

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODZISKU WIELKOPOLSKIM

ZA 2020 ROK



Grodzisk Wlkp. 31.03.2021 r.

Wykaz zagadnień objętych sprawozdaniem.

Wprowadzenie.

- I. Stan organizacyjny.
 - 1. Wykaz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.
 - 2. Zarząd.
 - 3. Zatrudnienie i fundusz płac.
- II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
- III. Działalność inwestycyjna.
 - 1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.
 - A. Zrealizowane
 - B. W realizacji
 - C. Planowane
- IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
 - 1. Zasoby mieszkaniowe.
 - 2. Zadłużenie czynszowe.
 - 3. Koszty i przychody GZM.
 - 4. Działalność remontowa.
 - 5. Zespół konserwatorów.
 - 6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu.
- V. Działalność społeczno-wychowawcza.
- VI. Zakład Ciepłowniczy.
- VII. Zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych na 31.12.2020r.

WPROWADZENIE

Rok 2020 to wyjątkowy rok ze względu na wybuch pandemii COVID-19, który na długo pozostanie w naszej pamięci. Mamy nadzieję, że podołaliśmy wyzwaniu i pomimo sytuacji, która z godziny na godzinę przynosiła nowe zdarzenia, ani jednego dnia nie pozostawiliśmy naszych mieszkańców bez obsługi i pomocy.

W błyskawicznym tempie staraliśmy się zabezpieczyć naszych pracowników wyposażając ich w środki ochrony osobistej i płyny dezynfekcyjne, zorganizowaliśmy bezpieczne stanowisko do obsługi mieszkańców w naszej siedzibie, wprowadziliśmy dezynfekcję klatek schodowych i wind, nie zamknęliśmy placów zabaw i wprowadziliśmy codzienną dezynfekcję urządzeń.

Ponadto na terenie naszych osiedli oraz w kilku punktach miasta ustawiliśmy stacjonarne stanowiska do dezynfekcji rąk, zakupiliśmy dla potrzeb karet pogotowia urządzenie do ozonowania pojazdów, ściśle współpracowaliśmy z jednostkami zewnętrznymi w celu likwidacji zagrożeń epidemiologicznych.

Pomimo zachowania ścisłego reżimu sanitarnego epidemia nie ominęła naszych pracowników, połowa z nich zachorowała objawowo kilku bezobjawowo ale na szczęście nikt nie trafił do szpitala i przebieg choroby był raczej łagodny.

Mamy nadzieję że kolejny rok walki z pandemią będzie już ostatnim i wkrótce wrócimy do normalności.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni

1. Wykaz wyodrębnionych jednostek organizacyjnych.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej znajdują się na terenie miasta Grodziska Wlkp. i zlokalizowane są na dwóch osiedlach tj. ul. Chopina i os. Wojska Polskiego oraz przy ul. Winnej.

Osiedle	Ilość mieszkań	Lokale mieszkalne m ² p.u.m	Lokale użytkowe m ² p.u.m	Garaże	Razem	Udział %
Chopina	266	11.414,56	493,00	108,0	12.015,56	17,53
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	85	3.599,44	-	-	3.599,44	
b/mieszkania niewyodrębnione	181	7.815,12	493,00	-	8.308,12	
Wojska Polskiego	940	50.451,44	1.753,85	-	52.205,29	76,14
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	645	34.471,66	215,85	-	34.687,51	
b/mieszkania niewyodrębnione	295	15.979,78	1.538,00	-	17.517,78	
Winna	78	4.244,70	94,80	-	4.339,50	6,33
w tym:						
a/mieszkania wyodrębnione	76	4.143,00	58,00	-	4.201,00	
b/mieszkania niewyodrębnione	2	101,70	36,80	-	138,50	
Ogółem:	1.284	66.110,70	2.341,65	108,0	68.560,35	100,00

Zasoby mieszkaniowe na 31.12.2020r. są na poziomie końca 2019r.

2. Zarząd

W 2020r. Zarząd Spółdzielni działał w niezmiennym składzie:

- Grzegorz Pełko – Prezes Zarządu
- Marcin Wojciechowski - V-ce Prezes ds. technicznych
- Dorota Bajstok – Członek Zarządu – Główny Księgowy.

3. Zatrudnienie i fundusz płac.

		Zatrudnienie		Fundusz płac		%
		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	
1.	Zarząd i kom.funkeyjne	13,75	13,75	1.479.452,00	1.451.188,78	98,09
2.	Konserwacja	13,00	13,50	833.750,00	825.037,33	98,96
a.	ogrodnicy, sprzątacze, dozorczy	10,00	10,50	596.650,00	610.717,84	102,36
b.	konserwatorzy	3,00	3,00	237.100,00	214.319,49	90,39
3.	Ciepłownictwo	7,00	7,00	548.500,00	540.804,45	98,60
a.	nie będący robotnikami	1,00	1,00	107.000,00	106.246,32	99,30
b.	palacze i konserwatorzy	6,00	6,00	441.500,00	434.558,13	98,43
4.	koszty obce OWP12, Lasówki	0,00	0,00	37.000,00	37.220,14	100,59
6.	Spółeczno - wychowawczy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM:		33,75	34,25	2.898.702,00	2.854.250,70	98,47

Wykonanie funduszu płac było niższe od planowanego o 24.010,62 zł tj. o 1,53 %.

Przekroczenie planu zatrudnienia i wynagrodzeń wstąpiło w grupie konserwacja - ponieważ nie ujęto w planie zatrudnienia sprzątacza z grupą inwalidzką, który od lat był bardzo zaangażowany w życie na osiedlach.

II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

1. Ilość kandydatów na 31.12.2020r. - 0
2. Ilość członków – ogółem 31.12.2020r. – 1.843 oczekujących - 0
3. Zmiany w ilości członków w ciągu roku
 - a) przyjęto – 54
 - b) skreślono – 28
 - c) wykluczono - 0
4. Obroty mieszkaniowe:
 - a) zrealizowane z nowych inwestycji – 34 /akty not. miesz. z XII 2019/
 - b) przydziały mieszkań z ruchu ludności – 0
 - c) zamiany mieszkań – 0
 - d) nabycie praw do mieszkań na podstawie aktów notarialnych – 55
 - e) przekształcenie na odrębną własność - 59

W latach 2007-2020 tj. od momentu wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /31.07.2007r./, przekształcono spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do 527 mieszkań w prawo odrębnej własności, z czego:

- na Osiedlu Chopina - 85 mieszkań,
- na Osiedlu Wojska Polskiego – 442 mieszkań.

Na dzień 31.12.2020r. w Spółdzielni jest 806 mieszkań z prawem odrębnej własności, z tego:

- przekształcone spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo -527 mieszkań
- z nowo zrealizowanych inwestycji -279 mieszkań

III. Działalność inwestycyjna.

1. Inwestycje mieszkaniowe – wielorodzinne.

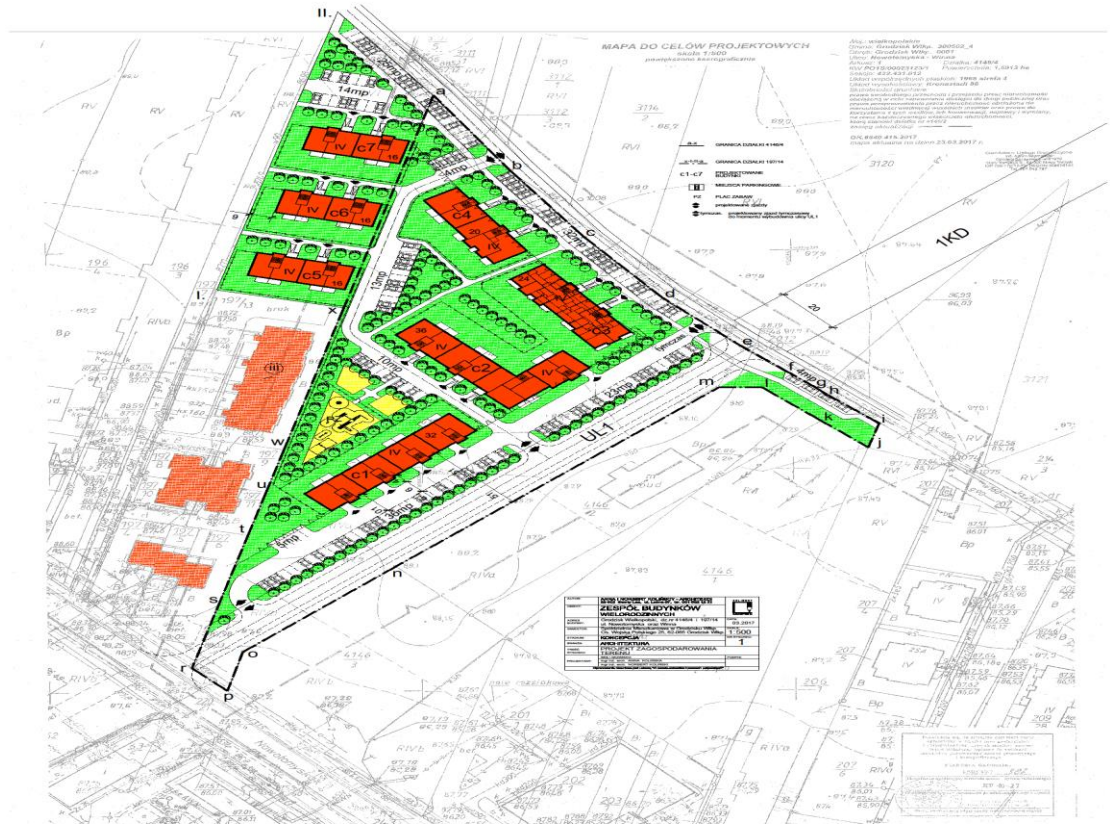
A. REALIZOWANE

- W marcu 2020 roku wystąpiliśmy do Starostwa Powiatowego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Winnej 33B (c1). Wkrótce potem na obszarze całego kraju ogłoszono stan epidemii, co zaowocowało znacznym wydłużeniem wielu procedur administracyjnych, w tym również tych, które miały zastosowanie do rozpatrywania naszego wniosku. Na domiar złego zarządca nieruchomości sąsiedniej oraz osoby prywatne zamieszkujące nieopodal planowanej inwestycji zgłosiły w Starostwie Powiatowym szereg, nieuzasadnionych w naszej ocenie, wątpliwości i zastrzeżeń dotyczących przedłożonego projektu, a finalnie zawnioskowały do Starostwa o nieudzielenie pozwolenia na budowę w rozpatrywanej sprawie. W dniu 10.07.2020 r. Starosta Grodziski zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla inwestycji przy ul. Winnej 33B, jednak przedstawiciele nieruchomości sąsiednich skorzystali z przysługujących im uprawnień i wystąpili do Wojewody Wielkopolskiego z odwołaniem od decyzji organu I instancji. Po wnikliwej i szczegółowej analizie całego zamierzenia budowlanego, Wojewoda Wielkopolski w dniu 19.10.2020 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję, dzięki czemu z końcem października, tj. po ponad 7 miesiącach od złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, mogliśmy zgodnie z prawem przystąpić do realizacji budynku.

Inwestycja przy ul. Winnej 33B to budynek mieszkalny wielorodzinny 4-kondygnacyjny. W nadbudówkach na dachu zaprojektowano suszarnie, pomieszczenia techniczne oraz kotłownię gazową z urządzeniami i instalacjami systemów do produkcji energii elektrycznej z paneli słonecznych zainstalowanych na dachu budynku oraz pompę ciepła do produkcji ciepłej wody. W budynku znajdują się 3 klatki schodowe, a w nich 31 mieszkań dwu-, trzy- i czteropokojowych o powierzchni użytkowej od 39,3 m² do 71,1 m² oraz jeden lokal użytkowy. Parter budynku spełnia wymogi dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz swobodnego dostępu do wspólnego, ogrodzonego trawnika od strony balkonowej. W oknach na parterze w ramach standardu zamontowane zostaną rolety, na wyższych kondygnacjach stolarka okienna wyposażona będzie w puste skrzynki roletowe, umożliwiające zainteresowanym lokatorom montaż rolet we własnym zakresie. Wszystkie mieszkania mają balkony lub tarasy. Na każdym piętrze, na każdej klatce schodowej, zaprojektowano komórki lokatorskie. Mieszkania będą wyposażone we wszystkie instalacje techniczne (bez instalacji gazowej). W miejsce kuchенок gazowych, zamontowane zostaną kuchenki elektryczne. Budynek zostanie oddany do użytku w październiku 2021 roku.

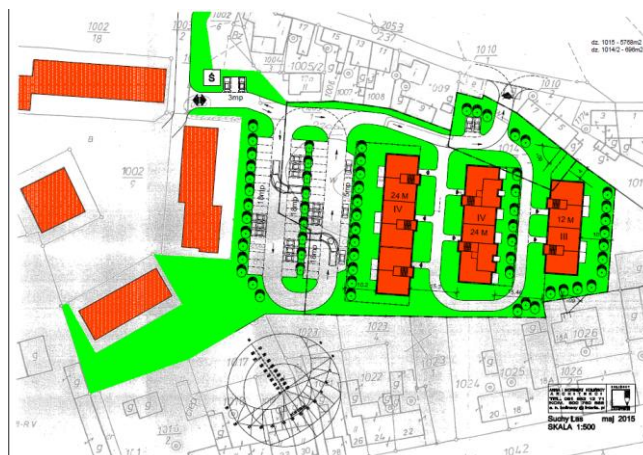
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokalu usługowego będzie wynosić 1.639,50 m². Planowana wartość inwestycji w systemie deweloperskim wynosi 6.803.702,17 zł brutto. Wstępny członkowski koszt budowy 1 m² mieszkania w systemie deweloperskim określono na poziomie 4.150,00 zł brutto, natomiast członkowski koszt budowy przy standardowym wykończeniu mieszkania będzie wynosił o 495 zł brutto.

- Generalnym Wykonawcą inwestycji, podobnie jak przy wcześniejszych realizacjach, jest Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „DANA- BUD” z Wolsztyna.



B. PLANOWANE

Spółdzielnia dysponuje koncepcją architektoniczną dla budowy 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych trzy i cztero-kondygnacyjnych z 62 mieszkaniami, zlokalizowanymi w rejonie ulic Winna – Nowotomyska - os. Wojska Polskiego. Posiadamy prawomocną decyzję Burmistrza Grodziska Wlkp. dotyczącą warunków zabudowy dla wyżej wymienionego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Z uwagi na przewidywaną dla tego zadania zaawansowaną technologię robót ziemnych i fundamentowych, wymagającą zaangażowania znacznych nakładów finansowych, co w konsekwencji przełoży się na wyższy od standardowego członkowski koszt budowy, realizacja tego zadania została czasowo wstrzymana.



IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Zasoby mieszkaniowe.

WŁASNE

W 2020 roku zasoby mieszkaniowe pozostały na poziomie 2019r. osiągając wielkość 1.284 mieszkań i 66.110,80m² powierzchni użytkowej.

W związku z wystąpieniem epidemii koronawirusa Spółdzielnia dostosowała pracowników oraz system pracy do nowych – wyjątkowych okoliczności. Pracownicy wyposażeni zostali w środki ochrony osobistej, przeszkoleni w sposobie pracy dla zminimalizowania możliwości zakażenia, pracowali w systemie rotacyjnym, a w przypadku zgłoszenia złego samopoczucia pozostawali w domu. Place zabaw wyposażono w dodatkowe informacje dotyczące pandemii, urządzenia były codziennie dezynfekowane i nie zamykano ich wbrew powszechnej praktyce. Systematycznie uzupełniano płyn dezynfekcyjny w stacjach dezynfekcji rąk.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem i regulaminami wewnętrznymi – zasobami własnymi i mieszkaniami z prawem odrębnej własności oraz w oparciu o ustawę o własności lokali – wspólnotami mieszkaniowymi.

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostaje racjonalna gospodarka środkami przeznaczonymi na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym, przeciwdziałanie i zabezpieczenie nieruchomości przed nadmiernym zużyciem.

Nadal borykamy się z problemem związanym z niszczeniem wspólnego mienia spółdzielczego. W dalszym ciągu w mniejszym czy większym stopniu dewastowana jest mała architektura, place zabaw, boiska i urządzenia sportowe, zieleń oraz klatki schodowe i elewacje.

Pomimo wyżej opisanych problemów Spółdzielnia dokłada wszelkich starań aby osiedla stały się pod względem estetyki coraz ładniejsze i jak najbardziej funkcjonalne.

Montowane są nowe stojaki do rowerów, ławki, kosze na śmieci, w miejsce zniszczonych lub zużytych elementów małej architektury osiedlowej.

Na bieżąco na terenie całej Spółdzielni remontowano/uzupełniano deski w ławkach parkowych, w wiatach śmietnikowych pojawiają się nowe pojemniki lub następuje rotacja w celu optymalnego dopasowania do ilości gromadzonych odpadów.

Przy ścisłej współpracy z UMiG i Sanepidem prowadziliśmy odbiór odpadów od osób w izolacji domowej. Po uzyskaniu informacji o osobach zarażonych COVID-19 prowadzono dodatkową dezynfekcję klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku.

W związku z kontynuacją prac dociepleniowych, współpracowaliśmy z firmami zewnętrznymi w celu utrzymania porządku na osiedlach. Rozpoczęliśmy odnawianie trawników, które ucierpiały podczas prowadzenia prac termomodernizacyjnych elewacji budynków, kontynuowano malowanie na niebiesko miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

W trakcie roku przeprowadzano szereg prac naprawczych, zabezpieczających i konserwacyjnych, które zgłaszane były przez mieszkańców naszych osiedli.

Na terenie całej Spółdzielni posadzonych zostało wiele nowych drzew i krzewów. Zrealizowano kolejne zadania balkonów na ostatnich kondygnacjach budynków, kontynuujemy wymianę okien piwnicznych.

WYNIKI FINANSOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

1. Działalność ogólna Spółdzielni przedstawia się następująco:

– lokale mieszkalne	-	27.826,92
– lokale użytkowe	-	28.801,56
– wywóz odpadów		0
– społeczno-wychowawcza	+	20.847,72
– pozostałe koszty i przychody operacyjne	+	165.337,83
– koszty i przychody finansowe	+	21.101,64
– lokale mieszkalne na wynajem	+	72.592,32
– legalizacja wodomierzy	+	25.535,70
– rozliczenie gazu	-	607,22
– konserwacja anten zbiorczych	+	5.198,32
– zarządzanie wspólnotami	+	4.319,07
– eksploatacja obca	+	2.271,81
– pozostała sprzedaż	+	28.432,16

2. Rozliczenie wyniku spółdzielni „rachunek zysków i strat”:

– na lokalach mieszkalnych – strata	-	27.826,92
– pozostała działalność operacyjna -zysk brutto	+	86.808,58
– podatek dochodowy	-	38.671,00
– zysk netto	+	48.137,58

Koszty jednostkowe eksploatacji 2020 :

– plan	4,43 zł/m ² p.u.
– wykonanie	4,45 zł/m ² p.u.

w tym odpis na fundusz remontowy /przy odpisie w czynszu 1,60 – 1,90/

– odpis	1,79 zł/m ²	
– plan	5,93 zł/m ² p.u.	wykonanie 3,66
– wykonanie środki własne	1,34zł/m ² p.u.	
pożyczka Jessica + BS	2,32 zł/m ² p.u.	

ZASOBY OBCE

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia administrowała 12 budynkami wspólnot mieszkaniowych ze 171 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej 10.237,28m² p.u

– budynek nr 2 Os. Wojska Polskiego	-	990,00m ²
– budynek nr 12 Os. Wojska Polskiego	-	1.800,00m ²
– budynek nr 13 Os. Wojska Polskiego	-	1.440,00m ²
– budynek nr 14 Os. Wojska Polskiego	-	1.276,00m ²
– budynek nr 1 ul. Mossego	-	399,08m ²
– budynki nr 4-8 Lasówki	-	3.036,30m ²
– budynek nr 2 Chopina	-	783,90m ²
– budynek nr 14 ul. 27 Stycznia	-	512,00m ²

Spółdzielnia wypełniając obowiązki zarządcy nieruchomości, a w przypadku wspólnoty w Lasówkach i Os. Wojska Polskiego 14 jako Zarząd Wspólnoty, kieruje się przede wszystkim zasadą dbałości o interes właścicieli nieruchomości.

Nasze działania obejmują:

- bieżącą administrację nieruchomości,
- analizę i kontrolę wymagań finansowych nieruchomości,
- przygotowywanie rocznych budżetów, analizę kosztów i uzgadnianie stawek czynszu, zaliczek i odpisu na fundusz remontowy,
- podejmowanie wszystkich czynności, które mają na celu opiekę, utrzymanie i ochronę nieruchomości,
- zawieranie umów o świadczenie usług na rzecz wspólnoty,
- określanie i analizowanie alternatywnych sposobów wykorzystania nieruchomości celem zwiększenia jej wartości lub zmniejszenia kosztów jej utrzymani.

W 2020 roku Spółdzielnia zamierzała przystąpić do realizacji nadbudowy 3-ej kondygnacji w budynku nr 6 w Lasówkach.

Poprzez nadbudowę dodatkowej kondygnacji budynek powiększy się o 4 mieszkania o powierzchni użytkowej od 50 do 73m² p.u.m.

Realizacja tej inwestycji pozwoli osiągnąć wiele dodatkowych celów:

- zwiększy się powierzchnia mieszkań całej wspólnoty,
- wyremontowany zostanie zużyty dach,
- zlikwidowane zostanie niebezpieczne pokrycie z eternitu,
- wyremontowane zostaną klatki schodowe i chodniki.

Niestety jednostronna decyzja Nadleśnictwa Grodzisk o zakończeniu, z dniem 31 maja 2018 roku eksploatacji lokalnej oczyszczalni ścieków – wymuszająca modernizację tej oczyszczalni, zmusza nas do odłożenia planów inwestycyjnych na jakiś czas.

Pragniemy nadmienić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa jako administrator wspólnot mieszkaniowych pobiera wynagrodzenie za prowadzenie administracji i zarządzania gospodarką tych Wspólnot w wysokości 1,20zł/m² m-c, co w ciągu roku pozwoliło uzyskać przychody w kwocie **182.239,81zł**.

2. Zadłużenie czynszowe na 31.12.2020r

Zadłużenie z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych bez lokali mieszkalnych powiernictwa na dzień 31.12.2020r. wyniosło 166.840,23zł co stanowi 2,28% w stosunku do rocznego naliczenia czynszu i zmniejszyło się o 3.818,14zł, w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2019r., które wynosiło 170.658,37zł i stanowiło 2,58%.

Spółdzielnia może pochwalić się jednym z najniższych wskaźników zaległości dla spółdzielni o podobnej wielkości zasobów.

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali mieszkalnych

W 170 mieszkaniach czyli w 13,28% ogółu mieszkań występowały zaległości w tym:

- <	w 60 mieszkaniach	na kwotę	5.086,90 zł
- 1 miesięczne	w 61 mieszkaniach	na kwotę	36.180,89 zł
- 2 miesięczne	w 18 mieszkaniach	na kwotę	21.140,82 zł
- 3 miesięczne	w 14 mieszkaniach	na kwotę	19.768,86 zł
- 4 miesięczne	w 7 mieszkaniach	na kwotę	15.617,89 zł
- ponad 4 miesięcy	w 10 mieszkaniach	na kwotę	69.044,87 zł

Klasyfikacja zaległości wg m-cy dla lokali użytkowych

Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych lokali użytkowych własnych na dzień 31.12.2020 roku wynosi 8.429,70zł co stanowi 1,92% w stosunku rocznym do naliczonego czynszu i zmniejszyło się o 5.110,52zł, w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2019 roku, które wynosiło 13.540,22zł i stanowiło 3,29 % w stosunku rocznym do naliczonego czynszu.

W 14 lokalach użytkowych występowały zaległości w tym:

- <1 miesiąca	w 6 lokalach na kwotę	461,65 zł
- 1 miesięczne	w 6 lokalach na kwotę	4.800,25 zł
- 2 miesięczne	w 2 lokalach na kwotę	3.167,80 zł

Zadłużenie wg lokali i osiedli

osiedle	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	Razem
ul. Chopina	29.295,27	3.169,17	32.464,44
os. Wojska Polskiego	132.942,64	5.260,53	138.203,17
ul. Winna	4.602,32	0,00	4.602,32
RAZEM:	166.840,23	8.429,70	175.269,93

W stosunku do 2019 roku ilość mieszkań zalegających z opłatami eksploatacyjnymi zmniejszyła się o 1 mieszkanie.

W ciągu 2020 roku podjęto następujące czynności windykacyjne :

- wysłano kilkadziesiąt wezwań do zapłaty
- skierowano 6 spraw do sądu na kwotę 20.219,24 zł
- uzyskano 4 wyroki na kwotę 10.978,22 zł
- skierowano 7 wyroków do Komornika na kwotę 36.244,13 zł
- zapłacono wyroków na kwotę 4.267,64 zł
- w 7 przypadkach rozłożono spłatę na raty, na kwotę 50.551,16 zł

Każdorazowo Spółdzielnia stara się o ugodowe ustalenie zasad spłaty zaległości.

W wypadku niedotrzymania warunków uzgodnionych z dłużnikami podejmowane są wszelkie działania określone prawem i Statutem w celu odzyskania należności. W latach poprzednich w kilku przypadkach Zarząd wyraził zgodę na odrobienie zaległości czynszowych poprzez wykonywanie prac na rzecz Spółdzielni /sprzątanie, wygrabianie trawników, prace przy zieleni/.

W 2020 r. Gmina Grodzisk Wlkp. poprzez Ośrodek Pomocy Społecznej przyznawała dodatki mieszkaniowe 72 mieszkańcom mieszkającym w naszych zasobach, którzy spełniali warunki określone ustawą o dodatkach mieszkaniowych, na łączną kwotę 209.511,90zł.

3. Koszty i przychody GZM.

Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni za rok 2020	7.455.609,70
Pozostałe koszty operacyjne opłaty sądowe, koszty sądowe,	
zastępstwo procesowe	8.569,81
Koszty finansowe	4.696,42
Przychody ze sprzedaży robót i usług	7.379.126,41
– zarządzanie wspólnotami	182.239,96
– przychody – gospodarka odpadami komunalnymi	793.451,00
– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych	3.501.862,21
– sprzedaż usług eksploatacyjnych na lokalach usługowych	281.560,76

– wynajem lokali mieszkalnych	104.051,60
– wpływy z tyt. wnoszonych opłat za c.o. i c.w.	1.988.624,00
– sprzedaż usług w administracji zleconej	23.167,31
– sprzedaż energii cieplnej dla odbiorców zewnętrznych	225.541,57
– sprzedaż pozostałych usług eksploatacyjnych (wynajem świetlicy, pośrednictwo ubezpieczeniowe, reklamy, pojemniki	28.432,16
– przychody społeczno – wychowawcze	23.995,72
– zaliczka na gaz	13.307,00
– sprzedaż konserwatorów	20.006,42
– sprzedaż wewnętrzna	50.276,00
– legalizacja wodomierzy	66.065,70
– sprzątanie klatek schodowych	67.185,00
– konserwacja anten zbiorczych	9.360,00

Pozostałe przychody operacyjne :

– zwrot opłat sądowych, zastępstwo procesowe, PFRON,	202.930,20
/ w tym umorzenie 50% ZUS – 3 m-ce „tarcza COVID”/	115.779,08
– przychód ze sprzedaży majątku – grunt pod inwestycję	137.694,21
– przychody finansowe :	
a/ odsetki od zaległości czynszowych	4.249,79
b/ odsetki od lokat	21.548,27

Działalność związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem w kwocie 27.826,92zł z tego: 17 nieruchomości zamknęły się wynikiem dodatnim na kwotę 28.014,89zł, a 23 nieruchomości wynikiem ujemnym na kwotę 55.841,81zł, natomiast na działalności gospodarczej powstał zysk netto w kwocie 48.137,58zł.

Zarząd Spółdzielni złoży wniosek do Walnego Zgromadzenia aby zysk netto w kwocie 48.137,58zł, powstały na działalności gospodarczej przeznaczyć: na fundusz zasobowy.

4. Działalność remontowa.

Od 2017 r. Spółdzielnia współpracuje z firmą EXE-HOUSE z Poznania w sprawie poszukiwania możliwości skorzystania z dofinansowania zewnętrznego w zakresie energooszczędności gospodarowania ciepłem w naszej Spółdzielni.

Opracowano dokumentację i złożone zostały dwa wnioski:

1. *Wykorzystanie potencjału energii odnawialnej na rzecz społeczności zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp. działanie 3.1. wytwarzanie i dystrybucja energii ze źródeł odnawialnych – montaż pomp ciepła i paneli fotowoltaicznych w celu produkcji energii elektrycznej do wykorzystania w podgrzewaniu wody użytkowej, koszt 2.031.816,00 zł – dofinansowanie do 70% kosztów kwalifikowanych (1.020.630,00 zł),*

Wniosek przeszedł weryfikację formalno-merytoryczną i znalazł się w grupie 105 wniosków do oceny. Początkowo został sklasyfikowany na 51 miejscu, a do realizacji przyjęto ok. 25 wniosków.

Ku naszej olbrzymiej satysfakcji, po wielu latach od złożenia wymaganych dokumentów, Uchwałą Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 28.01.2021 r. projekt został wybrany do dofinansowania. W chwili obecnej prowadzimy czynności, których celem jest podpisanie z Urzędem Marszałkowskim umowy o dofinansowanie oraz zaktualizowanie raportów technicznych i opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego (we współpracy z Centrum Energetyki Odnawialnej, działającym przy filii Uniwersytetu Zielonogórskiego w Sulechowie).

2. *Kompleksowa termomodernizacja budynków wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp.* działanie 3.2.2. kompleksowa modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej i wielorodzinnych budynków mieszkalnych – instrumenty finansowe – pożyczka do 70% kosztów kwalifikowanych

W grudniu 2017 roku została podpisana umowa na udzielenie przez BGK pożyczki *Jessica 2* w kwocie 8.131.836,00 zł na sfinansowanie 70 % wydatków – przy jednoczesnym udzieleniu pomocy publicznej w kwocie 1.693.311,50 zł – pożyczka udzielona do 31 grudnia 2037 r.

Trwa realizacja omawianego projektu, przewidzianego na lata 2018-2021.

Zadanie to jest realizowane etapami:

I etap – polegający na dociepleniu ścian zewnętrznych, stropodachów, stropów w piwnicach dotyczy 9 budynków (5 budynków os. Chopina 4,6,14,16,18 oraz 4 budynków Os. Wojska Polskiego 3,4,5,6).

II etap - termomodernizacja 7 budynków os. Wojska Polskiego 7,8,9,10,11,15,17

III etap- termomodernizacja 6 budynków os. Wojska Polskiego 19,20,21,22,23,24

Termin realizacji II kwartał 2021 roku.

Budynki po modernizacji będą spełniać normę cieplną 2021.

Roboty remontowe realizowano w oparciu o plan remontów na rok 2020, zatwierdzony uchwałą nr 3a/2019 Rady Nadzorczej z dnia 11 grudnia 2019 r., z późniejszymi zmianami wynikającymi z aktualizacji przyjętych wartości o rezultaty przetargów. Zakres rzeczowy robót remontowych został przygotowany na podstawie opracowanego planu potrzeb remontowych oraz w oparciu o przewidywane środki finansowe na funduszu remontowym.

Rok 2020 był kolejnym spośród lat, w których Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązała się zrealizować olbrzymie zadanie remontowo-inwestycyjne, jakim jest kompleksowa termomodernizacja 22 budynków wielorodzinnych na osiedlach Chopina i Wojska Polskiego przy wykorzystaniu pożyczki ze środków funduszy strukturalnych Unii Europejskiej (program „JESSICA 2”).

Środki na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych pochodziły z opłat wnoszonych przez mieszkańców Spółdzielni (w ramach odpisu na fundusz remontowy) oraz z pożyczki „JESSICA 2” (udzielonej wyłącznie na pokrycie części kosztów kwalifikowanych prac termomodernizacyjnych).

W 2020 roku wykonano roboty remontowe o łącznej wartości: 2.903.092,76 zł (w tym: ze środków własnych 1.059.042,82 zł, z pożyczki „JESSICA 2” 1.844.049,94 zł).

**Wykonanie finansowe planu remontów zasobów mieszkaniowych
oraz mienia wspólnego na poszczególnych osiedlach**

Osiedle	Plan	Wykonanie	% wykonania
Zasoby mieszkaniowe			
Os. Chopina	30.680,61	92.842,31	302,61
Os. Woj. Polskiego / Winna	4.664.632,61	2.804.737,59	60,13
Mienie wspólne	5.500,00	5.512,86	100,23
Ogółem:	4.700.813,22	2.903.092,76	61,78

Wyraźnie niższe finansowe wykonanie robót remontowych od planowanego poziomu, spowodowane było przede wszystkim korzystnymi rezultatami postępowań przetargowych, a także przeniesieniem części zakresu prac termomodernizacyjnych na rok 2021 z uwagi na wprowadzony w kraju stan epidemii.

Głównym zadaniem remontowym realizowanym w roku sprawozdawczym była kompleksowa termomodernizacja budynków na Os. Wojska Polskiego 19-24, polegająca na dociepleniu ścian styropianem z wykonaniem warstwy zbrojącej i nowej wyprawy elewacyjnej, dociepleniu stropów nad piwnicą i stropów pod nieogrzewanymi poddaszami wełną mineralną oraz dociepleniu stropodachów włókniną celulozową. Szeroki zakres przeprowadzonych prac pozwolił na:

- poprawę walorów estetycznych nieruchomości budynkowych,
- uzyskanie parametrów termicznych modernizowanych przegród zgodnie z warunkami technicznymi, które zaczną obowiązywać od 2021 roku,
- obniżenie kosztów ogrzewania budynków.

W 2020 roku Zarząd przy planowaniu remontów nieruchomości budynkowych, oprócz wymienionych robót termomodernizacyjnych, szczególną uwagę zwracał na prace poprawiające trwałość, estetykę oraz funkcjonalność budynków i osiedli, polegające między innymi na: wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remontach balkonów, posadzek i ścianek działowych piwnic, wymianie fragmentów instalacji wodnych i kanalizacyjnych znajdujących się w złym stanie technicznym, remontach kominów wentylacyjnych i opasek wokół budynków oraz modyfikacji zadaszeń balkonów. Prace te będą kontynuowane w roku bieżącym oraz latach następnych.

Na większość prac remontowych zostały ogłoszone i przeprowadzone przetargi lub zapytania ofertowe, co pozwoliło nam zaoszczędzić znaczne środki finansowe.

<u>Koszty i dochody funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w 2020 r.</u>	
Dochody na 2020	
1) BO	-4 536 357,03
2) Odpis na fundusz remontowy	1 421 755,32
RAZEM DOCHODY	-3 114 601,71
<u>Nieruchomości budynkowe</u>	
1) BO	-4 639 633,51
2) Odpis na fundusz remontowy	1 321 755,32
RAZEM DOCHODY	-3 317 878,19
KOSZTY	2 897 579,90
SALDO	-6 215 458,09
<u>Mienie wspólne/ogólne</u>	
1) BO	103 276,48
2) Odpis na fundusz remontowy	100 000,00
RAZEM DOCHODY	203 276,48
KOSZTY	5 512,86
SALDO	197 763,62
SALDO OGÓŁEM	-6 017 694,47
POŻYCZKA JESSICA DO 31.12.2020	6 210 032,77
KREDYT REMONTOWY BS	500 000,00
SPŁATA KAPITAŁU JESSICA DO 31.12.2020	-385 000,00
SPŁATA KAPITAŁU BS DO 31.12.2020	-66 157,95
RAZEM FINANSOWANIE ZEWNĘTRZE	6 258 874,82
REZERWA	241 180,35

Wykonanie rzeczowe planu remontów za rok 2020 z podziałem na nieruchomości – w załączniku do Sprawozdania Zarządu.

PLAN REMONTÓW NA ROK 2021

W nadchodzącym roku Spółdzielnia Mieszkaniowa kontynuować będzie proces termomodernizacji budynków wielorodzinnych znajdujących się w naszych zasobach. Zakres robót przewidywanych na 2021 r. w ramach programu „JESSICA 2” obejmuje finalizację docieplenia ścian zewnętrznych trzech budynków na Os. Wojska Polskiego: 19, 21 i 24. Planowane jest również opracowanie dokumentacji, która służyć będzie do uzyskania dofinansowania przyszłych prac termomodernizacyjnych budynku na Os. Wojska Polskiego 16 (w ramach pożyczki JESSICA lub premii termomodernizacyjnej).

Z uwagi na pozytywną decyzję Urzędu Marszałkowskiego o przyznaniu dotacji na realizację instalacji fotowoltaicznych zasilających pompy ciepła w 7 kotłowniach/węzłach cieplnych, przygotowujemy program funkcjonalno-użytkowy w celu przeprowadzenia przetargu

i wyłonienia wykonawcy w/w zadania w formule *zaprojektuj i wybuduj* (przy założeniu, że właściwe roboty instalacyjno-budowlane będą przeprowadzone w latach 2022-2023).

Mając na uwadze bezpieczeństwo administrowanych przez nas obiektów, podejmiemy się również wymiany balustrad balkonowych na Os. Chopina 10, 12 i 22 oraz sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej związanej z planowaną na nadchodzące lata likwidacją gazowych przepływowych ogrzewaczy wody (tzw. „Junkersów”) i centralnym doprowadzeniem c.w.u. w budynkach na Os. Wojska Polskiego 7-10.

W zakresie mienia wspólnego planujemy remont urządzeń zlokalizowanych na placu zabaw przy Os. Chopina.

Planowane koszty i dochody funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w 2021 r.	
Dochody na 2021	
1) BO	-6 017 694,47
2) Odpis na fundusz remontowy	1 440 774,83
RAZEM DOCHODY	-4 576 919,64
<u>Nieruchomości budynkowe</u>	
1) BO	-6 215 458,09
2) Odpis na fundusz remontowy	1 440 774,83
RAZEM DOCHODY	-4 774 683,26
KOSZTY	1 993 715,63
SALDO	-6 768 398,89
<u>Mienie wspólne/ogólne</u>	
1) BO	197 763,62
2) Odpis na fundusz remontowy	0,00
RAZEM DOCHODY	197 763,62
KOSZTY	131 746,82
SALDO	66 016,80
SALDO OGÓŁEM	-6 702 382,09
PROGNOZOWANA POŻYCZKA JESSICA DO 31.12.2021	7 227 082,84
KREDYT REMONTOWY BS	500 000,00
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU JESSICA DO 31.12.2021	-797 757,04
PROGNOZ. SPŁATA KAPITAŁU BS DO 31.12.2021	-116 197,95
RAZEM FINANSOWANIE ZEWNĘTRZE	6 813 127,85
REZERWA	110 745,76

Szczegółowy plan remontów na rok 2021 z podziałem na nieruchomości – w załączniku do Sprawozdania Zarządu.

5. Zespół konserwatorów w 2020 roku.

Lp	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
1	2	3	4
1.	Zatrudnienie – pracownicy umysłowi - konserwatorzy	0,00 13,00	0,00 13,50
2.	Fundusz płac	833.750,00	825.037,33
3.	Koszty	905.600,00	921.978,57
4.	Zapasy magazynowe		4.275,08

Nawiązując do powyższego zestawienia należy wyjaśnić że:

- fundusz płac został nieznacznie niewykonany – o 8.712,67zł – 1,04%,
- koszty konserwacji w GZM większe od zaplanowanych o 16.378,57zł.

6. Koszty ogólne komórek funkcjonalnych Zarządu.

	<u>Rozksięgowanie kosztów</u>	<u>Plan na 2020r.</u>	<u>Wykonanie 2020r.</u>
1.	GZM w tym :	862.250,00	890.447,79
	- nieruchomości budynkowe	603.600,00	623.342,75
	- mienie wspólne	258.650,00	267.105,04
2.	ciepłownictwo	280.000,00	289.205,25
3.	wspólnoty mieszkaniowe	55.000,00	56.787,26
4.	lokale użytkowe	220.000,00	227.149,07
5.	inwestycje	130.000,00	50.276,00
6.	wynajem mieszkań	70.000,00	73.517,39
7.	przychody finansowe	45.000,00	21.880,67
8.	PFRON	60.000,00	72.120,33
	<u>Koszty ogółem</u>	<u>1.722.250,00</u>	<u>1.681.383,76</u>

Koszty ogólne Zarządu są rozliczane w stosunku do planu.

Koszty te zostały wykonane w 97,63% - 40.866,24zł.

V. Działalność społeczno – wychowawcza.

W związku z brakiem bazy lokalowej oraz ze względu na niewielkie środki finansowe jakimi dysponujemy (odpis na działalność społeczno–wychowawczą wynosi 0,03zł/m²) Spółdzielnia prowadzi ograniczoną działalność społeczno–wychowawczą. Zarząd dokłada jednak wszelkich starań, aby chociaż w minimalnym stopniu spełnić oczekiwania członków w zakresie działalności kulturalnej, sportowej i rozrywkowej.

W ramach przeciwdziałania zakażeniom COVID-19 z funduszu społeczno-wychowawczego zakupiono u ustawiono na terenie osiedli 7 oraz na terenie miasta 3 zewnętrzne stacje do dezynfekcji rąk.

Przy Spółdzielni Mieszkaniowej działa Grodzkie Stowarzyszenie Sportowe. W tej chwili w pięciu drużynach trenuje ok. 90 dziewcząt. Drużyny te biorą udział w turniejach ogólnopolskich. Zespół senierek bierze udział w rozgrywkach II ligi piłki nożnej kobiet organizowanych przez Polski Związek Piłki Nożnej. Zespoły młodzieżowe biorą udział w rozgrywkach organizowanych przez Wielkopolski Związek Piłki Nożnej. Na przełomie stycznia i lutego 2020r. już po raz XVI

Spółdzielnia Mieszkaniowa wraz z Grodziskim Stowarzyszeniem Sportowym i Grodziską Halą Sportową zorganizowała największy w Polsce halowy turniej piłki nożnej dziewcząt „Grodzisk Cup 2020”. W turnieju wzięły udział 33 zespoły z całego kraju oraz z Ukrainy. Łącznie około 340 dziewcząt.

Niestety w związku z epidemią COVID-19 nie został zorganizowany turniej siatkówki plażowej na os. Chopina, jak wiele innych imprez w naszej gminie, przy których Spółdzielnia Mieszkaniowa pomagała w organizacji (m.in. Półmaraton Słowaka, pielgrzymka mieszkańców do Lubinia).

Poza tym nasza Spółdzielnia współpracuje z filią Biblioteki Publicznej, która znajduje się na os. Wojska Polskiego. Wspieramy Przedszkole Gminne (filia OWP i Przedszkole Chatka Puchatka), stowarzyszenia i instytucje pozarządowe, placówki oświatowe. Wspieramy działalność Parafii p.w. św. Faustyny na os. Wojska Polskiego.

VI. Zakład Ciepłowniczy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodzisku Wlkp. jako jedna z nielicznych w kraju samodzielnie prowadzi działalność związaną z dostawą ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Eksploatujemy kotłownie, które zostały nam przekazane przez miasto oraz te które zrealizowaliśmy sami w ramach budowy kolejnych budynków wielorodzinnych, jak również takie, które zasilają w ciepło indywidualne Wspólnoty Mieszkaniowe.

Aktualnie obsługujemy 22 kotłownie i 5 węzłów cieplnych, 15 kotłowni i węzły w zasobach Spółdzielni oraz 7 kotłowni wspólnot mieszkaniowych.

1. Ceny ciepła i produkcja w 2020 roku:
cena ciepła bez podatku VAT (**bez zmiany od 01.02.2016**)
 - opłata stała: 10.601,87 zł/MW/ m-c
 - opłata zmienna : 57,57 zł/GJ
2. Produkcja:
 - sprzedaż ciepła na potrzeby c.o. – 18.615,5 GJ / 18.632,15 – 2019 r.
 - sprzedaż ciepła na potrzeby c.w.u. – 10038,64 GJ/ 9.685,57 – 2019 r.
razem: 28.654,14 GJ/ 28.317,72 - 2019 r.

W stosunku do 2019 roku produkcja ciepła zwiększyła się o **1,19 %** z powodu dłuższego okresu grzewczego 2019/2020 r.

Średnia temperatura okresu grzewczego w 2020 roku wyniosła 5,93 °C (2019 rok 5,86°C), a średnia wieloletnia wynosi 3,76 °C

Sezon grzewczy w 2020 roku zakończyliśmy 01czerwca (trwał ok. 4 tygodnie dłużej).

3. Nowe inwestycje:
Brak nowych inwestycji w 2020 roku.

Od 2007 roku zakład ciepłowniczy rozlicza się w ramach dostawy ciepła do własnych zasobów mieszkaniowych bezwynikowo tzn. po poniesionych kosztach.

KOSZTY ZUŻYCIA CIEPŁA NA CENTRALNE OGRZEWANIE sezon 2019/20

Lp.	osiedle /sezon grzewczy	powierzchnia w m ²	koszt ogrzewania w zł	suma przedpłat w zł	nadpłat/dopłat w zł	śr. koszt/ m ² /m-c/ m ² /rok
1.	Os. Chopina 01.07.-30.06.	11.989,56	385.348,15	469.911,99	96.606,71 17.218,23	2,68 32,14
2.	OWP 3-15 01.10.-30.09.	15.463,21	447.393,04	547.334,55	120.006,14 26.571,06	2,41 28,93
3.	OWP 16 i 17 j.w.	4.122,16	89.328,36	125.801,39	35.754,03 969,55	1,81 21,67
4.	OWP 18A+B j.w.	8.868,34	151.503,09	247.768,57	75.943,75 1.069,38	1,42 17,08
5.	OWP 19-25 j.w.	14.137,84	396.021,35	491.142,45	97.256,19 7.750,80	2,33 28,01
6.	OWP 26 j.w.	1.708,90	36.854,83	48.611,62	9.676,80 258,41	1,80 21,57
7.	OWP 27 j.w.	1.577,00	34.127,81	45.402,20	9.380,28 185,95	1,80 21,64
8.	OWP 28 j.w.	1.577,00	35.118,61	46.431,96	9.719,40 486,04	1,86 22,27
9.	OWP 29 j.w.	1.614,20	38.534,83	46.040,34	6.220,40 1.594,85	1,99 23,87
10.	OWP 30 j.w.	784,20	19.226,86	23.148,60	3.593,60 711,89	2,04 24,52
11.	OWP 31 j.w.	1.921,30	40.366,15	54.484,08	11.647,92 452,90	1,75 21,01
12.	OWP 32 j.w.	1.431,80	36.290,41	43.711,26	6.054,45 453,90	2,11 25,35
13.	ul. Winna 33	1.277,80	17.122,15	36.751,72	18.069,58 0,00	1,12 13,40
14.	ul. Winna 33 c	1.100,60	25.531,55	31.678,32	5.961,27 1.114,50	1,93 23,20
15.	RAZEM:	67.573,91	1.752.767,19	2.258.219,05	446.834,05	2,16 25,94

Od sezonu grzewczego 2008/2009 do rozliczeń za ciepło zastosowanie mają podzielniki elektroniczne zamontowane na grzejnikach, od obecnego sezonu wprowadzone zostały najnowocześniejsze podzielniki z radiowym odczytem danych, które dają precyzyjnie odczyty, mogące dodatkowo uwzględniać temperaturę w pomieszczeniu /przenikanie ciepła od sąsiadów/.

Spółdzielnia czyni starania o uzyskanie dofinansowania/dotację na ewentualny montaż instalacji fotowoltaicznych i pomp ciepła w pozostałych zasobach mieszkaniowych.

VII. Zestawienie podstawowych wskaźników ekonomicznych na 31 grudnia 2020r.

	<u>31.12.2019r.</u>	<u>31.12.2020r.</u>
• wartość środków trwałych netto	14.896.684,41	13.907.465,38
• kredyty inwestycyjne długoterminowe	7.985.252,55	9.113.298,94
• fundusz zasobowy	2.841.726,35	2.886.720,55
• suma bilansowa	30.194.110,17	26.072.920,76
• kwota zaległości czynszowych	184.198,59	175.269,93
• wskaźnik procentowy do naliczeń rocznych	2,64	2,28
• średni poziom zatrudnienia	33,83	34,25
• zysk netto	69.513,45	48.137,58

Wartość środków trwałych uległa zmniejszeniu (przewłaszczenie mieszkań wraz z gruntem)

Suma bilansowa uległa zmniejszeniu – spadek wartości środków trwałych w budowie – opóźnienie rozpoczęcia inwestycji.

Z porównania poszczególnych pozycji powyższych danych jak również z treści całego sprawozdania za rok 2020 wynika, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest nadal bardzo stabilna i nie może budzić żadnych obaw.

Zarząd Spółdzielni