zatrudniona Firma Rafał Łabuś Studio Porządku z siedzibą w Międzyrzeczu.

VII. KOSZTY OGÓLNE ZARZĄDZANIA - ZARZĄD, GŁÓWNA KSIĘGOWA , BIURO

	Wykonanie
1. Koszty osobowe (płace wraz z ZUS)	421 238,63
2. Koszty materialne	91 573,39
3. Koszty niematerialne	115 738,24
Razem	628 550,26

VIII. PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI.

Spółdzielnia będzie nadal kontynuowała swoją działalność statutową i realizowała uchwalone przez Radę Nadzorczą plany finansowe i remontowe.

W roku 2021 kontynuowane będą prace związane z remontem balkonów, elewacji i dociepleń kolejnych budynków zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2016/12 z dnia 15.03.2016r. określającą kolejność i zakres robót remontowych elewacji budynków na poszczególne lata, koszty robót do wysokości kosztorysu inwestorskiego sporządzonego przez Pracownię Projektową „Mizawa” z Sosnowca oraz zatwierdzenie firmy „Hesbud” H.Krzystek, S.Krzystek i P.Krzystek jako wykonawcę powyższych robót.

Zgodnie z umową w roku 2021 zostaną przeprowadzone remonty elewacji budynków przy ul. Konstytucji 43, 43a, 43b, 43c i Żelaznej 26, 28, 30, 32.

Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którym sprawy i problemy Spółdzielni nie były obojętne, a w szczególności członkom Rady Nadzorczej i Członkom Spółdzielni, którzy swoją postawą, zaangażowaniem, poświęceniem swojego prywatnego czasu, starali się uczestniczyć w pracach Zarządu i Administracji oraz w rozwiązywaniu trudnych i niewdzięcznych problemów spółdzielni.

Zarząd i Rada Nadzorcza, która od 09.09.2020r. pracuje w nowym składzie na kadencję 2020-2023 liczy na większą aktywność członków w zwalczaniu wandalizmu i braku poszanowania wspólnego mienia oraz egzekwowaniu od współlokatorów przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego.

Tylko wspólne wysiłki nie tylko Administracji ale przede wszystkim wszystkich mieszkańców przynieść mogą oczekiwane efekty poprawy i nie narażać na pokrywanie wynikłych z aktów wandalizmu strat lub braku poszanowania wspólnego dobra.

Biorąc pod uwagę przestrzeganie zaleceń Ministerstwa Zdrowia w celu przeciwdziałania COVID-19 w dalszym ciągu przewiduje dla pracowników możliwość pracy zdalnej.

Dokonując analiz finansowych, Zarząd S.M. „Niwka” stwierdza, że pandemia nie wpłynęła znacząco na sytuację finansową spółdzielni.

Lokatorzy uiszczają opłaty z tytułu eksploatacji lokali a zaległości z tytułu opłat nie wykazują

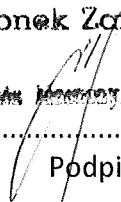
większych odchyłań w stosunku do roku poprzedniego.

Zobowiązania wobec dostawców spółdzielnia realizuje na bieżąco. Zwiększenie niektórych wydatków m.in. prac informatycznych czy zakupu środków czystości spowodowane były dostosowaniem warunków pracy do zgodnych z zaleceniami Ministerstwa Zdrowia.

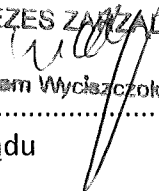
Zarząd wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „NIWKA” w Sosnowcu za 2020 rok.

Sosnowiec, dnia 18.03.2021r.

Członek Zarządu


~~Adam Wyciszczok~~

PREZES ZARZĄDU


Adam Wyciszczok

.....
Podpisy członków Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„NIWKA”
ul. Wojska Polskiego 25-27
41-208 Sosnowiec
tel. 32/299-36-31, fax 32/269-07-31
NIP 644-001-19-56, REGON 0994124

