

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2020-01-01

Okres do: 2020-12-31

Data sporządzenia: 2021-05-18

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa Południe

Siedziba

Województwo: śląskie

Powiat: Sosnowiec

Gmina: Sosnowiec

Miejscowość: Sosnowiec

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: śląskie

Powiat: Sosnowiec

Gmina: Sosnowiec

Ulica: Naftowa

Nr domu: 29d

Miejscowość: Sosnowiec

Kod pocztowy: 41-200

Poczta: Sosnowiec

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000155941

NIP: 6440017077

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2020-01-01

Data do: 2020-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

nie

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

W roku obrotowym nie dokonano zmian przyjętych zasad Polityki Rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2019r., poz. 351).

W sprawozdaniu finansowym uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego (Dz.Urz.MF z 2015r.,poz.81)..

Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze

finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

a) środki trwałe o wartości jednostkowej od 1500,00 do 1 999,99 zł odpisywane są jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,

b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,

4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy :

- materiały - w cenach nabycia,

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,

- należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,

- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty,

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Odsetki od należności w opłatach za lokale oraz zasądzone koszty sądowe ujmowane są w ewidencji księgowej z równoczesnym tworzeniem odpisu aktualizującego.

c) środki pieniężne

krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej

Fundusze własne

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.12.2015r.

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

Fundusze specjalne w wartości nominalnej.

ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wyłączenie z RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II określonego w stanowisku KSR.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk netto, który podlega podziałowi po wyłączeniu pożytków z nieruchomości wspólnych.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej w wersji II, zgodnie ze stanowiskiem KSR, i zgodnie z zapisami w PR.
2. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
3. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
4. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

pozostałe

Lista złożonych podpisów:

2021-05-19 12:04 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Bilans

Sporządzony na dzień: 2020-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	38 360 019,13	38 398 887,92
Aktywa trwałe	32 714 557,99	33 996 115,34
Wartości niematerialne i prawne	10 972,27	5 303,36
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	10 972,27	5 303,36
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	17 950 769,76	18 814 393,17
Środki trwałe	17 950 769,76	18 814 393,17
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 396 474,71	1 442 295,45
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 500 009,41	17 322 337,52
urządzenia techniczne i maszyny	39 332,28	27 224,04
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	14 953,36	22 536,16
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 752 815,96	15 176 418,81
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	14 752 815,96	15 176 418,81
- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne	14 752 815,96	15 123 817,59
- Inne	0,00	52 601,22
Aktywa obrotowe	5 645 461,14	4 402 772,58
Zapasy	0,00	5 037,68
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	5 037,68
Należności krótkoterminowe	587 663,52	673 953,20
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	587 663,52	673 953,20
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 839,03	3 697,51
- do 12 miesięcy, w tym:	4 839,03	3 697,51
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
- - z tyt. mediów	11 475,13	1 836,41
- - od osób uprawnionych	462 731,30	580 804,50
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,41	0,00
Inne	22 106,74	18 756,48
dochodzone na drodze sądowej	86 510,91	68 858,30
Inwestycje krótkoterminowe	4 784 292,55	3 224 123,91
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 784 292,55	3 224 123,91
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 784 292,55	3 224 123,91
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 784 292,55	3 224 123,91
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	273 505,07	499 657,79
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (ujemny wynik na GZM)	4 814,55	13 284,53
- Rozliczenie funduszu remontowego - saldo ujemne	195 393,03	408 590,25
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	73 297,49	77 783,01
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	38 360 019,13	38 398 887,92
Fundusz własny	18 788 926,05	19 398 885,69
Fundusz podstawowy	12 947 952,02	13 625 115,13
- Fundusz udziałowy	103 239,15	105 763,60
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	518 230,92	620 595,17
- Fundusz wkładów budowlanych	12 326 481,95	12 898 756,36
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	5 582 271,63	5 642 314,48
Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
- Fundusz zasobowy	5 582 271,63	5 642 314,48
- Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	131 456,08	0,00
Zysk (strata) netto	127 246,32	131 456,08
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 571 093,08	19 000 002,23
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	10 763 551,51	11 090 547,02

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	10 763 551,51	11 090 547,02
kredyty i pożyczki	10 763 551,51	11 090 547,02
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	8 669 332,98	7 796 518,36
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 410 205,08	2 343 601,30
kredyty i pożyczki	857 319,07	775 286,40
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	575 314,70	440 666,23
- do 12 miesięcy, w tym:	575 314,70	440 666,23
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu dostaw mediów	204 485,61	307 235,89
- wobec osób uprawnionych	167 451,66	167 330,93
- z tytułu zwrotu wkładów	249 998,54	249 998,54
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	82 033,07	76 483,75
z tytułu wynagrodzeń	5 206,06	0,00
inne	268 396,37	326 599,56
Fundusze specjalne	6 259 127,90	5 452 917,06
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, Fundusz celowy	37 638,62	31 268,43
- Fundusz remontowy	6 221 489,28	5 421 648,63
Rozliczenia międzyokresowe	138 208,59	112 936,85
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	138 208,59	112 936,85
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dodatni wynik GZM)	138 208,59	112 936,85

Lista złożonych podpisów:

2021-05-19 12:04 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2020-01-01 - 2020-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	12 798 988,10	12 090 865,95
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 798 988,10	12 090 865,95
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	12 582 652,10	11 791 175,77
Amortyzacja	151 940,92	147 931,12
Zużycie materiałów i energii	5 599 050,84	5 130 853,51
Usługi obce	1 115 228,84	963 416,94
Podatki i opłaty, w tym:	387 977,08	364 647,02
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	1 562 205,66	1 490 284,89
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	356 564,08	330 320,39
– emerytalne	152 946,20	146 449,44
Pozostałe koszty rodzajowe	3 409 684,68	3 363 721,90
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	216 336,00	299 690,18
Pozostałe przychody operacyjne	147 721,52	106 522,01
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	12 454,42	28 564,70
Inne przychody operacyjne	135 267,10	77 957,31
Pozostałe koszty operacyjne	153 684,24	121 883,18
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	37 802,64	34 958,59
Inne koszty operacyjne	115 881,60	86 924,59
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	210 373,28	284 329,01
Przychody finansowe	45 164,29	50 599,84
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	45 164,29	50 599,84
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	219,53	747,67
Odsetki, w tym:	219,53	747,67
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F+G–H)	255 318,04	334 181,18
Podatek dochodowy	94 330,00	85 223,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)	-52 305,49	-130 333,78
- Nadwyżka kosztów nad przychodami netto roku bieżącego(+)	18 563,77	12 831,68
Zysk (strata) netto (I–J–K)	127 246,32	131 456,08

Lista złożonych podpisów:

2021-05-19 12:04 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Tabele do dodatkowych informacji i objaśnień

Załączony plik

Tabele_do_dod.inf._za_2020_r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Załączniki do sprawozdania finansowego za 2020 rok

Załączony plik

Zalaczniki_do_spr.fin._za_2020_r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2020 rok

Załączony plik

Dodatkowe_inf._objasnienia_do_spr.fin._za_2020r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

0

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	255 318,04	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	86 731,34	0,00
C.1 Naliczone lecz nieotrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2	0,00	0,00
C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a	5 943,77	0,00
C3. Składki ZUS - umorzone Art.31 Ust.zx	80 787,57	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	86 731,34	0,00
C.1 Naliczone lecz nieotrzymane odsetki Art.12 Ust.4 Pkt.2	0,00	0,00
C2. Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup. Art.12 Ust.1 Pkt.4e Lit.5a	5 943,77	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
C3. Składki ZUS - umorzone Art.31 Ust.zx	80 787,57	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna	-44 179,68	0,00
D1. Różnica - zaliczek na media a kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3 Lit.j	-112 405,22	0,00
D2. Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich Art.12 Ust.1 Pkt.1	5 644,08	0,00
D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. premia termomod. Art.12 Ust.1 Pkt.1	55 024,58	0,00
D4. Inne przychody poniżej 20 tys. Art.12 Ust.1	7 556,88	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	-44 179,68	0,00
D1. Różnica - zaliczek na media a kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3a Pkt.3 Lit.j	-112 405,22	0,00
D2. Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich Art.12 Ust.1 Pkt.1	5 644,08	0,00
D3. Inne przychody ujęte funduszowo np. premia termomod. Art.12 Ust.1 Pkt.1	55 024,58	0,00
D4. Inne przychody poniżej 20 tys. Art.12 Ust.1	7 556,88	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	239 823,74	0,00
E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2	5 148,00	0,00
E2. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16 Ust.1 Pkt.63	96 732,34	0,00
E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	46 917,00	0,00
E4. Pozostałe koszty NKUP Art.16 Ust.1 Pkt.46	5 049,16	0,00
E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	0,00
E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a	1 317,42	0,00
E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	3 872,25	0,00
E8. Składki ZUS umorzenie Art.16 Ust.1 Pkt.57a	80 787,57	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	239 823,74	0,00
E1. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16c Ust.2	5 148,00	0,00
E2. Amortyzacja nie stanowiąca kup. Art.16 Ust.1 Pkt.63	96 732,34	0,00
E3. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	46 917,00	0,00
E4. Pozostałe koszty NKUP Art.16 Ust.1 Pkt.46	5 049,16	0,00
E5. Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy O.Podatkowej Art.16 Ust.1 Pkt.21	0,00	0,00
E6. Wydatki na rzecz członków Rady Nadzorczej Art.16 Ust.1 Pkt.38a	1 317,42	0,00
E7. Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcję w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	3 872,25	0,00
E8. Składki ZUS umorzenie Art.16 Ust.1 Pkt.57a	80 787,57	0,00
F. Koszty niezuanawane za KUP - wart. Łączna	36 765,05	0,00
F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57	7 380,00	0,00
F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.16 Ust.1 Pkt.57	1 437,63	0,00
F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a	26 675,93	0,00
F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	1 271,49	0,00
F. Koszty niezuanawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty niezuanawane za KUP - z innych źródeł przychodów	36 765,05	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
F1. Niewypłacone wynagrodzenia Art.16 Ust.1 Pkt.57	7 380,00	0,00
F2. Niezapłacone składki ZUS płatnika za m-c grudzień roku poprzedniego Art.16 Ust.1 Pkt.57	1 437,63	0,00
F3. Odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona Art.16 Ust.1 Pkt.26a	26 675,93	0,00
F4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	1 271,49	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	10 243,66	0,00
G1. Wypłacone w 2020 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2019 r. Art.15 Ust.4g	0,00	0,00
G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2018 r. zapłacone w 2019 r. Art.15 Ust.4h	0,00	0,00
G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprawdopodobniona-2020r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a	9 671,08	0,00
G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	572,58	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	10 243,66	0,00
G1. Wypłacone w 2020 r. wynagrodzenia ujętych w księgach 2019 r. Art.15 Ust.4g	0,00	0,00
G2. Składki ZUS płatnika za grudzień 2018 r. zapłacone w 2019 r. Art.15 Ust.4h	0,00	0,00
G3. Odpisy aktual.należ.utworzone w latach ub., których nieściągalność została uprawdopodobniona-2020r. Art.16 Ust.1 Pkt.26a	9 671,08	0,00
G4. Koszty refakturowane Art.15 Ust.4	572,58	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	105 724,32	0,00
I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczonej na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44	0,00	0,00
I2.Strata z gosp.zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3-4a	-105 724,32	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	105 724,32	0,00
I1. Dochód z gosp.zasob.mieszkan.w części przeznaczonej na cele związane z utrzym.tych zasobów zw. z podatku na podst. Art.17 Ust.1 Pkt.44	0,00	0,00
I2.Strata z gosp.zasobami mieszkaniowymi Art.7 Ust.3-4a	-105 724,32	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	496 476,47	0,00
K. Podatek dochodowy	94 330,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2021-05-19 12:04 Aneta Stanisława Sowula - CUZ Sigillum - QCA1

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Aneta Sowula
mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Aleksandra Chaitys
mgr Aleksandra Chaitys

PREZES ZARZĄDU

Mirosław Zawartka
mgr inż. Mirosław Zawartka

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA do sprawozdania finansowego za 2020.

1. Informacje i wyjaśnienia do bilansu

- 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych zawierających stan tych aktywów na początek roku, zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku oraz stan końcowy przedstawiono w **tabeli nr 1** stanowiącej załącznik do objaśnienia. Analogicznie przedstawiono w **tabeli nr 2** zakres zmian w dotychczasowym umorzeniu/amortyzacji majątku.
- 1.2. Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – nie wystąpiły
- 1.3. Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10 – nie wystąpiły
- 1.4. Wartość oraz zmiany stanu powierzchni gruntów do których spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania

Wartość gruntów na początek okresu **1 442 295,45 zł. - 132 250 m²**

w tym :

- wieczyste użytkowanie gruntu **1 255 857,38 zł. – 85 090 m²**

- prawo własności **186 438,07 zł. - 47 160 m²**

Wartość gruntów na koniec okresu **1 396 474,71 zł. – 131 326 m²**

w tym:

- wieczyste użytkowanie gruntu **1 213 650,38 zł. – 85 090 m²**

- prawo własności **182 824,33 zł. – 46 236 m²**

- 1.5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu - nie wystąpiły,
- 1.6. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – spółdzielnia nie posiada
- 1.7. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego przedstawia **tabela nr 3**
- 1.8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - nie dotyczy
- 1.9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny przedstawia **tabela nr 4**

1.10. Proponowany podział zysku netto za 2020r.

Zysk netto w kwocie 127 246,32 zł. Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć:

- *kwotę 30 000,00 zł. na zasilenie f. zasobowego z przeznaczeniem m. in. na działalność inwestycyjną zasobów spółdzielni.*
- *kwotę 78 835,32 zł. na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację proces termomodernizacji*
- *kwota 18 411,00 zł. stanowi pożytki z nieruchomości wspólnej*

1.11. Dane o strukturze rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym przedstawia – nie wystąpiły.

1.12. Podział zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty przedstawia **tabela nr 5**.

Zobowiązania długoterminowe to kredyty i pożyczki w okresie spłaty zaciągnięte na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

1.13. Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

Zabezpieczenie dotyczy kredytów zaciągniętych na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych w Banku PKO BP S.A. oraz pożyczki z WFOŚiGW w Katowicach.

1. *Kredyty w PKO BP S.A. - stan na dzień 31.12.2020r - 10 091 398,58 zł.*
2. *Pożyczka z WFOŚiGW - stan na dzień 31.12.2020r - 1 529 472,00 zł.*

Zabezpieczenia kredytów i pożyczek:

1. *Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu transakcji kredytowych z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku z tytułu rachunków prowadzonych przez PKO BP S.A.*
2. *Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego kredytobiorcy prowadzonego przez Bank Pocztowy SA oddział w Sosnowcu.*
3. *Przelew wierzytelności pieniężnej przysługującej kredytobiorcy w stosunku do osób posiadających prawo do lokali w kredytowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z tytułu wpłat na fundusz remontowy,*
4. *Przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (odnawialnej w całym okresie kredytowania) kredytowanych nieruchomości.*
5. *Gwarancja bankowa do wysokości 1 938 700 zł.*
 - Zabezpieczenie gwarancji bankowej*
 - *hipoteka łączna umowna do kwoty 4 295 040,00 zł. na nieruchomościach lokalowych (lokale użytkowe)*
 - *przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia zabezpieczonych nieruchomości*
 - *ustanowienie kaucji pieniężnej w postaci 3 lokat terminowych*
 - *weksel in blanco*

1.14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie, na początek i koniec roku oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów przedstawia **tabela nr 6**.

1.15. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności

podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową.

Zobowiązania z tyt. Kredytów i pożyczek - Konto 138 - Pasywa

Pozycja w bilansie B.II.3a) kwota 10 763 551,51 zł.

Pozycja w bilansie B.III.3a) kwota 857 319,07 zł.

Fundusz termomodernizacyjny - Konto 858 Aktywa

Pozycja w bilansie Aktywa A.V.2 kwota 14 752 815,96 zł.

Pozycja w bilansie Pasywa B.III.4.b kwota 4 940 277,04 zł.

Fundusz remontowy - Konto 856 Pasywa

Pozycja w bilansie Aktywa B.IV.2 kwota 195 393,03 zł.

Pozycja w bilansie Pasywa B.III.4.b kwota 1 281 212,24 zł.

1.16. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych - nie wystąpiły

1.17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego. - nie dotyczy

1.18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym VAT

Bank Millennium stan na 31.12.2020 r. - 0,00 zł.

1.19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług. - nie dotyczy

2. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

2.1. Strukturę rzeczową i terytorialną przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na terenie kraju i uzyskała w 2020 roku przychody z następującej działalności:

- zarządzanie zasobami mieszkalnymi	6 604 698,13 zł.
- przychody z mediów	5 198 897,87 zł.
- zarządzanie garażami	58 243,92 zł.
- najem lokali użytkowych	838 150,75 zł.
- pozostała sprzedaż	11 982,07 zł.
- najem LM	56 975,41 zł.
- dzierżawy terenu, reklamy (pożytki)	30 039,95 zł.
Ogółem przychody netto ze sprzedaży	12 798 988,10 zł.

- 2.2. W przypadku spółdzielni, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych – nie dotyczy
- 2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie dotyczy.
- 2.4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie dotyczy.
- 2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie dotyczy.
- 2.6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto przedstawia część składowa sprawozdania.
- 2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym – nie dotyczy.
- 2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie dotyczy
- 2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe .

Poniesione nakłady na środki trwałe w 2020 roku - 17 737,06 zł.

Planowane nakłady na środki trwałe w 2021 roku - 60 000,00 zł.

- 2.10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – nie dotyczy
- 2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych – nie dotyczy.
- 2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art.2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art.5 tej ustawy – nie dotyczy

3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny – nie dotyczy

4. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych – nie dotyczy

5. Informacje o:

- 5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niebędącym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni – nie wystąpiły
- 5.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiazanymi, przez które rozumie się podmioty powiazane zdefiniowane w MSR przyjętych zgodnie z rozp. (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 roku wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiazanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni - nie wystąpiły

- 5.3. Przeciętne zatrudnienie w spółdzielni w roku obrotowym przedstawia się następująco:
- *pracownicy na stanowiskach nierobotniczych 16,75 etatów*
- *pracownicy na stanowiskach robotniczych 13,75 etatów*
- 5.4. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy – nie dotyczy.
- 5.5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących jednostki, ze wskazaniem warunków wysokości oprocentowania i terminów spłaty – nie dotyczy
- 5.6. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2020 rok

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle Art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

6. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

- 6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz własny) z podaniem ich kwot i rodzaju – nie wystąpiły
- 6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki. – nie wystąpiły
- 6.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym – nie wystąpiły.
- 6.4. Informacje liczbowe wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych Sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy
- nie wystąpiły.
- 7. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji – nie dotyczy spółdzielni**
- 8. Informacje dotyczące połączenia - nie dotyczy spółdzielni**
- 9. Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności**

Trwający już ponad rok stan zagrożenia epidemicznego spowodowany rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 oraz związane z tym stanem ograniczenia mogą powodować opóźnienia w realizacji zaplanowanych prac remontowych lub całkowicie je wstrzymać. Możemy również spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych jak również zobowiązań z tytułu najmu lokali użytkowych. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie jesteśmy w stanie określić jakie będą długofalowe skutki przedłużającej się epidemii.

Bieżąca analiza zagrożeń oraz podejmowanie wszelkich możliwych kroków w celu złagodzenia negatywnych skutków dla działalności spółdzielni pozwala stwierdzić że stan epidemii nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności spółdzielni w okresie najbliższych 12 miesięcy i nie powinien mieć wpływu na terminowość spłaty zaciągniętych kredytów oraz innych zobowiązań Spółdzielni.

10. Inne informacje ułatwiające ocenę spółdzielni

W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy te informacje ujawnić – wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Załączniki do dodatkowych objaśnień:

1. Wynik GZM za 2020r. w rozbiciu na nieruchomości.
2. Pożytki za 2020r. w rozbiciu na nieruchomości.
3. Saldo f. remontowego na 31.12.2020r w rozbiciu na nieruchomości

GEÓRNY KSIĘGOWY


mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU


mgr Aleksandra Chmityś

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Mirosław Zawartka

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Tabela 1

NAZWA GRUPY / SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ BRUTTO WG KSIĄG						Zmiany	Stan na koniec roku 31.12.2020
	Stan na początek roku 01.01.2020	Przychody, zakup budowa	Przychody, inne	Rozchody - sprzedaż -likwidacja	Rozchody inne	Zmiany		
I. Wartości niematerialne i prawne	129 457,34	11 101,37	0,00	46 004,07	0,00	0,00	94 554,64	
1. Koszty zakończone prac rozwojowych								
2. Wartość firmy								
3. Inne wartości materialne i prawne	129 457,34	11 101,37	0,00	46 004,07	0,00		94 554,64	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne								
II. Środki trwałe	35 991 724,29	18 621,33	0,00	5 227,70	555 873,82	0,00	35 635 682,17	
a) Grunty - prawo użytkowania wieczystego	1 688 268,12	0,00	0,00	0,00	0,00		1 688 268,12	
b) Grunty własne	186 438,07	884,27	0,00	0,00	4 498,01		182 824,33	
c) Bud. lokale, prawa włas., obiekty inż. i wodnej	33 547 183,58	0,00	0,00	0,00	543 593,51		33 003 590,07	
d) urządzenia techniczne i maszyny	698 944,35	17 737,06	0,00	0,00	7 782,30		708 899,11	
e) Środki transportu								
f) Inne środki trwałe	57 328,24	0,00	0,00	5 227,70	0,00		52 100,54	
III. Środki trwałe w budowie 083/084								
Zaliczki na Ś.T. w bud.								
IV. Inwestycje długoterminowe								
1. Udziały i akcje								
2. Papiery wartościowe								
3. Inne								
Ogółem:	36 121 181,63	29 722,70	0,00	51 231,77	555 873,82	0,00	35 730 236,81	

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aleksandra Szponia

Z-CIA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chutys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH

Tabela 2

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	UMORZENIE / AMORTYZACJA WG KSIĄG					KOREKTY	Stan na koniec roku 31.12.2020	WARTOŚĆ NETTO
	Stan na początek roku 01.01.2020	ZWIĘKSZENIA	ZMNIJSZENIA					
		Umorzenie zasobów	Amort.śr. trw. niemieszcz.	Likwidacja sprzedaży przeniesienie			Stan na początek roku 01.01.2020	Stan na koniec roku 31.12.2020
I. Wartości niematerialne i prawne	124 153,98	0,00	5 432,46	46 004,07	0,00	83 582,37	5 303,36	10 972,27
1. Koszty zakończone prac rozwojowych							0,00	0,00
2. Wartość firmy							0,00	0,00
3. Inne wartości materialne i prawne	124 153,98	0,00	5 432,46	46 004,07	0,00	83 582,37	5 303,36	10 972,27
4. Zaliczki wartości niematerialne i prawne								0,00
II. Środki trwałe	17 363 769,19	451 737,57	146 508,46	277 102,81		17 684 912,41	18 814 393,17	17 950 769,76
a) Grunty w użyciu. Wieczystym	432 410,74	42 207,00	0,00	0,00		474 617,74	1 255 857,38	1 213 650,38
Grunty - prawo własności							186 438,07	182 824,33
b) Bud. lokale, prawa wlas., obiekty inż. ląd. i wodnej	16 224 846,06	409 530,57	133 296,84	264 092,81	0,00	16 503 580,66	17 322 337,52	16 500 009,41
c) urządzenia techniczne i maszyny	671 720,31	0,00	5 628,82	7 782,30	0,00	669 566,83	27 224,04	39 332,28
d) Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Inne środki trwałe	34 792,08	0,00	7 582,80	5 227,70	0,00	37 147,18	22 536,16	14 953,36
III. Środki trwałe w budowie								
Zaliczki na Ś.T w bud.								
IV. Inwestycje długoterminowe								
1. Udziały i akcje								
2. Papiery wartościowe								
3. Inne								
Ogółem:	17 487 923,17	451 737,57	151 940,92	323 106,88	0,00	17 768 494,78	18 819 696,53	17 961 742,03



 GŁÓWNY KSIĘGOWY



 mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU



 mgr Aleksandra Łabęty

PREZES ZARZĄDU



 mgr inż. Mirosław Zawartka

Tabela 3

Tabela	ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH W 2020 ROKU	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r.
	Stan na początek okresu	728 588,55	700 559,09
a)	zwiększenia (z tytułu)	85 034,11	103 141,43
-	należności głównych	37 802,64	34 958,59
-	odsetek od należności	32 160,66	25 495,90
-	zasądzonych kosztów sądowych	14 437,21	41 820,88
-	kosztów windykacji	633,60	866,06
-			
-	odpis na należności odniesione na wartość firmy		
-			
-			
-			
b)	zmniejszenia (z tytułu)	63 732,18	75 111,97
-	zapłata należności	12 454,42	28 564,70
-	zapłata odsetek od należności	34 969,11	22 817,06
-	zapłata zasądzonych kosztów sądowych i komorniczych	15 187,02	23 730,21
-	zapłata kosztów windykacji	1 121,63	0,00
-	umorzenie i spisanie odsetek od należności		
-	odpisanie należności jako nieściągalnych	0,00	0,00
-	spisanie wierzytelności ujętych na międzyokresowych przychodach		
-	uznanie za zbędne		
-	rozwiązanie	0,00	0,00
	Stan na koniec okresu	749 890,48	728 588,55

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Souula

Z-CIA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Charys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mariusz Zawartka

ZMIANY W FUNDUSZACH WŁASNYCH

Tabela 4

Wyszczególnienie funduszy	Stan na początek roku 2020	Zmniejszenia w ciągu roku	Zwiększenia w ciągu roku	Korekty dot. uzgodnień wg. Stanowiska KSR	Stan na koniec roku 2020	Wartość netto do bilansu
Fundusz udziałowy 801/	105 763,60	2 524,45	0,00	0,00	103 239,15	103 239,15
Fundusz wkładów mieszkaniowych 804/	934 379,06	148 173,28	0,00	0,00	786 205,78	518 230,92
Fundusz wkładów budowlanych 805/806	25 567 248,26	389 799,77	170,50	0,00	25 177 618,99	12 326 481,95
Fundusz zasobowy 802/	7 895 901,90	576 683,97	563 281,21	0,00	7 882 499,14	5 582 271,63
Zmniejszenie funduszy z tyt. umorzeń 808/	-15 422 301,27	271 875,11	451 737,57	0,00	-15 602 163,73	0,00
Fundusz gruntów własnych 811/	186 438,06	4 498,01	884,27	0,00	182 824,32	0,00
	19 080 991,55	0,00	1 016 073,55	0,00	18 530 223,65	18 530 223,65

GŁÓWNY KSIĘGOWY


mgr Aneta Szewiła

Z-CA PREZESA ZARZĄDU


mgr Aleksandra Chajtys

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Mirosław Zawartka

Tabela 5

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA CZASOWA												
L.p.	Zobowiązania wobec	Okres wymagalności						Okres wymagalności		Okres wymagalności		Razem
		do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat		31.12.2020 r.	31.12.2019 r.	
		stan na:	stan na:	stan na:	stan na:	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.					
		31.12.2020 r.	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.	31.12.2019 r.
1.	Jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tyt. dostaw robót i usług											0,00
b)	inne											0,00
2.	Pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	z tyt. dostaw robót i usług											0,00
b)	inne											0,00
2.	Pozostałych jednostek	8 669 332,98	7 796 518,36	1 714 638,14	1 550 572,80	1 714 638,14	1 550 572,80	7 334 275,23	7 989 401,42	19 432 884,49	18 887 065,38	
a)	kredyty i pożyczki	857 319,07	775 286,40	1 714 638,14	1 550 572,80	1 714 638,14	1 550 572,80	7 334 275,23	7 989 401,42	11 620 870,58	11 865 833,42	
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych											0,00
c)	z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń	82 033,07	76 483,75							82 033,07	76 483,75	
d)	z tyt. dostaw i usług, zwrotu wkładów	1 197 250,51	1 165 231,59							1 197 250,51	1 165 231,59	
e)	z tyt. wynagrodzeń	5 206,06	0,00							5 206,06	0,00	
e)	inne	268 396,37	326 599,56							268 396,37	326 599,56	
f)	fundusze	6 259 127,90	5 452 917,06							6 259 127,90	5 452 917,06	
RAZEM		8 669 332,98	7 796 518,36	1 714 638,14	1 550 572,80	1 714 638,14	1 550 572,80	7 334 275,23	7 989 401,42	19 432 884,49	18 887 065,38	

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Owula

Z-CA PREZYSA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Trzcińska

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mariusz Zawartka

Tabela 6

Tabela 6	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE (A.V.2 - aktywa)	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
-	Koszty większych remontów środków trwałych	0,00	52 601,22
-	Rozliczenie funduszu remontowego - saldo WN	14 752 815,96	15 123 817,59
-	Opłacone z góry (za przyszłe lata) czynsze		
-	Opłacone z góry (za następny rok) ubezpieczenia majątkowe i osobowe		
-	Inne		
	Razem	14 752 815,96	15 176 418,81

Tabela 6A	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE (B.IV. - aktywa)	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	273 505,07	494 013,71
-	ujemny wynik na GZM	4 814,55	13 284,53
-	rozliczenie funduszu remontowego - saldo Wn	195 393,03	408 590,25
-	hosting, składki na RZR	953,10	
-	ubezpieczenia majątkowe	7 787,56	6 102,05
-	bilety	37,35	22,92
-	prenumerata	633,75	2 385,15
-	koszty większych remontów środków trwałych	52 601,23	63 628,81
-	przeglądy gazowe RESUS	8 910,00	
-	koszty wsparcia przy oprogramowaniu Oracle	2 374,50	
-	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie		
-	pozostałe (wg tytułów)	0,00	
b)	rozliczenia międzyokresowe kosztów finansowych, w tym:	0,00	5 644,08
-	odsetki nienotyfikowane przez bank	0,00	5 644,08
-			
-	pozostałe (wg tytułów)		
-			
	Razem	273 505,07	499 657,79

Tabela 6B	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (B.IV - pasywa.)	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.12.2019 r
a	ujemna wartość firmy		
b	długoterminowe (wg tytułów)	0,00	0,00
-	otrzymane nieodpłatnie niefinansowe aktywa trwale (prawa wieczystego użytkowania gruntu)		
-	środki trwale sfinansowane z PFRON i ZFRON		
c	krótkoterminowe (wg tytułów)	138 208,59	112 936,85
-	dodatni wynik na eksploatacji	138 208,59	112 936,85
-	koszty windykacji		
-	odsetki i koszty procesu		
-			
-			
	Razem	138 208,59	112 936,85

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Sowula

Z-CIA PRZEDSIĄZARZĄDU
mgr Aleksandra Chalys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

WYNIK GZM W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI -PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2020

NIER.	ADRES	PRZYCHODY LM	PRZYCHODY GARAŻE	RAZEM PRZYCHODY GZM	KOSZTY LM	KOSZTY GARAŻE	RAZEM KOSZTY GZM	WYNIK 2020 ROKU
A	B	C	D	E	F	G	H	I
101	Akacjowa 1-9	230 657,73		230 657,73	226 397,11		226 397,11	4 260,62
102	Akacjowa 11-19	193 649,36		193 649,36	189 458,84		189 458,84	4 190,52
103	Akacjowa 21-29	179 311,83		179 311,83	176 329,40		176 329,40	2 982,43
104	Akacjowa 22A-14	260 270,26		260 270,26	258 916,77		258 916,77	1 353,49
105	Akacjowa 31-35	147 008,06	5 935,20	152 943,26	147 132,76	6 055,48	153 188,24	-244,98
106	Akacjowa 37-39	85 989,66	2 687,68	88 677,34	84 852,04	2 813,11	87 665,15	1 012,19
107	Akacjowa 41-43	86 733,54	2 969,96	89 703,50	85 181,71	2 964,18	88 145,89	1 557,61
108	Akacjowa 49-45	159 059,18	5 935,80	164 994,98	156 290,06	5 956,63	162 246,69	2 748,29
201	Akacjowa 55-57	106 924,76	3 211,80	110 136,56	106 737,21	3 415,66	110 152,87	-16,31
202	Akacjowa 59-61	86 623,52	2 973,60	89 597,12	85 519,73	3 077,85	88 597,58	999,54
203	Akacjowa 63-65	84 576,60	3 288,60	87 865,20	83 181,63	3 398,09	86 579,72	1 285,48
204	Akacjowa 32,30A-24A	199 634,82		199 634,82	199 130,03		199 130,03	504,79
205	Akacjowa 34-36	67 524,78		67 524,78	67 402,91		67 402,91	121,87
206	Akacjowa 24-30	385 438,86		385 438,86	376 535,16		376 535,16	8 903,70
207	Akacjowa 79-71	455 843,04		455 843,04	453 682,43		453 682,43	2 160,61
301	Naftowa 29 A-D	461 423,29		461 423,29	471 003,78		471 003,78	-9 580,49
302	Naftowa 35A-E	522 918,50		522 918,50	520 501,77		520 501,77	2 416,73
303	Naftowa 33	245 206,89		245 206,89	250 757,91		250 757,91	-5 551,02
401	Naftowa 51-59	495 793,76		495 793,76	489 808,92		489 808,92	5 984,84
402	Naftowa 37-49	802 354,47		802 354,47	800 140,43		800 140,43	2 214,04
403	Naftowa 63H	211 752,64		211 752,64	207 316,28		207 316,28	4 436,36
501	Naftowa 65A	151 083,84		151 083,84	147 923,19		147 923,19	3 160,65
502	Naftowa 67	88 212,20		88 212,20	88 125,08		88 125,08	87,12
503	Naftowa 69	116 286,43		116 286,43	118 289,51		118 289,51	-2 003,08
504	Naftowa 71	65 996,13		65 996,13	66 175,13		66 175,13	-179,00
505	Naftowa 73	212 358,92		212 358,92	212 362,80		212 362,80	-3,88
506	Naftowa 69 A, B, 71C	106 341,16	7 176,84	113 518,00	105 762,10	6 779,09	112 541,19	976,81
507	Naftowa 67 A, B, C	105 829,28	8 152,88	113 982,16	105 964,08	7 917,75	113 881,83	100,33
508	Naftowa 73 A, B, C	105 614,02	6 817,44	112 431,46	105 772,34	6 703,10	112 475,44	-43,98
509	ul. Naftowa 73 D-E	71 031,96	5 777,16	76 809,12	70 289,47	5 672,18	75 961,65	847,47
510	Naftowa 76,76A	69 091,28	3 316,96	72 408,24	70 075,53	3 273,74	73 349,27	-941,03
	RAZEM	6 560 540,77	58 243,92	6 618 784,69	6 527 016,11	58 026,86	6 585 042,97	33 741,72

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr inż. Małgorzata Sowuła

Z-CA PREZYDA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chłapys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ - PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2020

NIER.	ADRES	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY	PRZYCHÓD NIERUCHOMOŚCI
A	B	C		F	G	H
102	Akacyjowa 11-19	493,80	124,44	369,36	70,18	299,18
103	Akacyjowa 21-29	1 175,52	296,23	879,29	156,90	722,39
105	Akacyjowa 31-35	4 422,36	1 114,42	3 307,94	606,29	2 701,65
106	Akacyjowa 37-39	255,52	64,39	191,13	36,31	154,82
107	Akacyjowa 41-43	381,24	96,07	285,17	54,18	230,99
108	Akacyjowa 45-49	421,92	106,32	315,60	0,00	315,60
201	Akacyjowa 55-57	3 241,08	816,74	2 424,34	351,75	2 072,59
202	Akacyjowa 59-61	518,40	130,64	387,76	0,00	387,76
203	Akacyjowa 63-65	361,68	91,14	270,54	0,00	270,54
207	Akacyjowa 79-71	347,44	87,55	259,89	22,74	237,15
301	Naftowa 29 A-D	3 477,00	924,84	2 552,16	484,91	2 067,25
302	Naftowa 35A-E	3 555,72	1 076,76	2 478,96	471,00	2 007,96
303	Naftowa 33	3 396,09	855,80	2 540,29	482,66	2 057,63
401	Naftowa 51-59	1 044,08	263,11	780,97	76,12	704,85
402	Naftowa 37-49	2 926,47	737,46	2 189,01	367,53	1 821,48
506	Naftowa 69 A,B,71C	606,84	152,92	453,92	86,24	367,68
507	Naftowa 67 A, B, C	458,59	211,20	247,39	47,00	200,39
508	Naftowa 73 A, B, C	1 137,24	286,58	850,66	161,63	689,03
509	ul. Naftowa 73 D-E	794,04	200,10	593,94	112,85	481,09
510	Naftowa 75,75A	1 024,92	258,28	766,64	145,66	620,98
	RAZEM	30 039,95	7 894,99	22 144,96	3 733,95	18 411,00

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Wiatys

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2020r.

NIER.	ADRES	SALDO F. TERMO.	SALDO F.REM.PODST.	SALDO F. DŹWIGÓW	SALDO F. WODOMIERZY	SALDO F.GARAŻY	RAZEM SALDO F.REM
A	B	C	D	E	F	G	C+D+E+F+G=H
101	Akacyjowa 1 -9	-846 725,63	7 640,50	0,00	7 548,64	0,00	-831 536,49
102	Akacyjowa 11 - 19	-839 341,04	16 639,13	0,00	5 480,97	0,00	-817 220,94
103	Akacyjowa 21 - 29	-684 111,40	12 617,71	0,00	6 295,52	0,00	-665 198,17
104	Akacyjowa 14 - 20, 22A	-1 311 512,82	15 993,22	0,00	8 461,32	0,00	-1 287 058,28
105	Akacyjowa 31 - 35	-887 206,54	6 418,20	0,00	2 924,15	1 675,07	-876 189,12
106	Akacyjowa 37 - 39	69 211,46	-21 766,07	0,00	2 065,06	2 975,52	52 485,97
107	Akacyjowa 41 - 43	157 634,15	-18 789,11	0,00	1 858,40	3 294,24	143 997,68
108	Akacyjowa 45 - 49	-892 328,66	-98 990,09	0,00	3 328,68	6 814,56	-981 175,51
201	Akacyjowa 55 - 57	-519 913,78	4 464,92	0,00	-2 449,65	3 698,88	-514 199,63
202	Akacyjowa 59 - 61	55 990,68	6 514,40	0,00	1 506,30	3 345,12	67 356,50
203	Akacyjowa 63 - 65	54 557,79	864,76	0,00	1 907,78	2 397,77	59 728,10
204	Akacyjowa 24A- 30A, 32	450 429,28	25 764,82	0,00	10 598,89	0,00	486 792,99
205	Akacyjowa 34 - 36	180 914,39	2 211,35	0,00	4 032,63	0,00	187 158,37
206	Akacyjowa 24 - 30	431 071,89	-6 771,34	2 614,34	19 184,01	0,00	446 098,90
207	Akacyjowa 71 - 79	536 579,45	8 905,72	1 836,89	22 916,36	0,00	570 238,42
301	Naftowa 29,29 A-D	709 377,13	22 485,89	1 114,72	19 280,37	0,00	752 258,11
302	Naftowa 35 A-E	912 705,91	36 019,66	3 433,59	25 078,35	0,00	977 237,51
303	Naftowa 33	-1 206 573,33	10 652,37	-37 642,55	11 013,46	0,00	-1 222 550,05
401	Naftowa 51 - 59	854 071,19	3 765,83	4 681,31	21 872,11	0,00	884 390,44
402	Naftowa 37 - 49	-2 662 436,85	65 533,86	13 009,64	34 704,58	0,00	-2 549 188,77
403	Naftowa 63H	-769 877,99	-6 499,95	0,00	10 332,37	0,00	-766 045,57
501	Naftowa 65A	-653 729,72	16 539,14	0,00	7 122,48	0,00	-630 068,10
502	Naftowa 67	160 936,28	13 004,63	0,00	4 644,01	0,00	178 584,92
503	Naftowa 69	221 633,41	14 433,83	0,00	5 699,52	0,00	241 766,76
504	Naftowa 71	145 164,03	7 859,08	0,00	2 819,90	0,00	155 843,01
505	Naftowa 73	-1 563 319,91	4 735,18	0,00	6 873,39	0,00	-1 551 711,34
506	Naftowa 69 A,B 71 A	-424 182,58	9 115,53	0,00	1 833,38	-2 484,27	-415 717,94
507	Naftowa 67 A,B,C	-358 740,37	8 720,50	0,00	711,22	8 672,01	-340 636,64
508	Naftowa 73 A,B,C	-495 891,75	10 082,17	0,00	1 272,35	3 671,07	-480 866,16
509	Naftowa 73 D-E	-338 524,46	7 224,55	0,00	1 345,82	5 727,36	-324 226,73
510	Naftowa 75,75A	-298 399,13	4 456,98	0,00	973,55	3 940,80	-289 027,80
	RAZEM	-9 812 538,92	189 847,37	-56 511,78	251 235,92	43 728,13	-9 338 679,56

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Sowula

Z-CIA PREZESU ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chmura

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka



Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE”
ul. Naftowa 29 D
41-200 Sosnowiec

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POŁUDNIE” W SOSNOWCU

ZA ROK 2020.

Sosnowiec, maj 2021 rok

Spis treści

I.	WSTĘP	3
II.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” w Sosnowcu.....	4
III.	SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.....	4
IV.	GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....	5
A.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2020 roku wg typów działalności.....	5
B.	Remonty.....	6
C.	Wykaz przetargów, które odbyły się w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w 2020 r.....	7
V.	DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.....	11
VI.	WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.....	11
VII.	ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE.....	16
VIII.	INNE ZDARZENIA W 2020 ROKU.....	17
IX.	KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2020 ROKU.....	17

Działając na podstawie § 47 ust. 2 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2020 rok.

I. WSTĘP.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” działa na terenie miasta Sosnowca od stycznia 1991 roku prowadząc działalność, której głównym celem jest zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, garażami oraz lokalami użytkowymi.

Działalnością Spółdzielni w 2020 r. kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu - Edward Matuszewski od 15.05.2017 r. do 30.01.2020 r.,
- Zastępca Prezesa Zarządu - Krystyna Adamczuk od 24.09.2012 r. do 30.01.2020 r.,

Od 30.01.2020 r. powołany Zarząd w składzie :

- Prezes Zarządu – Mirosław Zawartka od 30.01.2020 r. do nadal,
- Zastępca Prezesa Zarządu – Aleksandra Chatys od 30.01.2020 r. do nadal,

Wszyscy wymienieni Członkowie Zarządu byli wpisani do KRS-u Sądu Rejonowego w Katowicach / Wydział Gospodarczy.

W 2020 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” odbył 28 posiedzeń.

1. Podjęto 16 uchwał w tym między innymi:

- w sprawie: przyjęcia w poczet członków,
- w sprawie : zmiany ceny wody zimnej za 1 m³ oraz za odprowadzone ścieki,
- w sprawie: zmiany miesięcznych zaliczek z zimnej wody o 8 % dla wszystkich mieszkańców od dnia 01.03.2020 r.,
- w sprawie: powołania Komisji ds. wyboru wykonawcy w trybie porównania cen do postępowania pod nazwą „Wykonywanie usług porządkowych w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Naftowa 51 - 59 i Naftowa 35 A - E oraz ma terenach zewnętrznych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” w Sosnowcu”.,
- w sprawie: powołania Komisji Przetargowej,
- w sprawie: zmiany stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Gminy Sosnowiec z kwoty 17,00 zł/os/m-c na 27,70 zł/os/m-c od 01.12.2020 r.,
- w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu przy ul. Naftowej 35B/60 w nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Naftowej 35A, 35B, 35C, 35D, 35E,
- w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu przy ul. Naftowej 35D/24 w nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Naftowej 35A, 35B, 35C, 35D, 35E,
- w sprawie przyjęcia Polityki ochrony danych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe w Sosnowcu.

2. Prowadzono analizy zadłużenia lokatorów oraz najemców lokali użytkowych, które cyklicznie omawiane były na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz wykorzystywane w prowadzonych wobec dłużników Spółdzielni działaniach windykacyjnych.

3. Rozpatrywano wnioski mieszkańców Spółdzielni o rozłożenie zadłużenia na raty.
4. Realizowano zadania związane z wynajmowaniem lokali użytkowych oraz pomieszczeń gospodarczych należących do Spółdzielni.
5. Kontynuowano bieżące analizy sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, w tym bieżącej płynności finansowej.
8. Kontynuowano rozliczenie i ustalenia stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach w przygotowanym Planie gospodarczo-finansowym na 2020 r.
9. Przeprowadzano coroczne kontrole stanu technicznego budynków.
10. Prowadzono działania zmierzające do pozyskania najemców na niewykorzystane powierzchnie lokali użytkowych.
11. Rozpatrywano skierowane do Zarządu wnioski członków Spółdzielni.
12. Przygotowano i złożono w Urzędzie Miejskim w Sosnowcu dokumentację dotyczącą przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych celem uzyskania zwolnienia na okres 5 lat z podatku od nieruchomości użytkowników lokali w nieruchomościach, w których przeprowadzona została termomodernizacja zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Sosnowcu nr 915/LIV/2014 z 27.02.2014 z późniejszymi zmianami. Zgodnie z warunkami określonymi w Uchwale Rady Miejskiej w Sosnowcu możliwość zwolnienia z podatku od nieruchomości dotyczy nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni tj.: Akacyjowa 55-57.
13. Organizowano bieżącą działalność Spółdzielni.

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” (wg stanu na dzień 31.12.2020 r.)

1. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” obejmują:

- lokale mieszkalne o pow. 76.139,49 m²
- lokale użytkowe (najem) o pow. 4.312,58 m² (w tym Przychodnia - 1.439,65 m², Pawilon Naftowa 31 – 1.395,02 m², pozostałe 1.477,91 m²)
- lokal użytkowy (dzierżawa) – przedszkole o pow. 1.526,79 m²
- lokale własne – użytkowane przez Spółdzielnię o pow. 525,73 m²
- garaże o pow. 2.217,46 m²

2. Na dzień 31.12.2020 r. w zasobach S.M. „Południe” znajdowało się 1.194 lokali mieszkalnych, w tym zajmowanych na zasadzie:

- odrębnej własności – 437
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 736
- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 12
- umowy najmu – 5
- bez tytułu prawnego do lokalu – 4

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE (wg stanu na dzień 31.12.2020 r.)

W roku 2020 Spółdzielnia zawarła ogółem 16 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

W poczet nowych członków Spółdzielni przyjęto 29 osób.

Ilość członków w Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2020 r. wynosi 1.390 członków.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

A. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2020 roku według typów działalności.

Obejmuje:

- Eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- Eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych.
- Eksploatację i utrzymanie garaży.

W świetle przepisów podatkowych i ustaw o Spółdzielniach Mieszkaniowych jest to tzw. działalność zwolniona. W 2020 roku ewidencja księgowa kosztów i przychodów z tytułu w/w działalności prowadzona była na poszczególnych nieruchomościach.

Szczegółowe wyniki eksploatacji i utrzymania nieruchomości zawiera poniższa tabela.

SALDO WYNIKU GZM NA 31.12.2020 r WRAZ Z POŻYTKAMI

NIER.	ADRES	SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2019	POŻYTKI ZA 2019	SALDO WRAZ Z POŻYTKAMI 2019	WYNIK za 2020r.	SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2020
A	B	C		E	F	G
101	Akcyjowa 1-9	774,19	0,00	774,19	4 260,62	5 034,81
102	Akcyjowa 11-19	4 936,44	296,43	5 232,87	4 190,52	9 423,39
103	Akcyjowa 21-29	-1 883,25	715,73	-1 167,52	2 982,43	1 814,91
104	Akcyjowa 22A-14	1 981,86	0,00	1 981,86	1 353,49	3 335,35
105	Akcyjowa 31-35	-1 196,70	2 676,76	1 480,06	-244,98	1 235,08
106	Akcyjowa 37-39	458,09	145,87	603,96	1 012,19	1 616,15
107	Akcyjowa 41-43	299,71	228,86	528,57	1 557,61	2 086,18
108	Akcyjowa 49-45	1 840,65	312,69	2 153,34	2 748,29	4 901,63
201	Akcyjowa 55-57	1 463,74	1 620,81	3 084,55	-16,31	3 068,24
202	Akcyjowa 59-61	2 383,85	384,19	2 768,04	999,54	3 767,58
203	Akcyjowa 63-65	995,62	297,46	1 293,08	1 285,48	2 578,56
204	Akcyjowa 32,30A-24A	3 921,45	0,00	3 921,45	504,79	4 426,24
205	Akcyjowa 34-36	1 582,36	0,00	1 582,36	121,87	1 704,23
206	Akcyjowa 24-30	-4 371,84	0,00	-4 371,84	8 903,70	4 531,86
207	Akcyjowa 79-71	4 425,24	446,33	4 871,57	2 160,61	7 032,18
301	Naftowa 29 A-D	27 751,10	607,55	28 358,65	-9 580,49	18 778,16
302	Naftowa 35A-E	-4 168,20	1 977,17	-2 191,03	2 416,73	225,70
303	Naftowa 33	8 880,94	1 827,69	10 708,63	-5 551,02	5 157,61
401	Naftowa 51-59	5 046,36	565,41	5 611,77	5 984,84	11 596,61
402	Naftowa 37-49	25 661,75	1 903,23	27 564,98	2 214,04	29 779,02

403	Naftowa 63H	2 742,99	0,00	2 742,99	4 436,36	7 179,35
501	Naftowa 65A	4 312,92	0,00	4 312,92	3 160,65	7 473,57
502	Naftowa 67	-1 294,48	0,00	-1 294,48	87,12	-1 207,36
503	Naftowa 69	3 540,66	0,00	3 540,66	-2 003,08	1 537,58
504	Naftowa 71	1 392,82	0,00	1 392,82	-179,00	1 213,82
505	Naftowa 73	1 442,70	0,00	1 442,70	-3,88	1 438,82
506	Naftowa 69 A, B, 71C	2 309,14	364,29	2 673,43	976,81	3 650,24
507	Naftowa 67 A, B, C	3 133,90	198,29	3 332,19	100,33	3 432,52
508	Naftowa 73 A, B, C	-370,06	682,68	312,62	-43,98	268,64
509	ul. Naftowa 73 D-E	372,34	476,66	849,00	847,47	1 696,47
510	Naftowa 75,75A	1 286,03	615,26	1 901,29	-941,03	960,26
	RAZEM	99 652,32	16 343,36	115 995,68	33 741,72	149 737,40

Wynik finansowy Spółdzielni z tytułu GZM za 2020 rok jest wynikiem nadwyżki przychodów nad kosztami i wynosi **33.741,72 zł.**

Saldo na dzień 31.12.2020 r. nie uwzględnia pożytków z nieruchomości wspólnych z 2020 roku.

B. REMONTY w 2020 r.

REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SM „POŁUDNIE” w 2020 r.

1) Wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej :

- Akacyjowa 1-9 – remont instalacji cwu i cyrkulacji
- Akacyjowa 14-22a – wymiana zaworów termostatycznych klatka 18
- Akacyjowa 30-24 – wymiana zaworów
- Naftowa 67A,B,C –wymiana pionu zimnej wody i kanalizacji sanitarnej w mieszkaniach nr 6 i 8
- Naftowa 75,75A– wymiana poziomu instalacji wody zimnej z montażem zaworów odcinających w klatce schodowej na poziomie parteru

2) Montaż domofonów cyfrowych :

- Akacyjowa 55-57 – klatka Akacyjowa 55 i 57
- Akacyjowa 32,30A-24A – klatka 30a
- Naftowa 51-59 – klatka 53

3) Remont tarasów :

- Akacyjowa 45-49 – segment Akacyjowa 49 –1 taras
segment Akacyjowa 47– 2 tarasy
- Akacyjowa 39-37 - segment Akacyjowa 39 – 1 taras.

4) Roboty dekarские :

- Akacyjowa 21-29 – częściowy remont pokrycia dachowego
- Naftowa 63h – częściowy remont pokrycia dachowego
- Naftowa 73 – częściowy remont pokrycia dachowego

5) Roboty budowlane :

- **Naftowa 63h** – remont placu zabaw
- **Akacyjowa 34-36** – wymiana orynnowania z odprowadzeniem wody deszczowej do studzienki kanalizacji deszczowej
- **Akacyjowa 43-41** – wymiana stolarki okiennej z częściowym zamurowaniem otworów na dwóch klatkach schodowych
- **Akacyjowa 14-22a** – wymiana okienka w piwnicy – Akacyjowa 14
- **Akacyjowa 30-24** – naprawa instalacji p.poż
- **Akacyjowa 30-24** – dostosowanie komór zsypowych do przechowywania pojemników do segregacji odpadów
- **Naftowa 35A-E** – dostosowanie komór zsypowych do przechowywania pojemników do segregacji odpadów

6) Remonty nawierzchni

- Bieżąca konserwacja nawierzchni asfaltowej na terenie będącym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu

7) Wycinka i prześwietlenia drzew

- Wycinka i prześwietlenie koron drzew w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu

8) Remont instalacji elektrycznych

- **Naftowa 29 A-D**- wymiana dodatkowego oświetlenia przed klatkami schodowymi
- **Naftowa 67** – wymiana oświetlenia na dwóch klatkach schodowych na LED
- **Naftowa 79-71** – wymiana oświetlenia na jednej klatce na LED

9) Remonty dźwigów

- **Akacyjowa 30-24** – segment 28 -wymiana wciągarki
- **Akacyjowa 71-79** – segment 77 –wymiana wciągarki
segment 79 remont kabiny
- **Naftowa 37-49** – segment 45- wymiana koła, linii
- **Naftowa 51-59** – segment 51- wymiana koła, liny
segment 55-wymiana przekładni ślimakowej
segment 57 –wymiana drzwi przystankowych
segment 59 –wymiana koła, liny

C. WYKAZ PRZETARGÓW KTÓRE ODBYŁY SIĘ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W 2020 ROKU .

1. styczeń 2020 r. - przetarg nieograniczony na zadanie pod nazwą:

„ Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul Akacyjowa 55-57 w Sosnowcu”

Przetarg wygrała firma FHU HEBDA Paweł Hebda z siedzibą w Tylmanowej 34-451, os. Rzeka 376 B — **20.02.2020 r.**

2. marzec 2020 r. - przetarg nieograniczony na zadanie pod nazwą:

„Kontrola okresowa stanu technicznego budynków mieszkalnych położonych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Przetarg wygrała firma P.B.U. PROKTER-BUD Andrzej Benek z siedzibą w Pszczynie 43-200, ul. Skowronków 12 E — **07.04.2020 r.**

3. kwiecień 2020r- przetarg nieograniczony na zadanie pod nazwą:

„Kontrola okresowa stanu technicznego wraz z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości i konserwacją oraz usuwanie awarii przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) w obiektach budowlanych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Przetarg wygrała firma Zakład Kominiarski Radosław Nowak ul. Targiela 75 z siedzibą w Tychach 43-100, — **22.04.2020 r.**

4. kwiecień 2020r. - przetarg nieograniczony na zadanie pod nazwą:

„Kontrola okresowa stanu technicznego wraz z usunięciem nieprawidłowości oraz usuwanie awarii instalacji gazowych w obiektach budowlanych znajdujących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Przetarg wygrała firma Zakład Instalatorstwa Sanitarnego c.o. i gazowego Józef Borek z siedzibą w Sosnowcu, 41-208, ul. Konstytucji 59/11 – **22.04.2020 r.**

Zmiana Regulaminu przetargowego .

Uchwałą nr 18/VIII/2020 Rady Nadzorczej SM „Południe” z dnia 22.06.2020 r. został zatwierdzony „Regulamin postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu.

5. kwiecień 2020 r.- przetarg nieograniczony na zadanie pod nazwą:

„Wykonanie usług dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji, deodoryzacji budynków mieszkalnych położonych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Przetarg wygrała firma „SCRPIONS” Zakład DDD Emilia Matkowska z siedzibą w Sosnowcu 41-219, ul. K. Szymanowskiego 2 — **22.04.2020 r.**

6. lipiec 2020 r.- przetarg nieograniczony na zadania branżowe pod nazwą:

Wybór do koszyka potencjalnych wykonawców w zakresie wymienionym niżej, w 2020 r.:

- 6.1. roboty lub usługi ogólnobudowlane
- 6.2. roboty blacharsko –dekarские
- 6.3. roboty polegające na remoncie tarasów w budynkach tarasowych
- 6.4. roboty instalacyjne elektryczne
- 6.5. roboty instalacyjne wodno- kanalizacyjne
- 6.6. roboty brukowe (remonty chodników , ulic0
- 6.7. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

Rozstrzygnięcie przetargu polegało na utworzeniu koszyka potencjalnych wykonawców, którym to wykonawcom zlecano poszczególne zadania wg potrzeb Spółdzielni w zależności od wartości zadania netto: do 10 tys. zł – w trybie z wolnej ręki
powyżej 10 tys zł a poniżej 80 tys zł – w trybie wyboru ofert.

Utworzono następujące koszyki branżowe:

w branży usług lub robót ogólnobudowlanych (1/7) :

Nr 1 — Zakład Usług Remontowo- Budowlanych „BAS- BUD” Stefan Bosak,
41-200 Sosnowiec, ul. Żeromskiego 1

Nr 2— TIBGEO Sebastian Bielski 41-200 Sosnowiec, ul. Kaliska 43/30

Nr 3— Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski , 41-200 Sosnowiec,

ul. Olszynowa 25

Nr 4 — SZYMBIS Konrad Kwieciński- 41-200 Sosnowiec, ul. Klimontowska 5a/8

Nr 5— Firma Handlowo- Usługowa GREG-BUD-INSTAL , 32-566 Alwernia,
al. Bernardyńska 4

Nr 6—Autoryzowana Firma Wykonawcza Eko- termo- Taborski Paweł Taborski,
32-500 Chrzanów, ul. Górnicza 14

Nr 7— Firma Handlowo- Usługowa „MARTA”-Dariusz Trzęsicki, 42-500 Będzin,
ul. dr Tadeusza Kosibowicza 7/22

Nr 8— KANON NOWOCZESNE TECHNOLOGIE sp. z.o.o. 41-303 Dąbrowa Górnicza
ul. 11-Listopada 1

Nr 9— IZODOM , Sp.z.o.o.Sp.k, 33-335 Nawojowa, ul. Krynicka 8

Nr 10— PHU PIRM BUD Sp.z.o.o. 40-387 Katowice, ul. 11 listopada 11a

Nr 11— Firma Wielobranżowa „DOREM” Dorota Przybysz, 41-219 Sosnowiec,
ul. Zuzanny 60

Nr 12— P.P.H.U PROGRES Jacek Bieroński, 42- 445 Gustawów, ul. Gustawów 8,

Nr 13 — Exaa Pietranek i inni Sp. Jawna, 41-310 Dąbrowa Górnicza ul. Ludowa

W branży usług lub robót dekarsko- blacharskich (2/7):

Nr 14 — Firma Handlowo- Usługowa „MARTA”-Dariusz Trzęsicki, 42-500 Będzin
ul. dr Tadeusza Kosibowicza 7/22

Nr 15— Exaa Pietranek i inni Sp. Jawna, 41-310 Dąbrowa Górnicza ul. Ludowa 19/68

Nr 16 — KANON NOWOCZESNE TECHNOLOGIE sp. z.o.o. 41-303 Dąbrowa Górnicza
ul. 11 -Listopada 1

Nr 17— Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski , 41-200 Sosnowiec, ul. Olszynowa 25

Nr 18— REM-UL Leszek Kulawiak , 41-200 Sosnowiec, ul. Prosta 1/1

W branży usług lub robót polegających na remoncie tarasów w obiektach budowlanych (3/7):

Nr 19 — Firma Handlowo- Usługowa „MARTA”-Dariusz Trzęsicki, 42-500 Będzin
ul. dr Tadeusza Kosibowicza 7/22

Nr 20 — KANON NOWOCZESNE TECHNOLOGIE sp. z.o.o. 41-303 Dąbrowa
Górnicza ul. 11-Listopada 1

Nr 21— P.P.H.U PROGRES Jacek Bieroński, 42-445 Gustawów, ul. Gustawów 8,

W branży usług instalacyjnych elektrycznych (4/7):

Nr 22 — Firma Handlowo- Usługowa „MARTA”-Dariusz Trzęsicki, 42-500 Będzin
ul. dr Tadeusza Kosibowicza 7/22

Nr 23 — OEE 41-200 Sosnowiec , ul. Stroma 86

Nr 24 — Zakład Instalatorstwa i Pomiarów Elektrycznych Danuta Barczyk
41-303 Dąbrowa Górnicza ul. Leśna 5/15

Nr 25— INTERAUT Sławomir Kowalczyk 41-400 Mysłowice, ul. Słowackiego 4

W branży usług instalacyjnych wodno- kanalizacyjnych (5/7):

Nr 26 — Firma Handlowo- Usługowa „MARTA”-Dariusz Trzęsicki, 42-500 Będzin
ul. dr Tadeusza Kosibowicza 7/22

Nr 27— P.U.P.H. „DOM SERWIS” 41-200 Sosnowiec, ul. Akacyjowa 81A

Nr 28— Zakład Usług Komunalnych i Kanalizacyjnych Bożena Głodowska 42-504
Będzin ul. Produkcyjna 12

W branży usług lub robót brukowych polegających na remoncie ulic i chodników (6/7):

Nr 29 — Exaa Pietranek i inni Sp. Jawna, 41-310 Dąbrowa Górnicza ul. Ludowa 19/68

Nr 30 — Firma Handlowo- Usługowa „MARTA”-Dariusz Trzęsicki, 42-500 Będzin
ul.dr Tadeusza Kosibowicza 7/22

Nr 31— MSJ Maciej Szalonek , 41-208 Sosnowiec ul. Długa 25a

Nr 32— Varmont BIS Sp.z.o.o. 41-200 Sosnowiec ul. Niwecka 1

W branży usług polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości (7/7):

Nr 33 — Firma Handlowo - Usługowa „MARTA”-Dariusz Trzęsicki, 42-500 Będzin

ul. dr Tadeusza Kosibowicza 7/22

Nr 34 — ASSA ABLOY DOORS Sp. z.o.o. 80 387 Gdańsk ul. Arkońska 6 bud. A2

Nr 35 — Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski , 41-200 Sosnowiec, ul. Olszynowa 25

7. sierpień 2020 r. — przetarg nieograniczony na zadanie pod nazwą:

„Wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie placu zabaw zlokalizowanego przy ul. Naftowa 63h w Sosnowcu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” .

Przetarg wygrała firma PPE Poland Sp. z.o.o. z siedzibą w Świętochłowicach 41-600, ul. Metalowców 3a – 02.09.2020 r.

8. wrzesień 2020 r. — przetarg nieograniczony na zadanie pod nazwą:

„Wykonanie robót budowlanych polegających na termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Naftowa 51-59 w Sosnowcu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” .

Przetarg wygrała firma FHU.”Hebda” Paweł Hebda . z siedzibą w Tylmanowej 34-451 os. Rzeka 376 B – 22.10.2020 r .

9. grudzień 2020 r. — przetarg nieograniczony na zadania branżowe na 2021 r.:

„Wybór do koszyka potencjalnych wykonawców w zakresie wymienionym niżej, w 2021 r:

Nr 1/11— usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 2/11— usług lub robót dekarско- blacharskich w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021 r.

Nr 3/11— usług lub robót polegających na remoncie tarasów w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 4/11— usług instalacyjno- elektrycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 5/11— usług instalacyjnych wodno- kanalizacyjnych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 6/11— usług lub robót brukowych polegających na remoncie ulic i chodników znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.

Nr 7/11 — usług polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021 r.

Nr 8/11— usług polegających na dezynfekcji, dezynsekcji , deratyzacji oraz dezodoryzacji w obiektach budowlanych i innych obiektach znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021 r.

Nr 9/11— usług polegających na koszeniu, grabieniu i wywozu trawy i chaszczy

Nr 10/11— usług polegających na pielęgnacji i wycinie drzew.

Nr 11/11— usług alpinistycznych do wykonywania robót lub usług na wysokościach.

Rozstrzygnięcie w/w przetargu nastąpiło w 2021 r.

10. grudzień 2020 r. — przetarg nieograniczony na zadania pod nazwą :

Nr 1 — Wybór do koszyka potencjalnych wykonawców w zakresie usług polegających na wykonaniu kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021 r.

Nr 2 — Wybór do koszyka potencjalnych wykonawców w zakresie usług polegających na wykonaniu kontroli okresowej stanu technicznego wraz z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości instalacji gazowych oraz usuwanie awarii lub też wykonywanie remontów instalacji gazowych w obiektach budowlanych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Sosnowcu w 2021 roku.

Nr 3 — Wybór do koszyka potencjalnych wykonawców w zakresie usług polegających na wykonaniu kontroli okresowej stanu technicznego przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) wraz z ich konserwacją oraz usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości, a

także usuwaniu awarii bądź wykonywanie remontów przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) w obiektach budowlanych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Sosnowcu w 2021 roku.

Nr 4 — Wybór do koszyka potencjalnych Wykonawców na dostawę i montaż wodomierzy zimnej i ciepłej wody z odrębnym modułem radiowym w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Sosnowcu .

Ostateczne rozstrzygnięcia postępowania na zadanie:

Nr 1— przeglądy stanu technicznego obiektów budowlanych nastąpiło w 2021 r.

Nr 2 — przeglądy gazowe – nastąpiło 21.12.2020 r. – wykonawcą została firma Zakład Instalatorstwa Sanitarnego c.o. i gazowego Józef Borek z siedzibą w Sosnowcu 41-208, ul. Konstytucji 59/11

Nr 3— przeglądy lub usuwanie usterek przewodów kominowych nastąpiło w 2021 r.

Nr 4— wymiana wodomierzy nastąpiło w 2021 r.

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.

W świetle obowiązującej Ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku (Dz. U. z 2013 r. poz. 672 wraz z późn. zmianami) o swobodzie działalności gospodarczej działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Wobec powyższego Spółdzielnia świadczy usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami niemieszkalnymi właśnie w sposób zorganizowany i ciągły .

Usługi te to wynajem lokali mieszkalnych oraz użytkowych usytuowanych bądź to w budynkach mieszkalnych lub budynków wolnostojących jak np. Pawilon handlowy, Przychodnia czy też Przedszkole.

Do pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu PDOP zaliczamy również przychody z tytułu reklamy, dzierżawy terenu , sprzedaż materiałów przetargowych i inne drobne usługi.

W 2020 roku Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy /zysk brutto/ z działalności gospodarczej w kwocie **255.318,04 zł**, który pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **94.330,00 zł.**, przy uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami oraz kosztów nad przychodami GZM roku bieżącego w wysokości **33.741,72 zł.** daje zysk netto w kwocie **127.246,32 złotych.**

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć zysk netto za 2019 r. w sposób następujący:

- kwotę 30.000,00 zł. na zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem m.in. na działalność inwestycyjną zasobów spółdzielni,
- kwotę 78.835,32 zł. na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację procesu termomodernizacji zasobów spółdzielni,
- Kwota 18.411,00 zł stanowi pożytki z nieruchomości wspólnej.

VI. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.

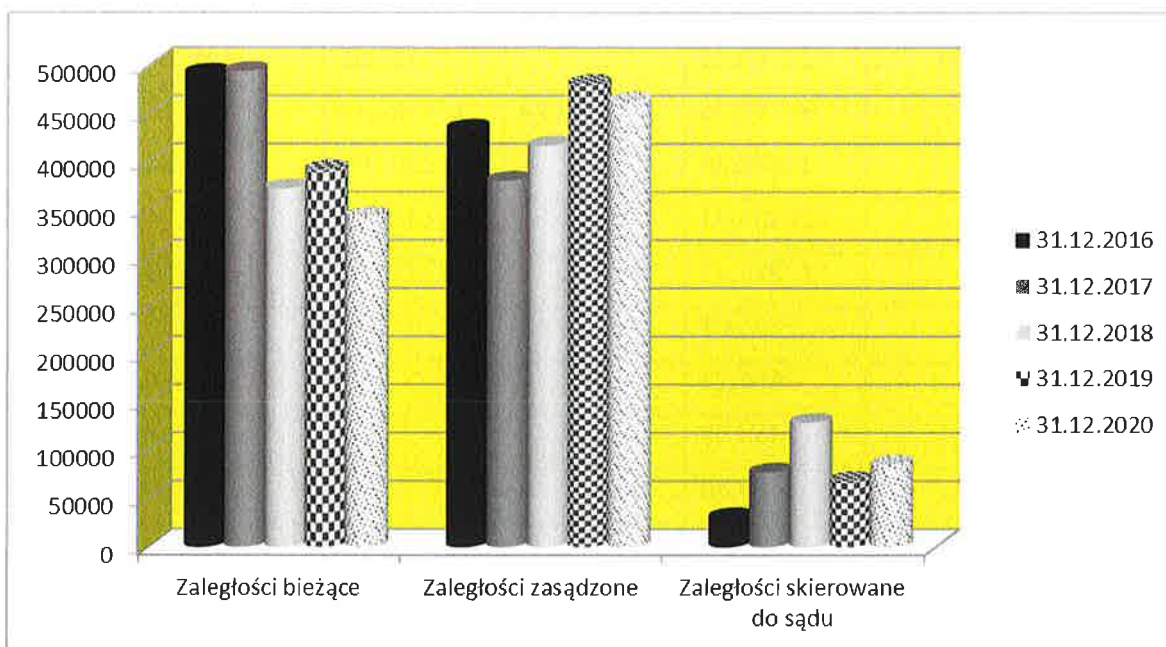
WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020r. w Spółdzielni prowadzono działania windykacyjne na podstawie obowiązującego Regulaminu Procedur windykacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Sosnowcu, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Południe, Ustawy o własności lokali oraz Kodeksu Cywilnego.

W ramach działań windykacyjnych w 2020r. prowadzone były następujące czynności, mające na celu odzyskanie należności:

- wysłano 229 wezwań do zapłaty, przypomnień i wezwań ostatecznych w tym:
 - wezwania dotyczące garaży, pomieszczeń gospodarczych i dzierżaw, oraz wezwania zbiorcze (garaż, mieszkanie, dzierżawa),
 - wezwania i przypomnienia dotyczące lokali mieszkalnych,
 - wezwania dotyczące lokali użytkowych.każdorazowo przy zmianie opłat za mieszkanie na naliczeniu miesięcznym podawano saldo na koniec miesiąca poprzedzającego wprowadzane zmiany.
- w 14 przypadkach - na prośbę użytkowników- wyrażono zgodę na ratalną spłatę zadłużenia (podpisując ugody, bądź wyznaczając dogodne raty i terminy spłaty), lub ratalną spłatę niedopłat z tytułu rozliczenia mediów,
- zapraszano dłużników na rozmowy z członkami Zarządu,
- w przypadku braku reakcji dłużnika na wezwanie, kierowano sprawy na drogę postępowania sądowego, a następnie do egzekucji komorniczej.
- informowano mieszkańców o możliwości skorzystania z dopłat z MOPS-u, zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- proponowano zamianę mieszkań na mniejsze,
- umieszczano na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych informacje o stanie zadłużenia,
- przygotowano i dostarczono informacje o saldzie, zarówno użytkownikom mieszkań (na dzień 31.12.2020r.) jak i najemcom lokali użytkowych (na dzień 30.11.2020r.)
- za pośrednictwem kancelarii prawnej kierowano sprawy zadłużeń na drogę postępowania sądowego 5 spraw.
- w 2020 roku nie przeprowadzono eksmisji z lokali mieszkalnych,
- na podstawie tytułów egzekucyjnych opatrzonych klauzulą wykonalności, na bieżąco wszczynane były przez komornika postępowania egzekucyjne. Ponadto w najtrudniejszych przypadkach zostały wszczęte procedury egzekucji z nieruchomości. Ten sposób egzekucji nie zawsze jest opłacalny z punktu widzenia ponoszonych wydatków, ponieważ koszty komornicze, oraz koszty biegłego sądowego, a czasem również kuratora sądowego (w przypadku niemożności stwierdzenia miejsca zamieszkania dłużnika) są bardzo wysokie. Czasami jednak jest to jedyny sposób na to aby przerwać powiększające się z miesiąca na miesiąc zadłużenie. W 2020 r. w 2 przypadkach prowadzone były postępowania mające na celu licytację lokalu mieszkalnego. To właśnie struktura praw do lokali przesądza o rodzaju stosowanych procedur. Z roku na rok zmniejsza się ilość spraw związanych z uzyskaniem i realizacją wyroku eksmisyjnego, natomiast zwiększa się ilość spraw o licytację i egzekucję komorniczą z dochodów. W 2020 r. w jednym przypadku jest prowadzona procedura eksmisji z lokalu mieszkalnego, gdzie lokal jest zajmowany bez tytułu prawnego, a opłaty miesięczne za mieszkanie dokonywane są sporadycznie. Niezależnie od tego z tytułu bieżącego zadłużenia do sądu są kierowane kolejne pozwy.

Wykaz zadłużeń z tytułu opłat za mieszkania w rozbiciu na zaległości bieżące, zaległości zasądzone i sprawy skierowane do sądu w okresie od 2016 r. do 2020 r.



Wykaz zaległości na 31.12.2020 r. dotyczący lokali mieszkalnych.

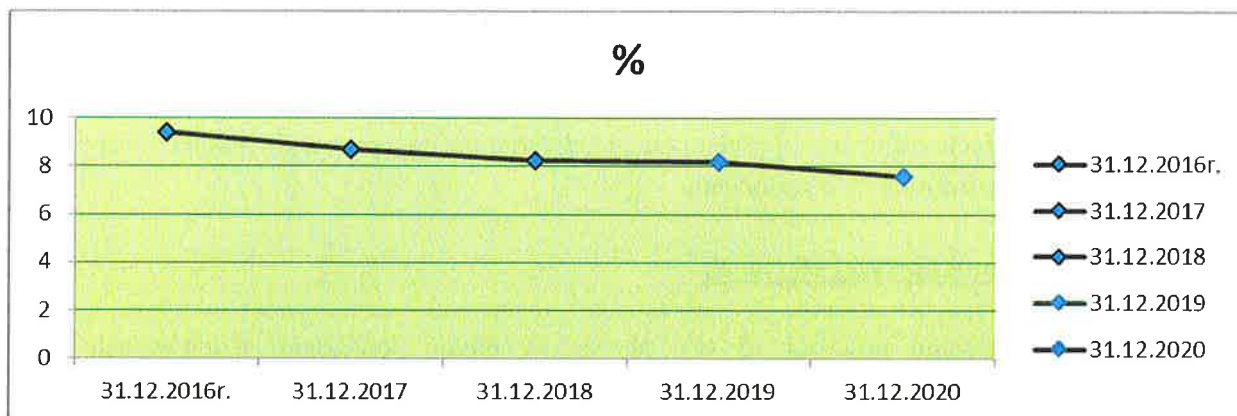
L.P	Adres Budynku	Zaległość bieżąca	Roszczenia sporne	Kwoty Zasądzone	Łącznie zaległości
1	Akacyjowa 1,3,5,7,9	20100,19	-	-	20100,19
2	Akacyjowa 11,13,15,17,19	5872,50	-	-	5872,50
3	Akacyjowa 21,23,25,27,29	10369,61	-	-	10369,61
4	Akacyjowa 14,16,18,20,22A	10263,71	13644,97	-	23908,68
5	Akacyjowa 31,33,35	11303,48	-	-	11303,48
6	Akacyjowa 37,39	3891,39	-	-	3891,39
7	Akacyjowa 41,43	4764,56	-	-	4764,56
8	Akacyjowa 45,47,49	8636,31	-	-	8636,31
9	Akacyjowa 55,57	7599,47	8344,09	72340,95	88284,51
10	Akacyjowa 59,61	4476,17	-	-	4476,17
11	Akacyjowa 63,65	8935,50	-	-	8935,50
12	Akacyjowa 24A,26A,28A,30A,32	17442,23	-	-	17442,23
13	Akacyjowa 34,36	9295,81	-	-	9295,81
14	Akacyjowa 24,26,28,30	14805,69	-	8682,47	23488,16
15	Akacyjowa 71,73,75,77,79	19076,90	-	16953,83	36030,73
16	Naftowa 29,29A,29B,29C,29D	15457,81	19278,71	6,93	34743,45
17	Naftowa 35 A-E	27136,96	4987,58	354,76	32479,30

18	Naftowa 33	3597,09	-	627,13	4224,22
19	Naftowa 51,53,55,57,59	32883,24	-	71724,86	104608,10
20	Naftowa 37,39,41,43,45,47,49	34785,56	8862,74	178562,10	222210,40
21	Naftowa 63H	16047,40	-	2100,99	18148,39
22	Naftowa 65A	20483,73	10351,92	71438,66	102274,31
23	Naftowa 67	17285,47	-	27772,87	45058,34
24	Naftowa 69	1856,01	8227,68	772,21	10855,90
25	Naftowa 71	5666,22	-	-	5666,22
26	Naftowa 73	2358,98	-	-	2358,98
27	Naftowa 69A,69B,71A	3569,80	-	-	3569,80
28	Naftowa 67A,67B,67C	1036,41	-	-	1036,41
29	Naftowa 73A,73B,73C	1190,09	-	-	1190,09
30	Naftowa 73D,73E	1177,43	12129,88	11126,71	24434,02
31	Naftowa 75,75A	1577,50	-	-	1577,50
	ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI	342943,22	85827,57	462464,47	891235,26

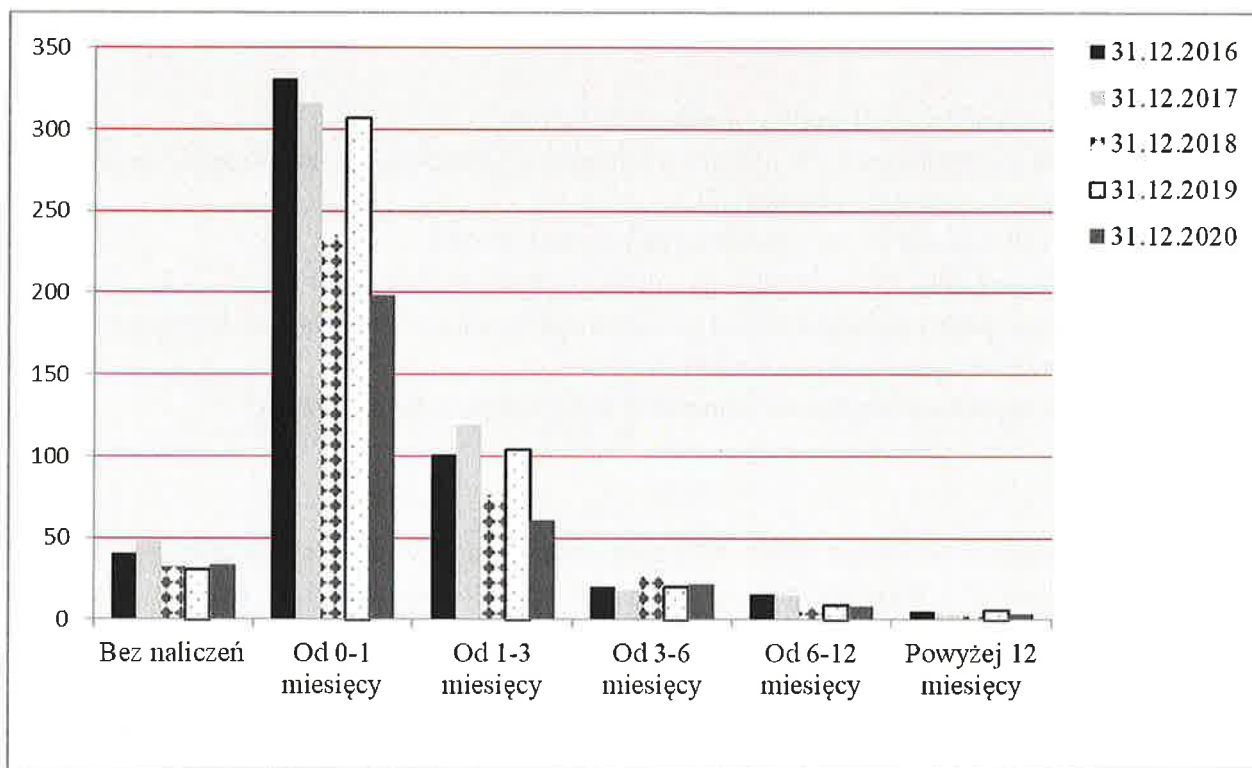
Wykaz zaległości na 31.12.2020 r. dotyczący garaży.

L.P.	Adres Budynku	Zaległość bieżąca	Roszczenia sporne	Kwoty zasądzone	Łącznie zaległości
1	Akacyjowa 31,33,35	208,43	-	-	208,43
2	Akacyjowa 39-37	88,49	-	-	88,49
3	Akacyjowa 41-43	0,19	-	-	0,19
4	Akacyjowa 45,47,49	310,30	-	-	310,30
5	Akacyjowa 55,57	16,22	-	-	16,22
6	Akacyjowa 59,61		-	-	
7	Akacyjowa 63,65		-	-	
8	Naftowa 69 B,A 71A	217,04	-	-	217,04
9	Naftowa 67 A,B,C	153,44	-	-	153,44
10	Naftowa 73 A,B,C	25,70	-	-	25,70
11	Naftowa 73 D,E	50,44	683,34	825,28	1559,06
12	Naftowa 75, 75 A	168,36	-	-	168,36
	ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI	1238,61	683,34	825,28	2747,23

Procentowy udział zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne w stosunku do rocznych naliczeń na przestrzeni ostatnich 5 lat ulega obniżeniu i przedstawia się następująco:



Poniższy wykres przedstawia ilościowo osoby zalegające w opłatach za mieszkanie z podziałem na krotności, porównawczo w okresie od 2016 r. do 2020 r.



W 2020r. nastąpił znaczny spadek liczby osób zalegających w okresach od 0-1 i od 1-3 miesięcy co oznacza, że każdorazowo po przekroczeniu granicy 6 miesięcy, sprawy automatycznie są kierowane do sądu. Równocześnie użytkownicy mieszkań, przy zmianie naliczeń, są każdorazowo informowani o saldzie dotyczącym opłat za mieszkanie, co powoduje większą świadomość mieszkańców w przypadku występowania u nich niedopłat.

Dodatki mieszkaniowe

W 2020 r. z dodatków mieszkaniowych korzystało średnio 17 osób/miesiąc na ogólną kwotę 58 489,16 zł. Dodatek mieszkaniowy jest przyznawany każdorazowo na okres 6 miesięcy, jeżeli osoba ubiegająca się o niego spełnia wyznaczone przez gminę kryteria m.in. dotyczące powierzchni lokalu, dochodów, ilości osób itp. Spółdzielnia dokonuje wpisu do wniosków o przyznanie dodatku w części dotyczącej zamieszkałych osób, wysokości opłat i przysługującego prawa do lokalu mieszkalnego. Podawana jest również informacja o zadłużeniu.

Dłużnicy z zaległościami powyżej 15 tys. zł.

Dłużników z zaległościami powyżej 15 tys. zł. jest w naszej spółdzielni dziewiętnastu. Wielu z dłużników posiada po kilka nakazów zapłaty, jednak egzekucja należności w części przypadków jest znikoma. Nawet w przypadku egzekucji z nieruchomości czas oczekiwania na zakończenie sprawy jest bardzo długi. Co kilka miesięcy sprawa kolejnych bieżących zaległości jest kierowana na drogę postępowania sądowego.

Jak wcześniej wspomniano egzekucja z nieruchomości jest długotrwałym i skomplikowanym sposobem dochodzenia roszczeń.

Postęp spraw dotyczących w/w dłużników wygląda następująco:

- 7 mieszkań jest zlicytowanych (w jednym przypadku oczekujemy na zakończenie postępowania i wypłatę należności ze sprzedaży mieszkania),
- w 2 przypadkach trwa postępowanie egzekucyjne z nieruchomości,
 - jeden przypadek dotyczy mieszkania porzuconego przez dłużników,
 - w jednym przypadku prowadzone jest postępowanie spadkowe po zmarłych dłużnikach,
- w 6 przypadkach następuje sukcesywna spłata zaległości,
- w 4 przypadkach toczą się postępowania sądowe w tym postępowanie o eksmisję.

Lokale użytkowe

W lokalach użytkowych na koniec 2020r. w 1 przypadku występowała zaległość powyżej 2 okresów płatności. Każdorazowo w takiej sytuacji do najemców lokali zostają wysyłane wezwania do zapłaty, a w przypadku niedotrzymania warunków spłaty należności, rozwiązywane są umowy najmu, a sprawy są kierowane na drogę postępowania sądowego.

W związku z wprowadzeniem w 2020r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, część najemców lokali użytkowych nie mogła prowadzić swojej działalności w okresie występowania obostrzeń. Spółdzielnia na wniosek takich najemców zastosowała czasowe ulgi w opłatach czynszowych, oraz czasowe wyłączenia w opłacie niektórych składników. Takie działania w znacznym stopniu zapobiegły rezygnacjom z wynajmu lokali użytkowych oraz pomogły najemcom utrzymać dotychczasowe miejsca działalności.

VII. ZAGADNIENIA TERENOWO - PRAWNE.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów SM „Południe” w Sosnowcu jako jedna z dwóch w Sosnowcu skorzystała z 60 % bonifikaty przy jednorazowej spłacie w terminie do

29.02.2020 r. Po uregulowaniu należności i otrzymaniu zaświadczeń o wniesieniu jednorazowej opłaty z tytułu -przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wystawionych przez Gminę Sosnowiec dla wszystkich nieruchomości mieszkaniowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu, złożyła stosowne wnioski do Sądu Rejonowego w Sosnowcu, Wydział VI Ksiąg Wieczystych celem wykreślenia z działu III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Spółdzielnia podejmuje dalsze działania i wszelkie starania w kierunku uregulowania stanu prawnego gruntu będącego własnością Skarbu Państwa położonego pod budynkami będącymi własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu tj. budynek przy ul. Naftowej 33 – budynek mieszkalno-usługowy oraz Naftowa 31 – pawilon usługowo-handlowy. W powyższym zakresie w dniu 26.03.2021r. do SM „Południe” wpłynęło pismo od Wojewody Śląskiego informujące, że został zlecony podział geodezyjny działki nr 4353, który ma zostać zrealizowany do 30 listopada 2021 r., w związku z czym zakończenie postępowania nastąpi w terminie do 31 grudnia 2021 r. W przypadku braku zakończenia sprawy w ww. terminie SM „Południe” w Sosnowcu wniesie ponaglenie do Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej w Warszawie, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego w celu przyspieszenia zakończenia postępowania regulującego stan prawny gruntu pod nieruchomościami Naftowa 31 i Naftowa 33.

VIII. INNE ZDARZENIA W 2020 ROKU.

Kontrole zewnętrzne.

- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach – Lustracja pełna z działalności SM „Południe” w Sosnowcu za lata 2017-2019 (Protokół + list polustracyjny) w terminie : 04.12.2019 r. – 12.02.2020 r.

IX. KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2020 ROKU.

W 2020 r. poniesione koszty zarządzania wyniosły **1.283.049,82 zł** i były niższe od planowanych na ten okres o **71. 020,18 zł**.

Główne oszczędności Spółdzielni dotyczące kosztów zarządzania wynikają z przestrzegania dyscypliny finansowej, racjonalnego gospodarowania środkami Spółdzielni, co skutkowało niższymi od planowanych kosztami osobowymi, związanymi z zatrudnieniem pracowników, niższymi kosztami samorządowymi oraz kosztami utrzymania lokali własnych Spółdzielni.

W 2020 r. osiągnięty został planowany poziom przychodów i kosztów oraz dodatni wynik z działalności Spółdzielni.

Zakres czynności podjętych przez Zarząd to m.in.

- weryfikacja dotychczasowych procedur związanych z przetargami, umowami, rozdysponowaniem środków finansowych zgromadzonych na funduszach termomodernizacyjnych i remontowych poszczególnych nieruchomości,
- zmiana obsługi prawnej na potrzeby SM „Południe”,
- zmiana Regulaminu Postępowania Przetargowego przed udzieleniem zamówienia na wykonanie robót budowlanych usług oraz dostaw w SM „Południe” w Sosnowcu,
- zmiany poszczególnych regulaminów, umów w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa oraz w celu zabezpieczenia interesów Spółdzielni,

- analiza dokumentów przetargowych oraz zleceń w latach 2018-2019,
- prowadzenie rozmów z Prezydentem Miasta w zakresie planowanych remontów, inwestycji na ul. Naftowej/Akacyjowej,
- prowadzenie negocjacji warunków umowy na najem wolnych lokali użytkowych w zasobach,
- wprowadzenie trybu nadzwyczajnego pracy w Spółdzielni oraz procedur w związku z pandemią
- korespondencja z Urzędem Miasta i spotkanie w sprawie Projektu Obywatelskiego – „ budowa ogólnodostępnego boiska do piłki nożnej”,
- podjęcie decyzji w sprawie naliczeń czynszu za lokale użytkowe nie mogące prowadzić działalności w związku z pandemią,
- weryfikacja zadłużeń w lokalach użytkowych oraz lokalach mieszkalnych i skuteczność egzekwowania zobowiązań,
- analiza obowiązujących regulaminów, zapisów w umowach zawieranych z oferentami i wprowadzenie koniecznych zmian,
- usprawnienie pracy konserwatorów oraz Działu Technicznego,
- określenie potrzeb remontowych osiedla min. procesu termomodernizacji, napraw dachów, malowania klatek schodowych, remontów placów zabaw, remontów nawierzchni asfaltowych, wyznaczenia dodatkowych miejsc parkingowych, modernizacja oświetlenia na LED, remonty w zakresie odwodnienia terenów przed nieruchomościami, remonty kabin wind itp.,
- zlecenie wykonania kompleksowego remontu placu zabaw przy u. Naftowej 63H,
- weryfikacja zgłoszeń mieszkańców,
- omówienie tematu dot. prowadzonego procesu termomodernizacji zasobów spółdzielni, w tym: finansowania poszczególnych etapów termomodernizacji, zabezpieczenie pożyczek i kredytów zaciągniętych na potrzeby termomodernizacji, częściowego umorzenia pożyczki z WFOŚiGW, sytuacji finansowej funduszu termomodernizacyjnego poszczególnych nieruchomości, stanu środków finansowych zgromadzonych na funduszu termomodernizacyjnym,
- opracowanie planu remontowego na rok 2021 z uwzględnieniem przeglądów technicznych i wniosków mieszkańców,
- zatrudnienie trzech dozorców w celu zabezpieczenia pełnej obsady pracowników,
- wystąpienie z wnioskiem o zwolnienie z opłacania należności z tytułu składek ZUS oraz otrzymanie zwrotu zapłaconych składek w wysokości 80.787,55 zł za m-c marzec, kwiecień, maj 2020 w ramach tarczy antykryzysowej 3.0.

Plan przedsięwzięć na rok 2021.

1. Kontynuacja działań związanych z termomodernizacją zasobów SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu w tym:
 - przygotowania niezbędnej dokumentacji dla termomodernizacji nieruchomości,
 - prowadzenie działań zmierzających do pozyskania źródeł finansowania zadań związanych z termomodernizacją kolejnych nieruchomości Naftowa 35A-35E oraz Akacyjowa 34-36
 - złożenie wniosku do WFOŚiGW w sprawie częściowego umorzenia pożyczki zaciągniętej na cele termomodernizacyjne
 - przeprowadzenie postępowań przetargowych mających na celu wyłonienie wykonawcy prac termomodernizacyjnych na nieruchomości Naftowa 35A-35E oraz Akacyjowa 34-36 i rozpoczęcie tych prac w roku bieżącym

- wystąpienie z wnioskiem do TAURON S.A. o zmniejszenie mocy zamówionych dla ocieplanych budynków oraz wystosowanie wniosku o zmniejszenie opłaty stałej/przesyłowej na podstawie przeprowadzonej ekspertyzy
 - wymiana wodomierzy z odczytem zdalnym we wszystkich zasobach Spółdzielni
 - zmiana Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach SM „Południe”
 - aktualizacja obowiązujących Regulaminów i dostosowanie ich do aktualnych przepisów prawnych.
2. Realizacja remontów budynków dostosowana do występujących potrzeb oraz zakładająca utrzymanie właściwego stanu technicznego nieruchomości mieszkalnych, lokali użytkowych oraz dźwigów, zgodnie z Planem remontów na 2021 r. w tym:
- kontynuacja procesu termomodernizacji
 - kontynuacja remontów dachów,
 - kontynuacja remontów urządzeń dźwigowych,
 - systematyczna wymiana instalacji wodociągowo kanalizacyjnych i elektrycznych,
 - wymiana oświetlenia na LED
 - malowanie wiatrołapów
 - malowanie klatek schodowych
 - remonty tarasów
 - bieżące prace konserwacyjne i awaryjne
 - odbudowa nawierzchni przed nieruchomością Naftowa 51-59 (w części finansowana z funduszu remontowego nieruchomości, w części ze środków mienia wspólnego)
3. W zakresie remontów finansowanych ze środków mienia wspólnego:
- odwodnienie chodnika przed budynkiem Naftowa 67
 - odwodnienie terenu przed nieruchomością Naftowa 33
 - remonty nawierzchni asfaltowych
 - remonty miejsc postojowych,
 - montaż koszy na śmieci, koszy na psie odchody oraz dodatkowych ławek
4. Ciągłe monitorowanie stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych wobec Spółdzielni oraz prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych wobec dłużników.
5. Realizacja działań egzekucyjnych wobec najbardziej zadłużonych lokatorów,
6. Zintensyfikowanie działań egzekucyjnych z nieruchomości w przypadku dłużników posiadających prawo własności do lokalu.
7. Współpraca z władzami miasta w celu pozyskania lokali socjalnych.
8. Cykliczna praca nad poprawą jakości obsługi użytkowników lokali.
9. Podjęcie decyzji o podziale nadwyżki bilansowej za rok 2019 i 2020 przez WZ – propozycja Zarządu by część kwoty tj. 50 000 zł przeznaczyć na budowę siłowni zewnętrznej.

Z uwagi na aktualną sytuację związaną z pandemią z powodu SARS-Cov-2 w trakcie realizacji planów na 2021 r. należy uwzględnić prawdopodobne negatywne skutki mające wpływ na działalność Spółdzielni – analogicznie do roku 2019. Aktualnie docierają informacje o podwyżkach cen materiałów

usług w poszczególnych branżach, co wiązać się może z większym finansowaniem chociażby robót z zakresu termomodernizacji. W chwili obecnej nie jesteśmy w stanie określić jakie będą długofalowe skutki przedłużającej się epidemii w poszczególnych gałęziach gospodarki jak i na rynku pracy, zatem należy na bieżąco monitorować sytuację finansową Spółdzielni, planować racjonalnie wydatki i podejmować wszelkie możliwe rozwiązania w celu minimalizacji negatywnych skutków mających wpływ na działalność Spółdzielni.

PODPISY

Z-CA PREZESA ZARZĄDU


mgrs. Aleksandra Chatys

Zastępca Prezesa Zarządu

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Mirosław Zawartka

Prezes Zarządu