

**PRYWATNY SPECJALISTYCZNY
GABINET STOMATOLOGICZNY**

rok założenia 1989

DR N. MED. EWA FRANASZEK
specjalista stomatologii zachowawczej

LEK. STOM. JAN FRANASZEK
specjalista chirurgii stomatologicznej

Specjalistyczne leczenie kanałowe zębów

**PROTETYKA: PROTEZY NYLONOWE
MOSTY · KORONY · PORCELANA
IMPLANTY**

**CHIRURGICZNE USUWANIE ZĘBÓW:
RESEKCJA, HEMISEKCJA, OPERACJA TORBIELI
WYBIELANIE ZĘBÓW, USUWANIE KAMIENIA**

31-564 KRAKÓW, AL. POKOJU 33
pawilon I piętro

tel. 012-414-25-01, 513-100-588

poniedziałek	9 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ , 15 ⁰⁰ - 20 ⁰⁰
wtorek	9 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ , 15 ⁰⁰ - 20 ⁰⁰
środa, czwartek	15 ⁰⁰ - 20 ⁰⁰
piątek	15 ⁰⁰ - 20 ⁰⁰

MARIONETTE
S A L O N U R O D Y

M

FRYZJERSTWO

Damskie • Męskie • Dziecięce

Koloryzacja • Baleyage • Dekoloryzacja

Sombre • Ombre • Upięcia ślubne

sesderma

salon
expert

LOREAL

INSTITUT
ESTHEDERM
PARIS

KOSMETOLOGIA

Damska • Męska

Manicure • Pedicure • Oczyszczanie

Zabiegi na twarz i ciało • Kwasy

Żelazko antycelulitowe • Oxybrazja

12 311 29 54

www.marionette.pl

ul. Szafera 1
Kraków - Grzegórzki

KUPON
-10%

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
KRAKÓW ul. Ofiar Dąbia 4**

TELEFONY, GODZINY PRACY

CENTRALA Spółdzielni : 12 414 37 55

GODZINY PRACY BIURA Spółdzielni:

poniedziałek 7⁰⁰ - 17⁰⁰

wtorek, piątek 7⁰⁰ - 14⁰⁰

środa, czwartek 7⁰⁰ - 15⁰⁰

Przyjmowanie stron:

RADA NADZORCZA 12 414 37 55 wew.39

drugi i czwarty poniedziałek m-ca 16⁰⁰ - 17⁰⁰

ZARZĄD Spółdzielni 12 411 15 52

poniedziałek 15⁰⁰ - 17⁰⁰

czwartek 10⁰⁰ - 12⁰⁰

Telefon bezpośredni do

Działu Technicznego: 12 414 17 16

KASA Spółdzielni czynna jest:

poniedziałek 8⁰⁰-11⁰⁰ i 12³⁰-16³⁰

wtorek 8⁰⁰-11⁰⁰ i 12⁰⁰-13³⁰

środa 8⁰⁰-11⁰⁰ i 12⁰⁰-14³⁰

czwartek 8⁰⁰-11⁰⁰ i 12⁰⁰-14³⁰

piątek 8⁰⁰-11⁰⁰ i 12⁰⁰-13³⁰

POGOTOWIE AWARYJNE Spółdzielni :

Zgłaszanie awarii w dni robocze

po godzinach pracy Spółdzielni do godz. 19³⁰

Elektryk 609 253 250

Hydraulik 665 095 180

Zgłaszanie awarii w dni wolne od pracy,

sobota, niedziela całodobowo

w dni robocze w godz. 20⁰⁰ - 7⁰⁰

Telefon główny : 12 / 257 10 50

Elektryk : 505 152 824

Hydraulik : 501 389 161

Pogotowie Dźwigowe : 12 285 24 09

12 637 92 56

Komisariat Policji : 12 615 29 15

Dzielnicy Rejon Dąbie: 12 615 70 63

Dzielnicy Rejon Grzegórzki: 12 615 70 95

12 615 78 09, 12 615 73 72

Straż Miejska : 12 688 21 90

Wydawca

DANLEX

38-300 Gorlice

ul. 11 Listopada 21

www.danlex.com.pl

Redakcja w Krakowie:

Witold Kiszala

602-192-912

12-421-05-30

w.kiszala@wp.pl

Redakcja nie odpowiada za treść informacji i ogłoszeń. Nazwy firm i znaki towarowe zostały użyte w celach informacyjnych i są zastrzeżone przez ich właścicieli.

WSPÓLNOTA - DĄBIE

SPÓŁDZIELNIA

Spis treści:

1. Informacja o działalności Spółdzielni w 2019 roku.
 - Działalność finansowa Spółdzielni
 - Remonty i konserwacje
 - Zaległości w opłatach za lokale
2. Aktualności.

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”
przedstawia podstawowe dane finansowe za rok obrotowy 2019.**

Sprawozdanie finansowe naszej Spółdzielni badał, na podstawie umowy nr 11/2018/BS z dnia 30.11.2018 r., Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie, ul. Sowińskiego 19, wpisany pod numerem 1460 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Na sprawozdanie finansowe naszej Spółdzielni składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą: **28 064 605,91 zł**
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zysk netto w wysokości : **1 078 256,57 zł**
4. zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę: **358 176,07 zł**
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący spadek stanu środków pieniężnych o kwotę: **240 021,13 zł**
6. dodatkowe informacje i objaśnienia,

BILANS w wersji skróconej za rok obrotowy 2019

AKTYWA	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019
A. Aktywa trwałe	14 189 975	13 409 733
I Wartości niematerialne i prawne	62 469	30 002
II Rzeczowe aktywa trwałe	13 952 003	13 180 055
V Długoterminowe rozlicz. międzyokresowe	175 503	199 676
B. Aktywa obrotowe	15 551 105	14 654 873
I Zapasy	108 281	86 702
II Należności krótkoterminowe	1 114 948	1 199 927
III Inwestycje krótkoterminowe	10 835 839	10 595 817
IV Krótkoterminowe rozlicz. międzyokresowe	3 492 037	2 772 427
SUMA AKTYWÓW	29 741 080	28 064 606

WSPÓLNOTA - DĄBIE**3**

PASYWA	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019
A. Kapitał (fundusz) własny	17 258 919	16 900 743
I Fundusze podstawowe	11 547 083	10 950 048
II Fundusz zapasowy	5 016 007	4 872 438
VI Zysk (strata) netto	695 829	1 078 257
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 482 161	11 163 863
I Rezerwy na zobowiązania	923 699	1 050 926
II Zobowiązania długoterminowe	203 367	211 054
III Zobowiązania krótkoterminowe	8 606 552	7 291 882
IV Rozliczenia międzyokresowe	2 748 543	2 610 001
SUMA PASYWÓW	29 741 080	28 064 606

Rachunek zysków i strat za rok 2019 w wersji skróconej:

TREŚĆ	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019
A Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	18 795 132	18 529 722
I Przychody ze sprzedaży produktów	18 821 145	18 654 654
II Zmiana stanu produktów	-26 013	-124 932
B Koszty działalności operacyjnej	18 776 858	18 843 553
C Zysk ze sprzedaży	18 274	-313 831
D Pozostałe przychody operacyjne	216 246	601 170
E Pozostałe koszty operacyjne	111 825	106 969
F Zysk z działalności operacyjnej	122 695	180 370
G Przychody finansowe	239 505	233 521
H Koszty finansowe	18 736	18 547
I Zysk z działalności gospodarczej	343 464	395 344
J Podatek dochodowy	169 971	178 632
K Pozostałe obowiązk. zmniejsz. zysku/zwiększ. straty	-4 727	-24 173
L Nadwyżka przychodów nad kosztami netto r.b.	2 006	1 379
M Nadwyżka kosztów nad przychodami netto r.b.	519 615	838 751
O Zysk netto	695 829	1 078 257

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące sytuację majątkową, finansową i płatniczą Spółdzielni w 2019 roku są nadal korzystne. **Kontynuacja działalności Spółdzielni w roku następnym nie jest zagrożona.**

Bilansowa wartość majątku Spółdzielni zmniejszyła się w ciągu 2019 r. z kwoty 29 741 tys. zł do kwoty 28 065 tys. zł tj. o 1 676 tys. zł. Zmniejszenie to stanowi 5,64 %, a składa się na nie:

- zmniejszenie aktywów trwałych o 780 tys. zł ; są to odpisy umorzeniowe i amortyzacyjne oraz wyodrębnienia lokali mieszkalnych,
- zmniejszenie aktywów obrotowych o 896 tys. zł w tym zmniejszenie krótkoterminowych aktywów finansowych tj. środków pieniężnych, zmniejszenie zapasów, zmniejszenie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych – saldo Wn funduszu remontowego oraz zwiększenie należności krótkoterminowych.

Fundusze własne zmniejszyły się w ciągu roku o 358 tys. zł głównie z tytułu odpisów umorzeniowych zasobów mieszkaniowych, które zgodnie z stawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni obciążają fundusze własne oraz wyksięgowaniem wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z wyodrębnieniem lokali mieszkalnych.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania zmniejszyły się w ciągu roku o 1 318,3 tys. zł co stanowi 10,6 %. Składa się na to:

- wzrost rezerw na świadczenia pracownicze o 127,2 tys. zł,
- wzrost zobowiązań długoterminowych o 7,7 tys. zł,
- zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych o 1 314,7 tys. zł,
- zmniejszenie rozliczeń międzyokresowych o 138,5 tys. zł.

Z ogólnej analizy bilansu za 2019 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło zmniejszenie zarówno aktywów trwałych jak i obrotowych; w roku 2018 natomiast zwiększył się udział majątku obrotowego na niekorzyść majątku trwałego.

Wskaźnik płynności finansowej :

- wskaźnik płynności finansowej I stopnia czyli stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych w roku 2019 stanowił 2,04 a w roku ubiegłym 1,85. Bezpieczny poziom wskaźnika to 1,2 – 2,0.
- wskaźnik płynności finansowej III stopnia czyli stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych w roku 2019 stanowił 1,48 a w roku ubiegłym 1,29. Bezpieczny poziom wskaźnika to 0,1 – 0,2.

Według biegłego rewidenta roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ("Ustawa o rachunkowości" –
-

- tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni;
- c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Na wynik działalności Spółdzielni za 2019 rok złożyły się:

- wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) w łącznej kwocie -/837 371,27 zł na który składa się:
 - 1) nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 1 379,50 zł,
 - 2) nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 838 750,77 zł,Kwoty te zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni zostały odniesione do rozliczenia z członkami w roku następnym.
- zysk na pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 1 078 256,57 zł. Zysk ten uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zostanie przeznaczony na cele statutowe.

Ogólne wyniki finansowe Spółdzielni założone w planie na rok 2019 zostały osiągnięte.

Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM w roku 2019 wyniosła 837,4 tys. zł, podczas gdy w planie na rok 2019 zakładano nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1037,8 tys. zł.

Na pozostałej działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej w 2019 roku Spółdzielnia odnotowała zysk 1 078,3 tys. zł. W planie na rok 2019 zakładano zysk 847,2 tys. zł.

Koszty, wpływy i wyniki działalności Spółdzielni za 2019 rok w ujęciu syntetycznym przedstawiały się następująco:

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty	Przychody	Wynik
		kwota	kwota	
1.	Eksploracja	9 857 850,66	9 271 924,73	-585 925,93
2.	Konserwacja	2 088 565,12	1 835 594,78	-252 970,34
3.	Centralne ogrzewanie	4 558 030,24	4 558 030,24	0,00
4.	Dźwigi osobowe	148 186,02	149 711,02	1 525,00
5.	C.W.U.	466 716,85	466 716,85	0,00
	Wynik G Z M (konto 647)	17 119 348,89	16 281 977,62	-837 371 27
6	Eksploracja	1 074 210,99	2 108 012,69	1 033 801,70
7	Konserwacja	344 141,83	0,00	-344 141,83
8	Centralne ogrzewanie	301 584,72	262 683,20	-38 901,52

6**WSPÓLNOTA - DĄBIE**

9	Dźwig towarowy	1 971,40	1 980,00	8,60
10	Operacje finansowe	18 547,05	233 521,21	214 974,16
11	Działalność operacyjna	106 968,89	601 170,02	494 201,13
12	Korekta rezerw na świadc. prac.	127 226,75	0,00	-127 226,75
	Wynik na pozostałych operacjach	1 974 651,63	3 207 367,12	1 232 715,49
13	Podatek dochodowy od o. prawnych.	178 632,00		-178 632,00
14	Pozostałe obowiązk. zwiększ. zysku	-24 173,08		24 173,08
	Wynik na pozostałych operacjach netto	2 129 110,55	3 207 367,12	1 078 256,57
	WYNIK SPÓŁDZIELNI	19 248 459,44	19 489 344,74	240 885,30

Na wynik GZM składają się wyniki cząstkowe: eksploatacja, konserwacja, centralne ogrzewanie, C.W.U. i eksploatacja dźwigów osobowych.

W zakresie eksploatacji lokali mieszkalnych w 2019 roku poniesione koszty przekroczyły uzyskane wpływy o 585 925,93 zł.

W zakresie konserwacji lokali mieszkalnych uzyskano nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 252 970,34 zł.

Wynik centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży za rok 2019, odrębny dla każdej nieruchomości, został rozliczony z członkami i właścicielami lokali oraz najemcami. W 2019 r. podobnie jak w latach ubiegłych – w skali wszystkich budynków mieszkalnych wystąpiła nadwyżka wpływów za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych w stosunku do poniesionych kosztów w kwocie 416 531,47 zł (dla porównania w roku ubiegłym było to 450 236,01 zł). Jednakże wyniki na poszczególnych nieruchomościach były zróżnicowane: w 51 budynkach wystąpiły nadpłaty na łączną kwotę 428 810,19, które zaliczono na poczet przyszłych opłat lub na zmniejszenie zaległości w opłatach eksploatacyjnych; w 9 budynkach wystąpiły niedopłaty na łączną kwotę 12 278,72 zł.

W zakresie eksploatacji dźwigów osobowych w 2019 roku naliczone wpływy w pełni pokryły poniesione koszty, ponadto powstała nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 1 525,00 zł.

Ogólny wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 837 371,27 zł. Jest to efekt, między innymi stałego wzrostu kosztów, jak również obniżenia stawek opłat od 1 października 2017 roku.

Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni zamknęła się wynikiem dodatnim netto w kwocie 1 078 256,57 zł. Na wynik ten składają się:

- nadwyżka wpływów nad poniesionymi kosztami eksploatacji, konserwacji, centralnego ogrzewania lokali nie stanowiących zasobów mieszkaniowych, w kwocie 650 766,95 zł.
- dochód z operacji finansowych w kwocie 214 974,16 zł,
- dochód z pozostałej działalności operacyjnej w kwocie 494 201,13 zł.

- podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2019 w kwocie -/178 632,00 zł.
- Koszty z tytułu korekty rezerw na świadczenia pracownicze -/127 226,75 zł
- Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku -/24 173,08 zł.

Pozostała działalność finansowa i operacyjna to:

- koszty:
koszty postępowania sądowego, opłaty komornicze, koszty pełnomocnictw, wypłacone koszty zastępstwa procesowego, odpisy aktualizujące wartość należności wątpliwych, odpisy aktualizujące wartość materiałów niechodliwych w magazynie.
- przychody:
otrzymane odsetki od lokat bankowych, odsetki za zwłokę w regulowaniu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, wyegzekwowane koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego, prowizja z tyt. obsługi indywidualnego ubezpieczenia mieszkań w TU UNIQA, przychody z tyt. upomnień, sprzedaż materiałów przetargowych, zwrócone zaliczki komornicze i opłaty sądowe, oraz zarachowane przychody do spraw dochodzonych na drodze sądowej z tytułu kosztów sądowych i odsetek, przedawnione zobowiązania, przedawnione udziały i wkłady, odszkodowania.

Spółdzielnia zgodnie z Art. 4 ust. 4¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Poniżej przedstawiamy rozliczenie wyników za rok 2019 oraz wynik na dzień 31.12.2019 w układzie narastającym.

**Zestawienie wyników GZM nieruchomości za okres 01.01.2019 - 31.12.2019
oraz narastająco na dzień 31. 12. 2019 r.**

Lp.	Adres	Koszty 2019	Przychody 2019	Wynik 2019	Wynik narastający 31.12. 2018	podział nadwyżki bilansowej 2018	wynik narastający 31.12.2019 (5+6+7)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ul. Sądowa 3	253 317,54	242 918,00	-10 399,54	57 947,83	11 202,74	58 751,03
2	ul. Sądowa 5	298 311,75	282 561,78	-15 749,97	46 735,63	11 354,50	42 340,16
3	ul. Sądowa 7	286 596,87	275 347,80	-11 249,07	71 610,20	10 678,41	71 039,54
4	ul. Sądowa 9	286 963,11	270 230,50	-16 732,61	21 188,49	11 402,48	15 858,36
5	ul. Grzegórzecka 45a	83 617,27	80 000,74	-3 616,53	-854,60	3 123,43	-1 347,70
6	ul. Grzegórzecka 45b	78 978,27	77 035,78	-1 942,49	-21 719,27	3 454,87	-20 206,89
7	ul. Bobrowskiego 5	45 793,46	43 498,85	-2 294,61	3 507,28	2 030,72	3 243,39
8	ul. Szafera 1	559 086,15	540 838,28	-18 247,87	-124 012,00	21 134,70	-121 125,17
9	ul. Szafera 7	183 215,98	177 735,64	-5 480,34	8 225,44	8 038,67	10 783,77
10	ul. Szafera 9	258 490,73	248 932,19	-9 558,54	8 088,65	11 967,93	10 498,04
11	Al. Pokoju 8	368 539,21	330 095,91	-38 443,30	42 717,35	13 746,52	18 020,57
12	Al. Pokoju 10	341 623,65	321 072,13	-20 551,52	48 691,06	13 316,68	41 456,22
13	Al. Pokoju 12	360 506,03	342 208,58	-18 297,45	40 354,95	13 559,02	35 616,52
14	Al. Pokoju 15	131 395,95	122 158,10	-9 237,85	19 324,25	5 538,95	15 625,35
15	Al. Pokoju 17	120 723,71	111 045,72	-9 677,99	18 904,91	5 449,36	14 676,28

16	Al. Pokoju 19	201 679,32	173 937,81	-27 741,51	45 612,10	8 701,54	26 572,13
17	Al. Pokoju 21	185 177,21	173 612,21	-11 565,00	8 410,91	6 588,09	3 434,00
18	Al. Pokoju 22	464 128,64	443 587,78	-20 540,86	48 286,62	19 645,40	47 391,16
19	Al. Pokoju 23	81 966,12	79 511,17	-2 454,95	31 434,00	3 742,23	32 721,28
20	Al. Pokoju 24	463 934,91	443 048,11	-20 886,80	73 983,34	19 310,48	72 407,02
21	Al. Pokoju 26	442 118,60	420 649,19	-21 469,41	78 135,43	19 353,86	76 019,88
22	Al. Pokoju 28	487 664,14	472 124,90	-15 539,24	93 289,35	18 917,61	96 667,72
23	Al. Pokoju 30	460 644,14	445 926,98	-14 717,16	101 397,92	19 008,32	105 689,08
24	Al. Pokoju 37	511 322,80	494 633,74	-16 689,06	121 751,31	19 489,62	124 551,87
25	Al. Pokoju 41	199 170,73	190 159,34	-9 011,39	32 367,78	7 814,45	31 170,84
26	Al. Pokoju 43	177 082,20	178 399,01	1 316,81	47 539,87	8 455,29	57 311,97
27	Al. Pokoju 45	182 464,72	182 527,41	62,69	29 494,60	8 070,49	37 627,78
28	ul. Widok 2	520 990,47	511 569,97	-9 420,50	103 733,50	19 435,76	113 748,76
29	ul. Widok 4	183 529,10	172 689,43	-10 839,67	27 250,29	8 222,75	24 633,37
30	ul. Widok 6	199 826,45	187 966,76	-11 859,69	18 033,23	7 499,66	13 673,20
31	ul. Widok 8	189 680,33	177 196,05	-12 484,28	24 637,26	8 453,33	20 606,31
32	ul. Widok 10	195 189,68	182 233,18	-12 956,50	12 615,74	8 554,66	8 213,90
33	ul. Widok 12	200 174,89	190 072,84	-10 102,05	24 835,13	8 321,15	23 054,23
34	ul. Widok 14	519 466,36	500 173,76	-19 292,60	127 358,84	19 090,62	127 156,86
35	ul. Widok 16	491 280,14	464 756,35	-26 523,79	182 288,58	18 457,12	174 221,91
36	ul. Widok 18	194 490,15	184 612,31	-9 877,84	34 355,46	7 977,97	32 455,59
37	ul. Widok 20	184 717,02	174 954,62	-9 762,40	42 707,73	8 480,25	41 425,58
38	ul. Widok 22	257 225,14	237 586,34	-19 638,80	55 724,87	11 261,48	47 347,55
39	ul. Widok 35a	233 547,05	220 918,90	-12 628,15	38 292,38	9 463,31	35 127,54
40	ul. Widok 39a	233 461,99	220 487,32	-12 974,67	34 151,98	9 781,04	30 958,35
41	ul. Półkole 5	253 672,85	240 558,74	-13 114,11	84 458,23	9 497,09	80 841,21
42	ul. Półkole 7	246 775,79	232 585,94	-14 189,85	48 042,59	9 031,02	42 883,76
43	ul. Półkole 9	236 705,96	217 898,76	-18 807,20	64 031,81	9 238,60	54 463,21
44	ul. Świtezianki 5	185 752,87	175 789,20	-9 963,67	23 425,90	8 367,17	21 829,40
45	ul. Świtezianki 9	189 329,40	181 130,70	-8 198,70	30 713,89	8 064,13	30 579,32
46	ul. Świtezianki 11	192 536,13	184 589,77	-7 946,36	48 649,29	7 744,44	48 447,37
47	ul. Zwycięstwa 1	201 627,04	192 782,95	-8 844,09	14 984,52	7 862,43	14 002,86
48	ul. Bajeczna 1	458 899,15	447 561,90	-11 337,25	60 575,40	19 445,95	68 684,10
49	ul. Bajeczna 3	468 318,57	440 338,55	-27 980,02	65 913,23	19 643,29	57 576,50
50	ul. Bajeczna 5	486 231,73	449 392,61	-36 839,12	79 798,97	20 067,15	63 027,00
51	ul. Bajeczna 7	490 664,32	453 946,02	-36 718,30	75 364,33	19 710,80	58 356,83
52	ul. Na Szaniec 6	255 673,46	243 408,03	-12 265,43	62 622,87	11 108,74	61 466,18
53	ul. Na Szaniec 8	244 238,37	231 372,96	-12 865,41	55 575,00	11 330,51	54 040,10
54	ul. Na Szaniec 10	249 520,13	241 238,25	-8 281,88	60 502,14	11 113,63	63 333,89
55	ul. Na Szaniec 12	185 799,54	178 003,03	-7 796,51	47 772,80	8 863,10	48 839,39
56	ul. Rzeźnicza 20	338 870,26	329 366,63	-9 503,63	-5 088,77	12 119,06	-2 473,34
57	ul. Fr. Nullo 16	299 754,61	278 743,94	-21 010,67	2 748,67	11 664,89	-6 597,11
58	ul. Fr. Nullo 18	255 801,66	244 108,53	-11 693,13	-10 451,79	8 768,61	-13 376,31
59	ul. Fr. Nullo 19	490 527,22	476 633,36	-13 893,86	83 315,56	21 929,61	91 351,31
60	ul. Fr. Nullo 20	270 557,85	253 512,27	-17 045,58	15 063,89	10 162,92	8 181,23
	Razem	17 119 348,89	16 281 977,62	-837 371,27	2 586 416,92	695 828,60	2 444 874,25

Remonty i konserwacje zasobów.

Działalność gospodarcza w zakresie robót remontowych i konserwacji obcej była prowadzona zgodnie z planami robót zatwierdzonymi i przyjętymi przez właściwe statutowo organy Spółdzielni w oparciu o obowiązujące regulaminy wewnętrzne.

Plan rzeczowo-finansowy remontów obcych na rok 2019 dla budynków mieszkalnych zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/5/2018 z dnia 14.11.2018 i obejmował roboty remontowo-modernizacyjne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni o planowanej wartości 2 415 600 zł.

Plan rzeczowo-finansowy konserwacji obcej lokali mieszkalnych zleczanych w drodze przetargów na kwotę 155 500 zł został zatwierdzony uchwałą RN nr 14/5/2018 dnia 14.11.2018.

Plan rzeczowo-finansowy remontów i konserwacji lokali użytkowych w pawilonach i w budynkach mieszkalnych na rok 2019 w wysokości 227 400 zł netto został zatwierdzony uchwałą RN nr 15/5/2018 w dniu 14.11.2018. Prace te finansowane są z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni – nie obciążają funduszu remontowego nieruchomości.

**Realizacja planu rzeczowo-finansowego remontów obcych w roku 2019.
Roboty finansowane w ramach funduszu remontowego poszczególnych
nieruchomości**

Budynki mieszkalne - REMONTY					
Lp.	Adres	Opis robót	Koszty planowanych robót brutto	Zawarte umowy brutto	Realizacja I-XII 2019
1.	2.	3.	4	5	6
0	Roboty z roku 2018				
0.1	al. Pokoju 22	wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej	170 000,00	170 000,00	162 386,00
		Razem	170 000,00	170 000,00	162 386,00
1	Remont balkonów				
1.1	Na Szaniec 10		90 000,00	100 000,00	100 000,00
		Razem	90 000,00	100 000,00	100 000,00
2	Usuwanie glonów i odnowienie elewacji				
2.1	Świtezianki 9	usuniecie glonów i odnowienie elewacji północnej	42 000,00	45 000,00	45 000,00
		Razem	42 000,00	45 000,00	45 000,00
3	Remont tarasów				
3.1	prof. Szafera 1	Remont tarasów m. 24,25,26,27	50 000,00	73 000,00	73 000,00
		Razem	50 000,00	73 000,00	73 000,00

4	Wymiana wodomierzy na radiowe				
4.1	Bajeczna 1	Wymiana wodomierzy zimnej wody na wodomierze z odczytem radiowym	35 000,00	27 605,00	21 555,36
4.2	al. Pokoju 26		35 000,00	32 305,00	32 305,36
4.3	al. Pokoju 28		35 000,00	34 100,00	28 800,00
4.4	al. Pokoju 30		35 000,00	31 850,00	29 430,00
		Razem	140 000,00	125 860,00	112 090,72
5	Wymiana rur spustowych				
5.1	Świtezianki 5	wymiana rur spustowych	2 500,00	1 890,00	1 888,89
5.2	al. Pokoju 22		5 000,00	3 780,00	3 604,04
5.3	al. Pokoju 24		12 500,00	9 440,00	9 010,89
5.4	al. Pokoju 28		2 500,00	1 890,00	1 888,89
		Razem	22 500,00	17 000,00	16 392,71
6	Miejsca parkingowe				
6.1	al. Pokoju 24	przebudowa miejsc parkingowych	31 000,00	27 585,00	26 318,86
6.2	al. Pokoju 26		31 000,00	30 415,00	29 007,84
6.3	al. Pokoju 10		38 000,00	0,00	0,00
		Razem	100 000,00	58 000,00	55 326,70
7	Wymiana altan śmietnikowych				
7.1	al. Pokoju 21-23	budowa altan śmietnikowych	25 000,00	25 000,00	24 447,50
7.2	Grzegórzecka 45a i 45b		25 000,00	30 765,00	30 765,01
7.3	Płk. Nullo 16-20		25 200,00	27 000,00	27 000,00
		Razem	75 200,00	82 765,00	82 212,51
8	Wymiana oświetlenia klatek schodowych				
8.1	Bajeczna 1	wymiana oświetlenia klatek schodowych	12 000,00	6 750,00	6 750,00
8.2	Pułk. Nullo 16		15 000,00	7 750,00	7 750,00
8.3	Pułk. Nullo 18		15 000,00	8 000,00	8 000,00
8.4	Pułk. Nullo 20		15 000,00	8 000,00	8 000,00
		Razem	57 000,00	30 500,00	30 500,00
9	Malowanie klatek schodowych				
9.1	Bajeczna 5	malowanie klatek schodowych z wymianą skrzynek gazowych	115 000,00	100 000,00	100 000,00
9.2	Bajeczna 7		115 000,00	100 000,00	100 000,00
		Razem	230 000,00	200 000,00	200 000,00
10	Wykonanie projektów dla instalacji ciepłej wody użytkowej				
10.1	Widok 35A	wykonanie projektów instalacji cwu	15 000,00	13 000,00	13 000,00
10.2	Widok 39A		15 000,00	13 000,00	13 000,00
10.3	Widok 12		15 000,00	14 500,00	14 500,00
10.4	Widok 22		18 000,00	14 500,00	14 500,01
		Razem	63 000,00	55 000,00	55 000,01

WSPÓLNOTA - DĄBIE**11**

11 Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej					
11.1	Bajeczna 1		380 000,00	378 000,00	378 000,00
11.2	al. Pokoju 26	instalacja .cwu. + podłączenie do łazienek w mieszkaniach	380 000,00	370 000,00	364 708,00
11.3	al. Pokoju 28		380 000,00	382 000,00	378 500,00
11.4	al. Pokoju 30		380 000,00	382 000,00	379 899,99
Razem			1 520 000,00	1 512 000,00	1 501 107,99
12 Remont posadzek					
12.1	Widok 35a	remont posadzek w komorach zsypanych głównych i korytarzowych	3 400,00	6 650,00	6 646,00
12.2	Widok 39A		3 400,00	6 650,00	6 646,00
12.3	Pułk. Nullo 16		6 500,00	9 500,00	9 471,00
12.4	Pułk. Nullo 18		2 300,00	3 600,00	3 599,00
12.5	Pułk. Nullo 20		2 300,00	3 600,00	3 638,00
Razem			17 900,00	30 000,00	30 000,00
13 Wykonanie projektu wyniesienia liczników instalacji gazu					
13.1	Bobrowskiego 5	wyniesienie liczników gazu na kl. schodowe	8 000,00	4 900,00	4 900,00
Razem			8 000,00	4 900,00	4 900,00
14 Pozostałe					
14.1	Sądowa 5	malowanie lokalu mieszkalnego nr 1			9 180,00
14.2	Bajeczna 7	wymiana zapadniętych krawężników			1 471,84
14.3	Pułk. Nullo 20	skuwanie luźnych elementów i naprawa elewacji			6 933,60
14.4	Świtezianki 9	modernizacja oświetlenia			2 100,00
14.5	Pułk. Nullo 16	naprawa drogi dojazdowej			14 510,00
14.6	Al. Pokoju 30	montaż daszków			5 054,40
14.7	Widok 12	uzupełnienie brakujących kratek stropodachu			442,80
14.8	Widok 35a	zaślepienie otworów konstrukcji balkonu			345,60
14.9	Półkole 5, 7	remont sufitów balkonów			6 193,20
14.10	Widok 16	wym. rurociągu wody wys. i montaż zaworu kulowego			9 000,00
14.11	Bajeczna 3	wykonanie projektu instalacji cwu			15 800,00
14.12	Pułk. Nullo 16	naprawa elewacji			1 436,40
14.13	Pułk. Nullo 20	opinia ppoż.			7 380,00
14.14	Świtezianki 11	wymiana rur spustowych			1 811,12
14.15	Sąd 3, Al. Pokoju 15,30, Widok 4,22	roboty blacharskie			5 456,94
Razem					87 115,90
Razem remonty obce			2 585 600,00	2 504 025,00	2 555 032,54

**Wykonanie planu rzeczowo-finansowego konserwacji obcej na rok 2019
Roboty finansowane w ramach stawki na konserwację**

Budynki mieszkalne - KONSERWACJE				
Lp.	ADRES	OPIS ROBÓT	koszty planowane brutto	Realizacja I - XII.2019
1.	2.	3.	4.	5.
1	Konserwacja, uporządkowanie i uzupełnienie instalacji odgromowej			
1.1	Półkole 5	Naprawa instalacji odgromowej po przeglądzie 5 letnim	2 000	1 045,00
1.2	Półkole 7		2 000	1 557,11
1.3	Półkole 9		700	575,35
1.4	Bajeczna 3		1 400	1 219,65
1.5	Bajeczna 7		700	623,72
1.6	Pułk. Nullo 19		1 400	1 157,13
Razem			8 200	6 177,96
2	Pomiary instalacji odgromowej			
2.1	al. Pokoju 15-19	Instalacja odgromowa	300	170,00
2.2	al. Pokoju 21-23		300	166,24
2.3	Pułk. Nullo 16		200	81,00
2.4	Pułk. Nullo 18		200	81,00
2.5	Pułk. Nullo 20		200	82,00
2.6	Sądowa 5		200	82,00
2.7	Sądowa 7		200	82,00
2.8	Sądowa 9		200	80,43
Razem			1 800	824,67
3	Pomiary instalacji elektrycznej			
3.1	al. Pokoju 43	instalacja elektryczna - WLZ	600	380,00
3.2	al. Pokoju 15-19		1 200	770,00
3.3	al. Pokoju 21-23		800	510,00
3.4	al. Pokoju 10 + hydrof.		1 000	640,00
3.5	al. Pokoju 12 + hydrof.		1 000	640,00
3.6	pułk. Nullo 16 + hydrof.		1 000	640,00
3.7	Prof. Szafera 9		800	510,00
3.8	Rzeźnicza 20 + hydrof.		1 500	980,00

WSPÓLNOTA - DĄBIE**13**

3.9	Widok 20		600	380,00
3.10	Widok 22		800	510,00
3.11	Na Szaniec 6		800	510,00
3.12	Na Szaniec 10		800	510,00
3.13	Na Szaniec 12		600	380,00
Razem			11 500	7 360,00
4	Przeгляд kominów			
4.1	Zasoby spółdzielni	przeгляд instalacji kominowych went. spalin.	94 000	82 437,84
Razem			94 000	82 437,84
5	Rezerwa			
5.1	Rezerwa		40 000	
5.1.1	Zasoby spółdzielni	czyszczenie rynien, uzup. kratek, napr. ocieplenia		3 948,93
5.1.2	Al. Pokoju 10	naprawa systemu sygnal. pożaru, oddymiania		616,30
5.1.3	Al. Pokoju 19	awaryjne uszczelnianie instalacji gazowej		12 690,00
5.1.4	Al. Pokoju 8	awaryjne uszczelnianie instalacji gazowej		20 736,00
Razem			40 000	37 991,23
Razem konserwacje			155 500	134 791,70

**Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości
za okres 01.01.2019 – 31.12.2019
oraz narastająco na dzień 31.12.2019 r.**

Budynki wysokie

Lp.	Adres	Saldo na dzień 01.01.2019	Przychody 2019	Wydatki 2019	Rozliczenie f.r. na wymianę dźwigów osob.	Saldo narastające I.2006-XII.2019
1	2	3	4	5	6	7
1	ul. Sądowa 5	/-/284 175,96	48 737,64	9 180,00	/-/2 160,04	/-/246 778,36
2	ul. Sądowa 7	/-/275 510,30	49 588,32	0,00	64,97	/-/225 857,01
3	ul. Sądowa 9	/-/274 188,09	48 898,80	0,00	1 827,40	/-/223 461,89
4	ul. Szafera 1	/-/513 452,09	92 068,08	73 000,00	734,77	/-/493 649,24

5	Al. Pokoju 8	/-/205 200,87	45 168,24	0,00	11 487,72	/-/148 544,91
6	Al. Pokoju 10	/-/134 464,99	46 032,48	0,00	/-/16 628,56	/-/105 061,07
7	Al. Pokoju 12	/-/263 568,71	57 277,44	0,00	1 857,76	/-/204 433,51
8	Al. Pokoju 37	/-/124 348,62	64 551,72	0,00	/-/644,16	/-/60 441,06
9	ul. Widok 2	/-/182 010,94	82 139,52	0,00	/-/2 180,28	/-/102 051,70
10	ul. Widok 14	/-/86 878,30	64 147,20	0,00	/-/2 296,56	/-/25 027,66
11	ul. Widok 16	/-/203 994,40	51 195,60	9 000,00	177 688,66	15 889,86
12	ul. Widok 35a	67 684,91	24 339,60	19 991,60	8,96	72 041,87
13	ul. Widok 39a	73 335,20	24 562,80	19 646,00	1 270,28	79 522,28
14	ul. Półkole 5	/-/13 353,52	30 430,08	3 096,60	1 305,32	15 285,28
15	ul. Półkole 7	/-/8 740,66	30 472,56	3 096,60	321,68	18 956,98
16	ul. Półkole 9	/-/31 064,53	30 337,56	0,00	/-/229,12	/-/956,09
17	ul. Rzeźnicza 20	50 536,04	32 597,21	0,00	4 964,00	88 097,25
18	ul. Fr. Nullo 16	/-/50 383,81	39 086,76	43 747,89	21 651,74	/-/33 393,20
19	ul. Fr. Nullo 18	/-/223 344,67	39 202,68	19 402,10	/-/5 236,96	/-/208 781,05
20	ul. Fr. Nullo 20	/-/41 352,64	31 831,56	34 568,01	5 866,40	/-/38 222,69
	Razem budynki wysokie	/-/2 724 476,95	932 665,85	234 728,80	199 673,98	/-/1 826 865,92

Budynki niskie

Lp.	Adres budynku	Saldo na dzień 01.01.2019	Przychody 2019	Wydatki 2019	Saldo Narastające I.2006-XII.2019
1	2	3	4	5	6
1	ul. Sądowa 3	92 725,98	30 193,20	515,10	122 404,08
2	ul. Grzegórzecka 45a	/-/41 845,54	13 610,88	15 417,30	/-/43 651,96
3	ul. Grzegórzecka 45b	/-/53 188,83	13 549,44	15 347,71	/-/54 987,10
4	ul. Bobrowskiego 5	50 810,89	4 977,60	4 900,00	50 888,49
5	ul. Szafera 7	83 449,20	22 795,20	0,00	106 244,40
6	ul. Szafera 9	142 114,95	30 194,40	0,00	172 309,35
7	Al. Pokoju 15	79 212,07	14 610,00	1 416,84	92 405,23
8	Al. Pokoju 17	75 356,41	14 552,40	0,00	89 908,81
9	Al. Pokoju 19	148 843,25	21 913,20	0,00	170 756,45
10	Al. Pokoju 21	31 070,85	21 867,60	16 978,16	35 960,29
11	Al. Pokoju 22	65 110,14	65 354,76	165 990,04	/-/35 525,14
12	Al. Pokoju 23	35 269,64	9 620,40	7 469,34	37 420,70
13	Al. Pokoju 24	/-/70 010,06	52 145,76	35 329,75	/-/53 194,05
14	Al. Pokoju 26	364 995,42	80 206,44	426 021,20	19 180,66

WSPÓLNOTA - DĄBIE**15**

15	Al. Pokoju 28	296 435,76	96 181,56	409 188,89	/-/16 571,57
16	Al. Pokoju 30	290 827,41	95 327,24	414 698,09	/-/28 543,44
17	Al. Pokoju 41	31 774,35	27 615,24	0,00	59 389,59
18	Al. Pokoju 43	883,18	22 080,00	0,00	22 963,18
19	Al. Pokoju 45	/-/29 710,80	27 777,12	0,00	/-/1 933,68
20	ul. Widok 4	136 154,25	21 913,20	1 210,92	156 856,53
21	ul. Widok 6	36 724,50	21 968,40	0,00	58 692,90
22	ul. Widok 8	117 385,19	22 088,40	0,00	139 473,59
23	ul. Widok 10	58 202,88	27 554,76	0,00	85 757,64
24	ul. Widok 12	71 615,37	27 709,44	14 942,80	84 382,01
25	ul. Widok 18	57 463,94	21 949,20	0,00	79 413,14
26	ul. Widok 20	85 407,09	21 984,00	0,00	107 391,09
27	ul. Widok 22	203 830,63	29 251,20	16 500,39	216 581,44
28	ul. Świtezianki 5	45 927,54	22 113,60	1 888,89	66 152,25
29	ul. Świtezianki 9	114 261,57	22 192,80	47 100,00	89 354,37
30	ul. Świtezianki 11	121 622,14	22 047,60	1 811,12	141 858,62
31	ul. Zwycięstwa 1	/-/96 772,36	29 613,60	0,00	/-/67 158,76
32	ul. Bajeczna 1	400 878,98	83 905,86	406 305,36	78 479,48
33	ul. Bajeczna 3	451 858,60	53 803,32	15 800,00	489 861,92
34	ul. Bajeczna 5	/-/24 900,22	53 869,80	100 000,00	/-/71 030,42
35	ul. Bajeczna 7	19 519,79	53 935,20	101 471,84	/-/28 016,85
36	ul. Na Szaniec 6	70 295,03	29 322,00	0,00	99 617,03
37	ul. Na Szaniec 8	158 055,76	29 413,20	0,00	187 468,96
38	ul. Na Szaniec 10	161 038,89	28 982,40	100 000,00	90 021,29
39	ul. Na Szaniec 12	64 033,54	21 501,60	0,00	85 535,14
40	ul. Fr. Nullo 19	/-/22 389,79	56 845,20	0,00	34 455,41
	Razem budynki niskie	3 824 337,59	1 366 537,22	2 320 303,74	2 870 571,07
	Razem budynki wysokie	/-/2 724 476,95	1 132 339,83	234 728,80	/-/1 826 865,92
	Razem Spółdzielnia:	1 099 860,64	2 498 877,05	2 555 032,54	1 043 705,15

**Rozliczenie funduszu remontowego na wymianę dźwigów osobowych
za okres 01.01.2019 – 30.06.2019 oraz narastająco na dzień 31.12.2019 r.**

Lp.	Adres	Saldo na dzień 01.01.2019	Przychody 2019	Wydatki 2019	Rozliczenie funduszu	Saldo narastające I.2011-XII.2019
1	2	3	4	5	6	7
1	ul. Sądowa 5	/-/10 734,16	8 574,12	0,00	2 160,04	0,00
2	ul. Sądowa 7	/-/8 685,91	8 750,88	0,00	/-/64,97	0,00
3	ul. Sądowa 9	/-/6 801,80	8 629,20	0,00	/-/1 827,40	0,00

4	ul. Szafera 1	/-/29 052,05	29 786,82	0,00	/-/734,77	0,00
5	Al. Pokoju 8	/-/4 147,44	15 635,16	0,00	/-/11 487,72	0,00
6	Al. Pokoju 10	/-/32 562,88	15 934,32	0,00	16 628,56	0,00
7	Al. Pokoju 12	/-/14 251,52	16 109,28	0,00	/-/1 857,76	0,00
8	Al. Pokoju 37	/-/16 135,68	15 491,52	0,00	644,16	0,00
9	ul. Widok 2	/-/17 581,44	15 401,16	0,00	2 180,28	0,00
10	ul. Widok 14	/-/17 690,88	15 394,32	0,00	2 296,56	0,00
11	ul. Widok 16	175 128,88	2 559,78	0,00	/-/177 688,66	0,00
12	ul. Widok 35a	/-/7 292,92	7 301,88	0,00	/-/8,96	0,00
13	ul. Widok 39a	/-/6 098,56	7 368,84	0,00	/-/1 270,28	0,00
14	ul. Półkole 5	/-/5 997,64	7 302,96	0,00	/-/1 305,32	0,00
15	ul. Półkole 7	/-/6 991,36	7 313,04	0,00	/-/321,68	0,00
16	ul. Półkole 9	/-/7 509,76	7 280,64	0,00	229,12	0,00
17	ul. Rzeźnicza 20	/-/17 852,07	22 816,07	0,00	/-/4 964,00	0,00
18	ul. Fr. Nullo 16	20 088,32	1 563,42	0,00	/-/21 651,74	0,00
19	ul. Fr. Nullo 18	/-/12 155,08	6 918,12	0,00	5 236,96	0,00
20	ul. Fr. Nullo 20	/-/1 772,80	7 639,20	0,00	/-/5 866,40	0,00
Razem Spółdzielnia:		/-/28 096,75	227 770,73	0,00	/-/199 673,98	0,00

Realizacja planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów mieszkaniowych finansowanych funduszem remontowym przebiegła zgodnie z planem. Wszystkie prace były zlecane w trybie przetargowym przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej. Roboty zrealizowane były odbierane przez kiluosobowe komisje z udziałem przedstawicieli Rady Nadzorczej. Z planowanej na remonty budynków mieszkalnych w roku 2019 kwoty 2 585 600 zł wydatkowano 2 555 032,54 zł co stanowi 99% planu.

Z uwagi na to, że proces wymiany dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni został zakończony fundusz remontowy na wymianę dźwigów osobowych został rozliczony na dzień 30 czerwca 20219 roku. Rozliczenie nastąpiło poprzez zaliczenie kwoty wynikającej z rozliczenia – nadwyżki lub niedoboru - w ciężar funduszu remontowego nieruchomości.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat najmu.

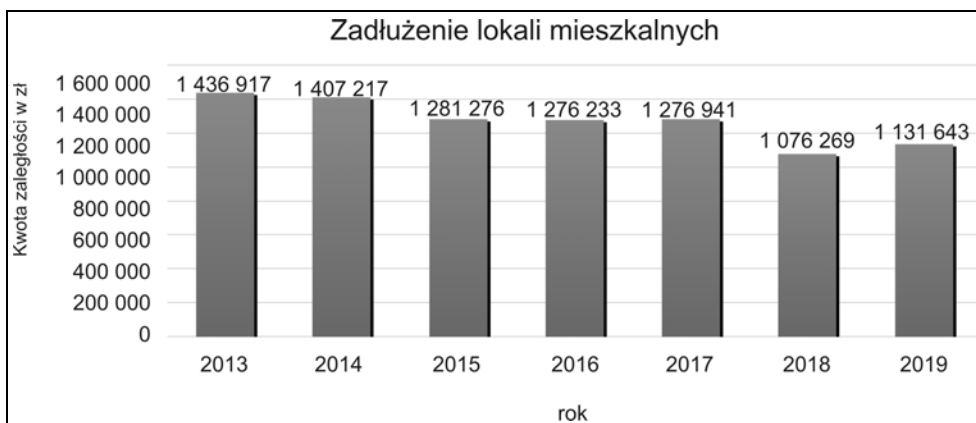
W 2019 roku zadłużenie ogółem lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiło 6,77% rocznego wymiaru opłat, w roku ubiegłym było to 6,38 %.

Poniższa tabela przedstawia zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz umów najmu na dzień 31.12.2019 r. uwzględniające rozliczenie wody za drugie półrocze 2019, rozliczenie c.w.u. za drugie półrocze 2019, rozliczenie centralnego ogrzewania za 2019 rok oraz rozliczenie opłat za gospodarowanie odpadami za rok 2019.

Okres zadłużenia	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe				Razem			
	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2018		31.12.2019		31.12.2018		31.12.2019	
	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota	liczba dłużników	kwota
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
zaległość do 1 m-ca	1 392	128 420	1 184	112 299	28	54 898	37	55 774	1 420	183 318	1 221	168 073
zaległość 1 - 3 m-cy	293	202 921	292	196 677	16	48 698	8	25 186	309	251 619	300	221 863
Zaległość 4 - 6 m-cy	35	72 319	27	52 587	0	0	0	0	35	72 319	27	52 587
zaległość powyżej 6 m-cy	53	276 111	68	326 720	0	0	0	0	53	276 111	68	326 720
rozliczenie C.O. i CWU	0	10 101	0	14 083		12 448		15 133		22 549		29 216
rozliczenie śmieci	0	6 477	0	40 455		0		0		6 477		40 455
Razem zaległości bieżące:	1 773	696 349	1 571	742 821	44	116 044	45	96 093	1 817	812 393	1 616	838 914
zaległości zasądzone	35	370 559	38	388 822	3	23 499	4	41 659	38	394 058	42	430 481
Zaległ. skierowane do sądu	2	9 361	0	0	2	15 985	0	0	4	25 346	0	0
Razem dochodzone na drodze sądowej	37	379 920	38	388 822	5	39 484	4	41 659	42	419 404	42	430 481
Ogółem zaległości	1 810	1 076 269	1 609	1 131 643	49	155 528	49	137 752	1 859	1 231 797	1 658	1 269 395
Odpis aktualizujący		160 639		159 677	28	23 499		41 659		184 138		201 336
Wartość netto należności wykazana w Bilansie										1 022 313		1 068 059

WSPÓLNOTA - DĄBIE

17



W porównaniu do 2019 roku „ogółem zaległości ” w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych wzrosły o 55 374 zł co stanowi 5,15 % przy czym :

- zaległości bieżące wzrosły o kwotę 46 472 złote tj. 6,7 %
- zaległości egzekwowane na drodze sądowej wzrosły o kwotę 8 902 zł, tj. o 2,3%.

Spółdzielnia prowadzi działania windykacyjne w celu wyegzekwowania należności do dłużników w zakresie lokali mieszkalnych jak również użytkowych poprzez: ścisłą kontrolę rozliczeń z członkami i właścicielami lokali mieszkalnych oraz najemcami lokali użytkowych, wysyłanie informacji o stanie zaległości, wysyłanie upomnień, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami, uzgadnianie warunków spłaty, pomoc w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych, występowanie o odszkodowania od Gminy za niedostarczenie lokali socjalnych, prowadzenie egzekucji z własnościowego prawa do lokalu oraz z nieruchomości lokalowych. Dopiero po wyczerpaniu różnorodnych środków wewnętrznego egzekwowania swoich należności Spółdzielnia występuje na drogę sądową. Mimo iż Spółdzielnia dopiero po wyczerpaniu różnorodnych środków wewnętrznego egzekwowania swoich należności występuje na drogę sądową – nadal znaczna część zadłużenia wobec Spółdzielni dochodzona jest w postępowaniu poza spółdzielczym tj. na drodze sądowej oraz poprzez egzekucje komornicze.

W roku 2019 wysłano do dłużników 2469 upomnień, w tym:

- 34 wezwania przedsądowe
- 301 upomnień do zalegających powyżej 3 miesięcy
- 2134 upomnienia do pozostałych użytkowników posiadających zaległości

Po wysłaniu upomnień do zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy do Zarządu Spółdzielni zwróciło się 7 użytkowników z wnioskami o umożliwienie spłaty zaległości w ratach. Decyzją Zarządu otrzymali oni zgodę na spłatę zaległości w wyznaczonym przez Zarząd terminie. Osobom będącym w trudnych sytuacjach finansowych zaproponowano zwrócenie się do MOPS celem uzyskania dofinansowania do opłat, co skutkowało szybszą spłatą zaległości. Natomiast po wysłaniu wezwań przedsądowych

4 dysponentów lokali mieszkalnych zwróciło się z prośbą do Zarządu wyrażając chęć podpisania ugody na spłatę zaległości. Zarząd przychylił się do prośby i zawarł ugody. Ponadto Zarząd podpisał 3 ugody z dłużnikami wobec których Spółdzielnia posiada już prawomocne „nakazy zapłaty” umożliwiając tym samym spłatę zadłużenia bez egzekucji komorniczej. Zarząd skierował do Rady Nadzorczej 91 wniosków o przeprowadzenie, z osobami zalegającymi z opłatami powyżej 3 miesiące, rozmów w sprawie spłaty zadłużeń. Rozmowy odbyły się na 3 posiedzeniach Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza rekomendowała rozłożenia zadłużeń na raty, wyznaczenie ostatecznego terminu spłaty zadłużenia. 18 dłużników spłaciło zadłużenie przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej.

W roku 2019 roku Spółdzielnia skierowała na drogę postępowania sądowego 22 sprawy. Do egzekucji komorniczej skierowano 18 spraw.

W całym 2019 roku spłaconych zostało 19 spraw z czego:

- 11 wyroków zostało wyegzekwowanych przez komornika,
- 8 wyroków dłużnicy spłacili bezpośrednio w kasie lub przelewem na konto Spółdzielni,

Poniżej przedstawiamy aktualne zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych według stanu na dzień 30.04.2020 roku.

ADRES BUDYNKU	ZALEGŁOŚCI		Ilość osób zalegających
	ogółem	w tym zasądzone	
ul. Sądowa 3	18 796,49	12,90	18
ul. Sądowa 5	2 241,52	0,00	9
ul. Sądowa 7	82 757,30	46 228,80	17
ul. Sądowa 9	12 933,10	0,00	13
ul. Grzegórzecka 45a	1 852,49	0,00	3
ul. Grzegórzecka 45b	37 744,91	11 577,10	3
ul. Bobrowskiego 5	1 506,28	0,00	4
ul. Szafera 1	9 211,08	0,00	13
ul. Szafera 7	4 098,79	0,00	8
ul. Szafera 9	21 703,87	0,00	15
Al. Pokoju 8	15 908,36	3 128,13	19
Al. Pokoju 10	16 782,29	8 677,69	13
Al. Pokoju 12	32 187,84	5 134,01	22
Al. Pokoju 15	1 559,74	0,00	3
Al. Pokoju 17	1 027,30	0,00	6
Al. Pokoju 19	4 824,68	0,00	12
Al. Pokoju 21	11 953,41	0,00	15
Al. Pokoju 22	18 791,31	1 935,36	22

Al. Pokoju 23	3 000,60	0,00	8
Al. Pokoju 24	31 966,52	11 736,02	24
Al. Pokoju 26	87 109,36	55 140,33	30
Al. Pokoju 28	79 420,89	52 429,72	39
Al. Pokoju 30	10 352,92	0,00	26
Al. Pokoju 37	11 822,88	0,00	18
Al. Pokoju 41	9 918,08	0,00	15
Al. Pokoju 43	2 335,98	0,00	8
Al. Pokoju 45	5 297,31	0,00	14
ul. Widok 2	56 896,27	17 247,93	31
ul. Widok 4	18 418,09	11 492,42	9
ul. Widok 6	54 322,64	39 522,28	12
ul. Widok 8	3 209,58	0,00	12
ul. Widok 10	2 512,39	0,00	9
ul. Widok 12	3 942,67	0,00	10
ul. Widok 14	17 218,40	0,00	24
ul. Widok 16	12 682,20	0,00	24
ul. Widok 18	5 525,59	0,00	12
ul. Widok 20	3 281,07	0,00	11
ul. Widok 22	5 710,80	0,00	20
ul. Widok 35a	18 586,40	2 525,29	13
ul. Widok 39a	1 493,99	0,00	7
ul. Półkole 5	7 368,07	0,00	17
ul. Półkole 7	4 849,76	0,00	13
ul. Półkole 9	5 714,31	0,00	8
ul. Świtezianki 5	23 023,86	0,00	8
ul. Świtezianki 9	15 266,63	8 664,81	13
ul. Świtezianki 11	2 682,22	0,00	18
ul. Zwycięstwa 1	1 019,85	0,00	5
ul. Bajeczna 1	33 080,47	14 748,46	27
ul. Bajeczna 3	23 900,05	10 837,48	32
ul. Bajeczna 5	52 512,15	4 015,95	33
ul. Bajeczna 7	39 660,63	18 203,41	25
ul. Na Szaniec 6	5 084,86	0,00	17

ul. Na Szaniec 8	13 062,74	0,00	12
ul. Na Szaniec 10	9 888,47	0,00	19
ul. Na Szaniec 12	31 232,74	18 515,00	14
ul. Rzeźnicza 20	11 589,55	0,00	14
ul. Płk. Fr. Nullo 16	6 240,67	0,00	9
ul. Płk. Fr. Nullo 18	14 874,40	2 712,17	18
ul. Płk. Fr. Nullo 19	15 152,02	4 195,18	25
ul. Płk. Fr. Nullo 20	4 061,81	0,00	16
RAZEM	1 061 170,65	348 680,44	934

Plan gospodarczy Spółdzielni na rok 2020 został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23 marca 2020 roku uchwałą nr 84/23/2020. Plan ten sporządzono w oparciu o wyniki działalności Spółdzielni za rok 2019, poniesione koszty oraz przychody roku poprzedniego, przewidywany wzrost cen towarów i usług, stawki opłat i podatków lokalnych, warunki umów zawartych z dostawcami mediów oraz firmami świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni.

Natomiast rzeczowy zakres prac remontowych i konserwacyjnych zasobów zaakceptowany przez Radę Nadzorczą powstał na podstawie bieżących przeglądów stanu technicznego oraz kontynuacji przyjętej od kilku lat polityki w zakresie remontów zasobów Spółdzielni.

W roku 2020 w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi tzw. GZM planowane koszty przekroczą planowane przychody o 1 539 tys. zł. Niedobór zostanie pokryty z nadwyżki zgromadzonej w latach ubiegłych. Z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyska dochód netto około 269 tys. zł. O przeznaczeniu tej kwoty zadecyduje Walnego Zgromadzenia w 2021 roku.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych obszarach jej działalności, a posiadane środki finansowe w pełni umożliwią prowadzenie bieżącej działalności i realizację planowanych działań zmierzających do polepszenia warunków zamieszkania i utrzymania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

AKTUALNOŚCI

- ✓ Z uwagi na trwającą epidemię koronawirusa, w związku z treścią art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020, poz. 568), Walne Zgromadzenie nie może się odbyć w terminie do 30 czerwca 2020r.

O terminie obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oraz o sposobie, w jaki będzie ono przeprowadzone, zostaną Państwo powiadomieni.

- ✓ Informujemy, iż, w trosce o Państwa zdrowie w czasie trwającej epidemii koronawirusa, w dalszym ciągu, codziennie dezynfekowane są wnętrza klatek schodowych budynków mieszkalnych, a w nich: posadzki, klamki, włączniki światła, poręcze, wnętrza wind.
- ✓ Przypominamy, że mimo ograniczeń, związanych z epidemią koronawirusa, pracownicy Spółdzielni pozostają do Państwa dyspozycji. Mając na uwadze bezpieczeństwo i wymogi sanitarne, utrzymana zostaje dotychczasowa forma komunikacji. Wszelkie sprawy zgłaszać można:
 - telefonicznie:

centrala	– 12 414 37 55	
Sekretariat	– 12 411 15 52	
Dział Techniczny	– 12 414 17 16	lub wewnętrzny (z centrali) – 14 i 35
sprawy administracyjno- porządkowe		– wew. 22
sprawy członkowsko- mieszkaniowe		– wew. 33
opłaty za lokale mieszkalne, rozliczenia z członkami		– wew. 34
 - mailowo: sekretariat@smdabie.pl
 - listownie, także za pośrednictwem skrzynki, znajdującej się przy wejściu do budynku siedziby Spółdzielni.

W wyjątkowych sytuacjach, sprawy wymagające osobistej obecności w siedzibie Spółdzielni, są załatwiane, po wcześniejszym, telefonicznym uzgodnieniu terminu spotkania.

Otwarta pozostaje natomiast KASA Spółdzielni. Prosimy jednak o zwrócenie uwagi na zmianę godzin przyjęć.

Kasa jest czynna od poniedziałku do piątku, w godzinach od 8.00 do 11.00.

Ze względu na bezpieczeństwo przychodzących lokatorów, jak i pracowników Spółdzielni, prosimy, by osoby wchodzące do budynku biura Spółdzielni, zaopatrzone były w maseczki, zakrywające usta i nos oraz w rękawiczki ochronne. Mile widziane jest też przyniesienie własnego długopisu.

- ✓ W celu usprawnienia przepływu informacji i ułatwienia prowadzenia korespondencji, proponujemy Państwu możliwość otrzymywania wszelkiej korespondencji od Spółdzielni drogą elektroniczną oraz otrzymywania powiadomień za pośrednictwem wiadomości tekstowych sms.
Wszystkie osoby, zainteresowane tą formą kontaktu, prosimy o wypełnienie, podpisanie i odesłanie do Spółdzielni druku oświadczenia, który znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni, w zakładce „druki”. Druk oświadczenia zostanie także przesłany Państwu w czerwcu br., wraz z rozliczeniem zużycia wody.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota – Dąbie”
