

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 8 8 3 0 0 0 3 5 5 2	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 0 3 2 0 7
---	---

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		17.03.2020	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2019	Data do	31.12.2019
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	KŁODZKI
Gmina	KŁODZKO	Miejscowość	KŁODZKO
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	KŁODZKI	Gmina	KŁODZKO
Ulica	WALASIEWICZÓWNY	Nr domu	4
		Nr lokalu	
Miejscowość	KŁODZKO	Kod pocztowy	57-300
		Poczta	KŁODZKO
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			



Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01.01.2019 data do 31.12.2019

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

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie 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

nie

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

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

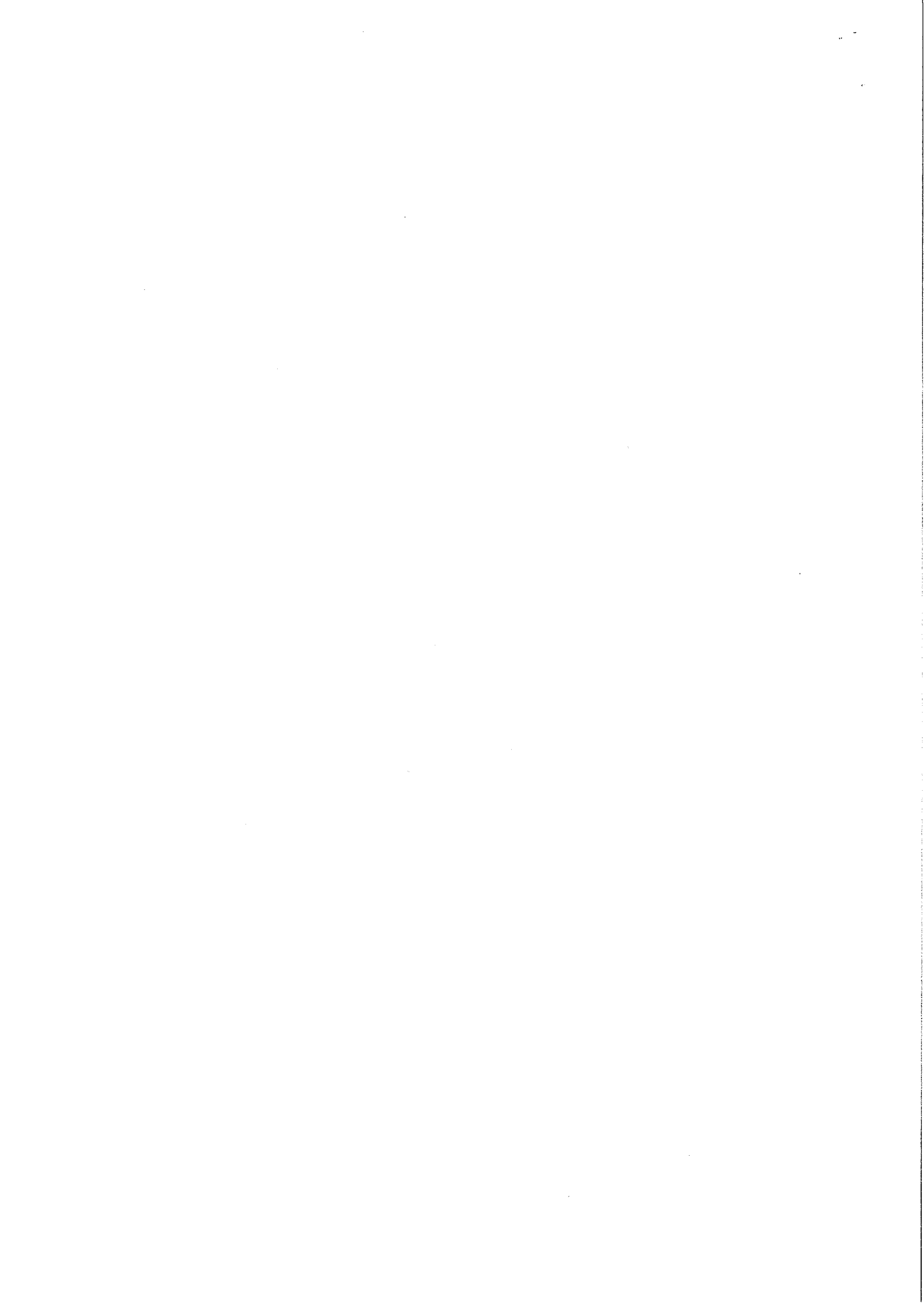
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności



Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są na dzień bilansowy to jest dzień kończący rok kalendarzowy. Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych następuje w oparciu o cenę nabycia lub koszt wytworzenia pomniejszony o odpisy amortyzacyjny lub umorzeni / zasoby mieszkaniowe tylko umarżane /. Cena nabycia obejmuje kwotę należną sprzedającemu, bez odliczeń podatku od towarów i usług. Trwała utrata wartości zachodzi wtedy, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że kontrolowany przez spółdzielnię składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych. Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizacyjnego. Odpis aktualizacyjny dotyczy należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz świadczonych usług. Wycena aktywów i pasywów dokonywana jest na dzień bilansowy. Spółdzielnia przeprowadza na ostatni dzień roku obrotowego inwentaryzację aktywów pieniężnych, sald rozrachunkowych / potwierdzenia sald / oraz w drodze spisu z natury w okresach 4 letnich nieruchomości zaliczanych do środków trwałych oraz pozostałych środków trwałych.



#### Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat jest sporządzany w wariantcie porównawczym. Ustalenie wyniku finansowego następuje według określonych zasad. Wynik finansowy na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości jest ewidencjonwany na krótko-terminowych rozliczeniach finansowych w rozbiciu na poszczególne rodzaje kosztów eksploatacji. Wynik na działalności własnej obejmuje zysk / stratę / na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego. Wynik ten po uwzględnieniu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych stanowi zysk / stratę / z działalności operacyjnej. Zysk / stratę / spółdzielni ustala się poprzez powiększenie lub pomniejszenie wyniku z działalności operacyjnej o przychody finansowe i koszty finansowe. Tak wyliczony wynik jest zyskiem / stratą / brutto pomniejszaną następnie o pdatek dochodowy od osób prawnych. Wynik netto podlega podziałowi w opraciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.





Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe jest sporządzane zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z Ustawy o Rachunkowości art. 49 / teksy jednolity Dz.U z 2019 r. poz.351 ze zm./  
Sprawozdanie finansowe spółdzielni jest sporządzane na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych to jest ostatni dzień kalendarzowy roku. Sprawozdanie finansowe spółdzielni obejmuje : wprowadzenie do sprawozdania, bilans, rachunek zysków i strat sporządzany według metody porównawczej, dodatkową informację i objaśnienia oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

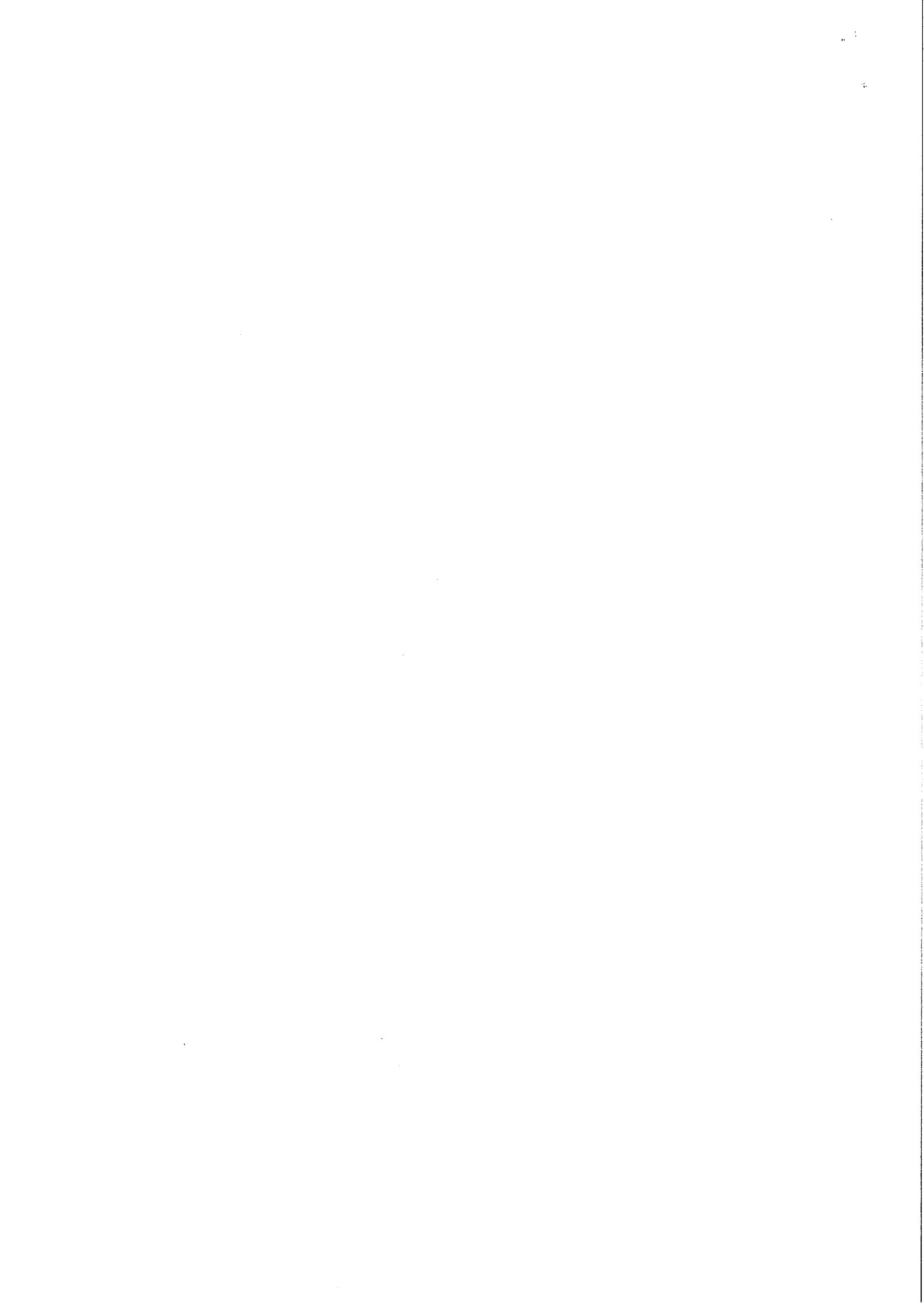


Pozostałe (opcjonalnie)

Środki trwałe - wartość powyżej 3.500 zł. i okres używania powyżej 1 roku z wyłączeniem sprzętu komputerowego, gdzie nie ma granicy kwotowej. Wartości niematerialne i prawne bez względu na wartość są amortyzowane w okresach 5 lat. Amortyzacja jest naliczana według stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Wyposażenie o niskiej wartości w cenie 300 do 3.500 zł. jest rozliczane jednorazowo w koszty i jest objęte ewidencją pozabilansową. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne obejmują nakłady jednorazowe do rozliczenia w czasie oraz wyniki na eksploatacji nieruchomości. Zamykanie ksiąg rachunkowych następuje w okresach miesięcznych. System ewidencji kosztów obejmuje księgowania na zespołach kont 400-469, 490, 501-580. Rachunek wyników prowadzony jest metodą porównawczą. Rozliczenie nakładów i przychodów z tytułu remontów ewidencjonowane jest na koncie 856 Fundusz Remontowy. Wyniki na eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane na rozliczeniach międzyokresowych, w aktywach lub pasywach. Ewidencja kosztów i przychodów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz rozliczeń Funduszu Remontowego jest prowadzona w rozbiu na poszczególne nieruchomości.



Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*



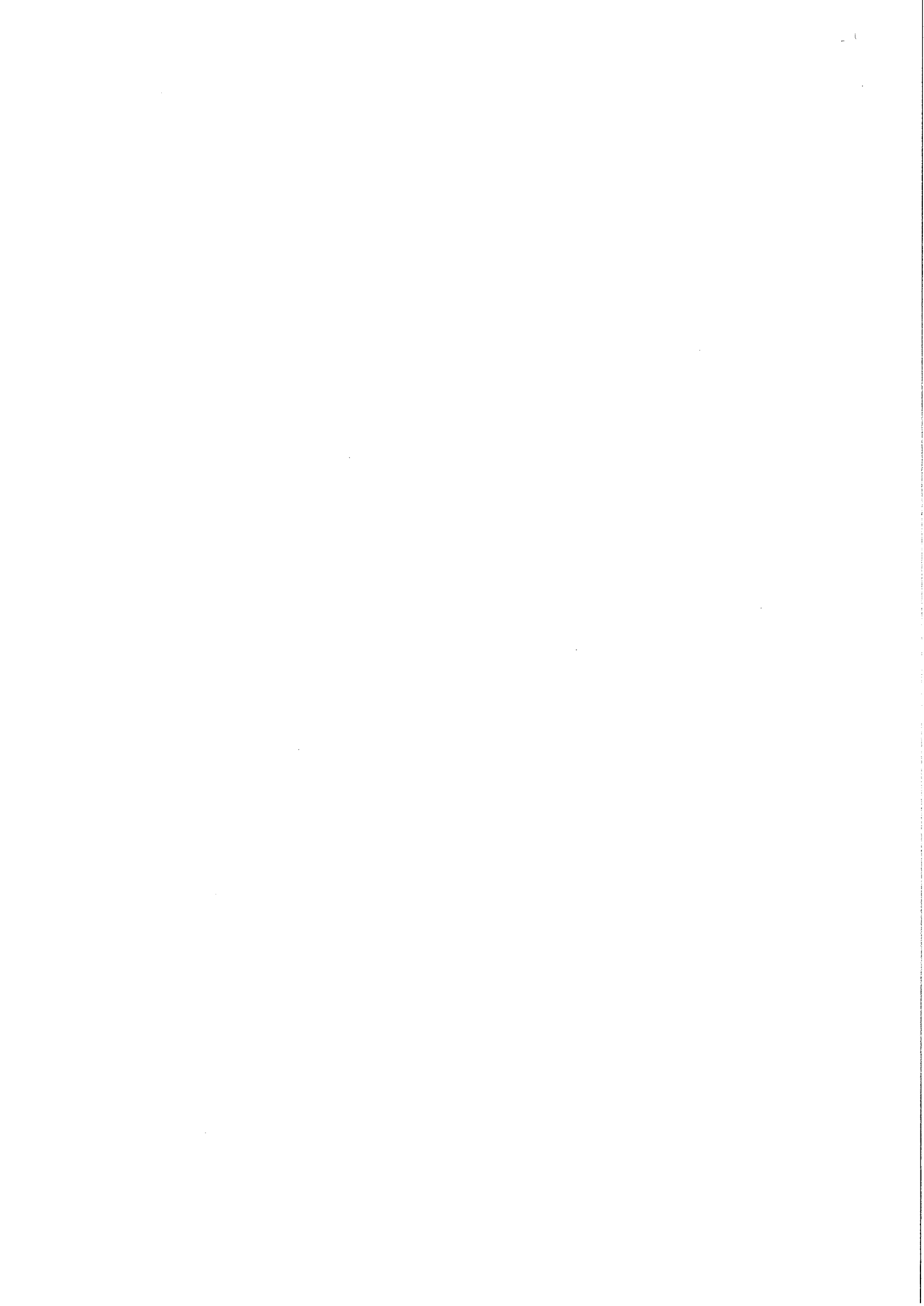
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
W KŁODZKU

(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień 31.12.2019

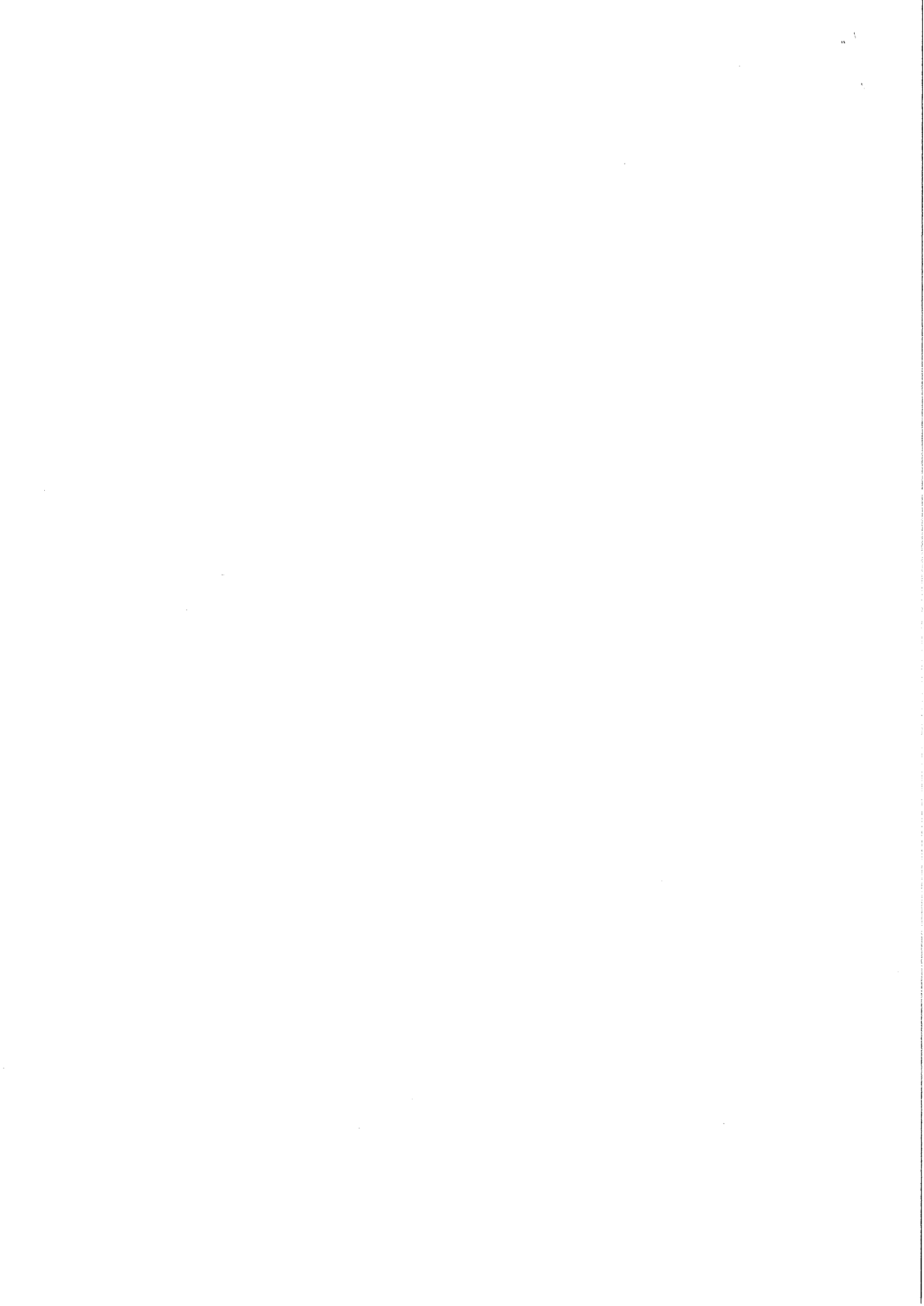
jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
<b>A</b>	<b>Aktywa trwale</b>	29 511 600,82	30 698 796,78	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	30 182 406,60	31 155 093,93
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	30 192,46	32 091,34	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	19 752 386,83	20 608 479,54
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	151 402,46	151 802,46
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	169 330,44	209 093,01
3	Inne wartości niematerialne i prawne	30 192,46	32 091,34	3	Fundusz wkładów budowlanych	19 431 653,93	20 247 584,07
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	9 246 364,77	9 392 246,51
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwale</b>	29 479 208,36	30 664 505,44	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>	947 250,56	840 596,19
1	Środki trwale	29 479 208,36	30 664 505,44	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 711 719,65	1 738 771,53	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	27 745 468,53	28 915 408,81	<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	236 404,44	313 771,69
c)	urządzenia techniczne i maszyny	22 020,18	10 325,10	<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwale			<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	4 341 610,34	4 881 066,54
2	Środki trwale w budowie			<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwale w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne – długoterminowa	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– krótkoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			3	Pozostałe rezerwy – długoterminowe	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowe		
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	2 200,00	2 200,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	0,00	0,00
1	Nieruchomości			1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wartości niematerialne i prawne			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	2 200,00	2 200,00	3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	2 200,00	2 200,00	a)	kredyty i pożyczki		
	– udziały lub akcje	2 200,00	2 200,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne papiery wartościowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udzielone pożyczki						
	– inne długoterminowe aktywa finansowe						





b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania weksłowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	3 164 643,65	3 737 033,00
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 703 024,48	3 092 288,32
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>5 012 416,12</b>	<b>5 337 363,69</b>	a)	kredyty i pożyczki		
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 442 502,17	1 747 734,66
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	1 442 502,17	1 747 734,66
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 544 518,37</b>	<b>2 961 868,40</b>	f)	zobowiązania weksłowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	22 794,18	9 435,65	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	85 070,74	206 008,03
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	22 794,18	9 435,65	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy	22 794,18	9 435,65	i)	inne	184 717,93	179 876,48
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	717 093,93	685 029,44
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	717 093,93	685 029,44
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	273 639,71	273 639,71
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	461 619,17	644 744,68
b)	inne				– fundusz remontowy	458 185,68	640 144,60
3	Należności od pozostałych jednostek	2 521 724,19	2 952 432,75	IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	1 176 966,69	1 144 033,54
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	327 792,01	118 989,88
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

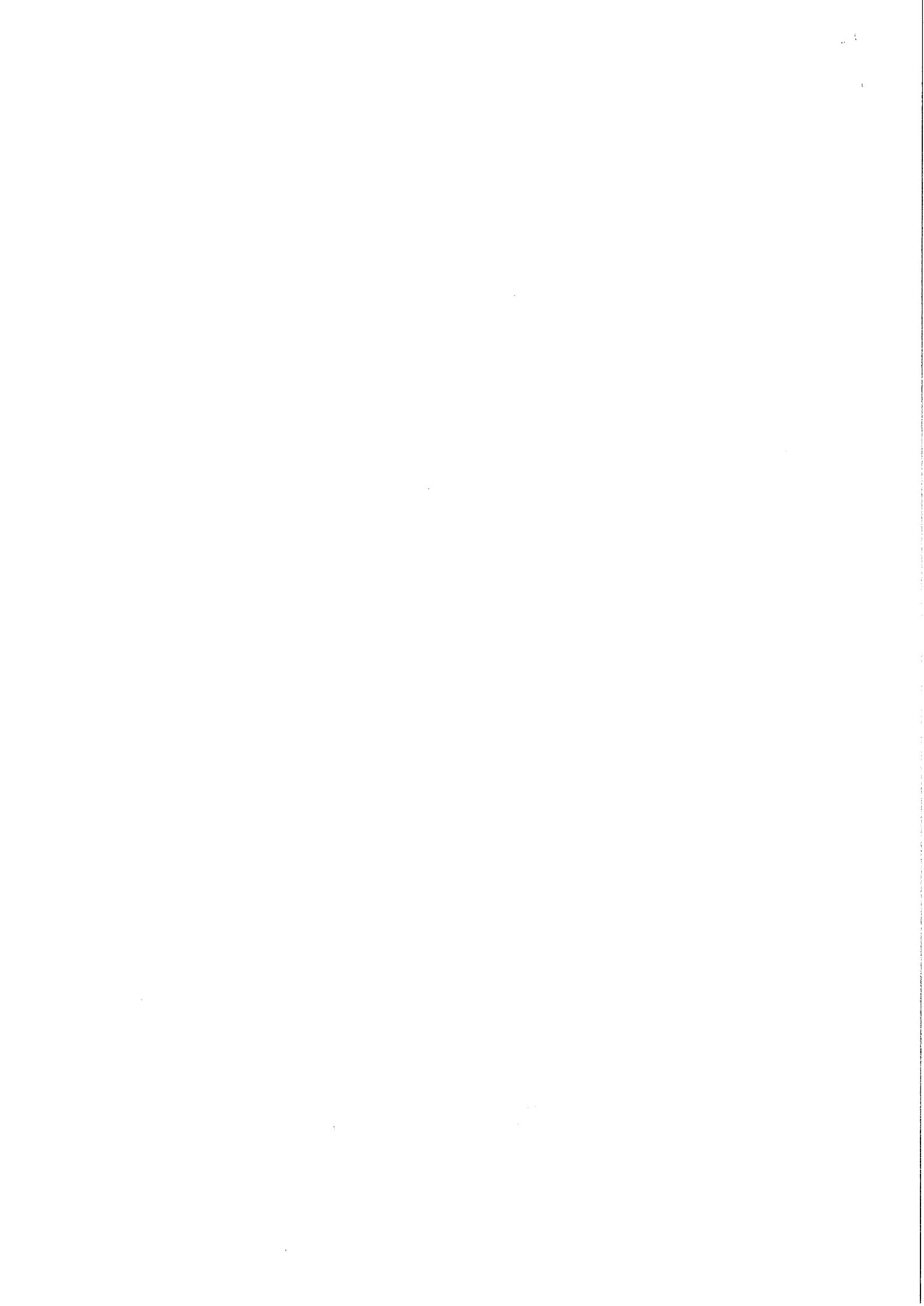


b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	15 872,39	9,10		– krótkoterminowe	327 792,01	118 989,88
c)	inne	1 600 582,44	1 995 898,28	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	849 174,68	1 025 043,66
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	905 269,36	956 525,37				
	– lokale mieszkalne	905 269,36	956 525,37				
	– lokale użytkowe						
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 461 638,07</b>	<b>2 363 533,15</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 461 638,07	2 363 533,15				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 461 638,07	2 363 533,15				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 461 638,07	2 363 533,15				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 259,68</b>	<b>11 962,14</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 259,68	11 962,14				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>34 524 016,94</b>	<b>36 036 160,47</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>34 524 016,94</b>	<b>36 036 160,47</b>

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. ekonomicznych  
Główny Kierownik  
mgr Mirosław Gunić

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Gospodarki Zdobami  
mgr inż. Adam Pić

PREZES Zarządu  
Bogdan Halawin



SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA W  
KŁODZKU

(dane jednostki)

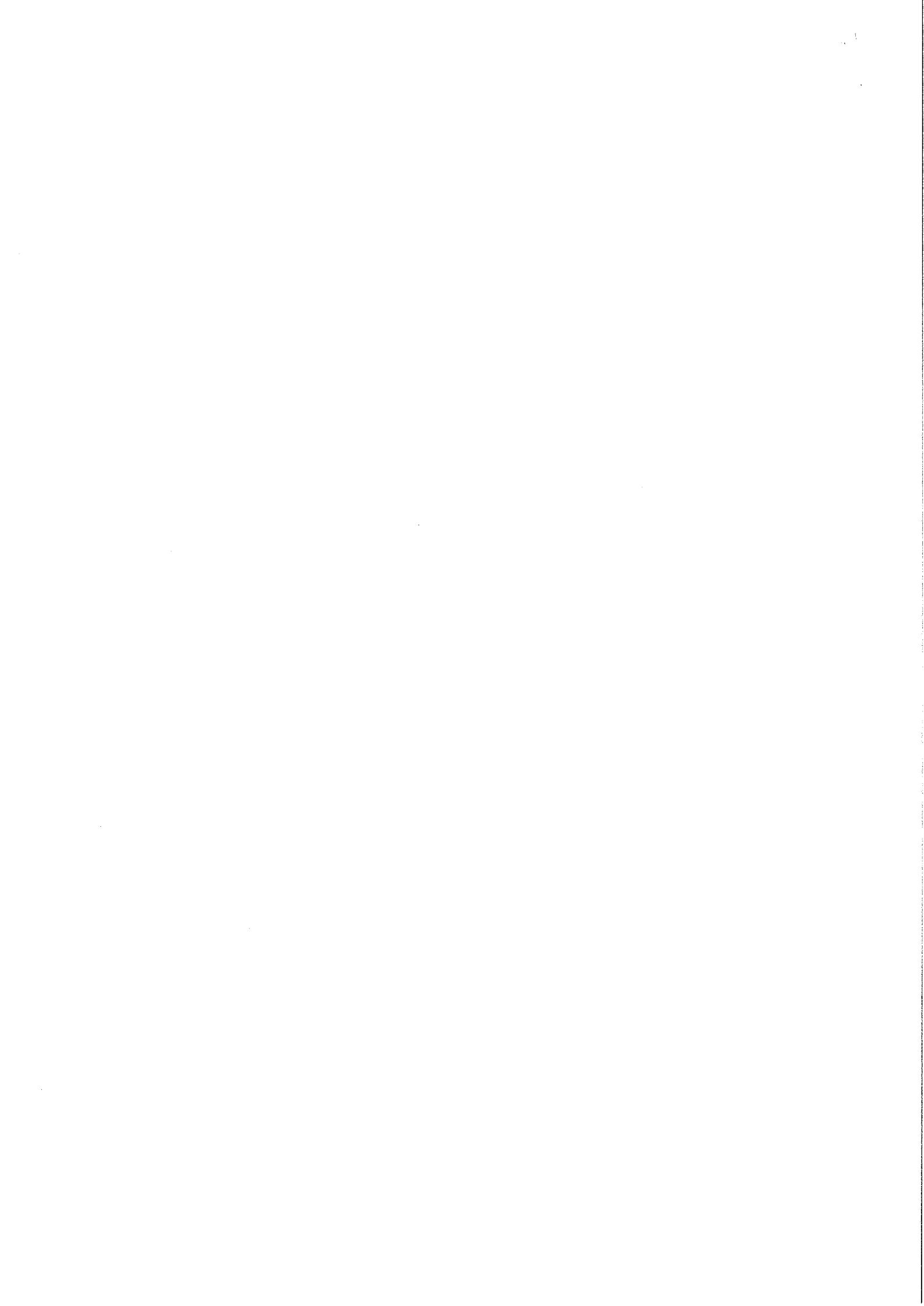
**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący	rok poprzedni
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	17 147 019,35	16 848 462,69
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	16 782 866,97	16 374 025,60
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	16 782 866,97	16 374 025,60
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	129 997,37	249 763,70
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	234 155,01	224 673,39
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	16 983 519,29	16 704 366,99
I	Amortyzacja	54 274,16	12 506,15
II	Zużycie materiałów i energii	9 776 176,78	9 595 827,64
III	Usługi obce	1 935 294,03	1 961 265,52
IV	Podatki i opłaty, w tym:	323 457,29	321 827,91
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 393 053,98	1 361 995,37
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	295 905,57	294 556,53
	– emerytalne	119 492,57	82 500,30
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 205 357,48	3 156 387,87
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	16 983 519,29	16 704 366,99
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	16 983 519,29	16 704 366,99
	b) z działalności własnej		
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	163 500,06	144 095,70
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-200 652,32	-330 341,39
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	364 152,38	474 437,09
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	871 562,65	344 692,21
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	54 092,00	290 360,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	9 220,39	14 030,22
IV	Inne przychody operacyjne	808 250,26	40 301,99
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	818 332,71	125 035,64
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	36 935,93	66 881,77
III	Inne koszty operacyjne	781 396,78	58 153,87
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	216 730,00	363 752,27
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	114 254,44	86 654,42
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	114 254,44	86 654,42
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>		
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		



<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	330 984,44	450 406,69
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	330 984,44	450 406,69
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	94 580,00	136 635,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	236 404,44	313 771,69
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (L.III - J - K - L.I + L.II)	236 404,44	313 771,69

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. obrotu z zagranicą  
Główny Księgowy  
*mgr Mieczysław Gumiński*

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Gospodarki Osobami  
*mgr inż. Adam Pić*

PREZES ZARZĄDU  
*Bogdan Halawin*





# Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z działalności Spółdzielni za rok obrotowy 2019

Sprawozdanie sporządzono zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z art. 49 Ustawy o Rachunkowości (tekst jednolity Dz. U z 2019 r. poz. 351 ze zm.)

## I. Gospodarka finansowa

### Ocena realizacji podstawowych założeń gospodarki finansowej w roku 2019.

Rok 2019 był okresem, w którym nasza spółdzielnia stanęła przed wyzwaniami związanymi z rosnącymi kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz koniecznością ich uwzględniania w wysokości opłat. Dodatkowo, zauważalny był spadek zainteresowania ze strony firm wykonawczych uczestnictwem w postępowaniach przetargowych prowadzonych przez Spółdzielnię na realizację zadań ujętych w planie rzeczowo-finansowym na 2019 rok.

Oceniając gospodarkę finansową spółdzielni należy stwierdzić, że została utrzymana dobra kondycja finansowa, której najlepszym odzwierciedleniem jest postępujący od szeregu lat spadek zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych o dalsze 51 tys. zł oraz wzrost stanu środków pieniężnych o 98 tys zł w stosunku do 2018 r.. Osiągnięta została również nadwyżka bilansowa w kwocie brutto wynoszącej 330.984,44 zł jest ona niższa od tej z roku 2018 ( 450.406,69 zł ), a wynika to z faktu, że rok wcześniej znacząco wyższe były przychody z tytułu sprzedaży mienia spółdzielni.

Dobra kondycja finansowa spółdzielni pozwoliła ograniczyć wzrost opłat eksploatacyjnych zależnych od spółdzielni do niezbędnego minimum to jest do kosztów ogólnych i zarządu (wzrost o 0,18 zł na m<sup>2</sup>p.u.) oraz opłaty na utrzymanie części wspólnych (wzrosła ona od 0,07 zł na m<sup>2</sup>p.u. do 0,31 w przypadku 13 nieruchomości). Uchwała o zmianie wysokości tej drugiej opłaty została podjęta w grudniu 2019 r. i wejdzie w życie od dnia 1 kwietnia br..

Różnicowanie opłaty na utrzymanie części wspólnych jest konieczne z powodu zróżnicowania wysokości ponoszonych kosztów na utrzymanie części wspólnych w danej nieruchomości oraz wysokości dodatkowych przychodów z tytułu tzw. pożytków w poszczególnych nieruchomościach .

Z uwagi na kończący się okres rozliczenia funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości (zgodnie z zapisami w statucie jest to koniec roku 2022) w 9 nieruchomościach w uzgodnieniu z jej mieszkańcami został zwiększony odpis na fundusz remontowy.

Decyzje o korekcie opłat eksploatacyjnych skutkowały tym że, w zakresie rozliczeń na gospodarce mieszkaniowej nastąpiła znacząca poprawa polegająca na tym, że wynik na gospodarce kosztami ogólnymi i zarządu jest dodatni i pozwala pokryć ujemne saldo z lat wcześniejszych. Niedobór na kosztach utrzymania części wspólnych nieruchomości uległ też zmniejszeniu, a opisane powyżej zmiany wysokości tej opłaty, które wejdą w życie z dniem 1 kwietnia 2020 r. pozwolą na jego dalszą poprawą w roku obecnym.

Oczywiście, jak od szeregu lat, tak i w roku 2019 nie płaciliśmy też odsetek karnych za zwłokę w zapłacie zobowiązań uzyskując jednocześnie istotne przychody finansowe w postaci odsetek od dłużników i depozytów pieniężnych w kwocie ponad 114 tys. zł.

Rok 2019 był też kolejnym rokiem, w którym nasza spółdzielnia pozyskiwała środki unijne. Po tym jak w 2018 roku przy pomocy tych środków dokonaliśmy termomodernizacji 7 budynków mieszkalnych, w roku 2019 otrzymaliśmy dotację na rewitalizację dziedzińców w nieruchomościach przy ul. Muzealnej 9-11 i Czeskiej 37 oraz grant na wykonanie audytów energetycznych niezbędnych do sporządzania wniosków o ośrodki unijne na termomodernizację.

## 1.2. Omówienie głównych elementów składowych bilansu za rok 2019.

Bilans stanowiący zestawienie majątku Spółdzielni oraz źródeł jego finansowania (aktywa i pasywa) daje obraz stanu majątku oraz określa jej kondycję finansową.

Bilans Spółdzielni od szeregu lat ulega sukcesywnemu przekształceniu polegającemu na zmniejszaniu się sum bilansowych, co jest odzwierciedleniem postępującego procesu uwłaszczania się naszych zasobów mieszkaniowych. Lokal, który w skutek uwłaszczenia zmienia swój status ze spółdzielczego na odrębną własność przestaje być ujmowany w bilansie jako majątek Spółdzielni i odpowiednio korygowana jest wysokość kapitałów własnych.

Poniżej przedstawiamy i omawiamy główne składniki naszego bilansu (w odniesieniu do roku poprzedniego), z uwypukleniem tych najbardziej istotnych z punktu widzenia oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni.

	<b>Rok 2018</b> <i>(w PLN)</i>	<b>Rok 2019</b> <i>(w PLN)</i>
<b>Aktywa spółdzielni</b>	- 36.036.160,47	34.524.016,94
w tym:		
Aktywa trwałe	- 30.698.796,78	29.511.600,82
w tym:		
Środki trwałe	- 30.664.505,44	29.479.208,36

Malejąca wartość netto środków trwałych jest efektem rosnącego umorzenia oraz postępującego procesu uwłaszczania zasobów spółdzielczych.

Aktywa obrotowe	- 5.337.363,69	5.012.416,37
w tym :		
należności z tyt. opłat eksploatacyjnych	- 956.525,37	905.269,36

W roku 2019 nastąpił spadek zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku 2018 o kwotę 51.256,01 zł. Należności te uwzględniają odpisy aktualizacyjne.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	- 2.363.533,15	2.461.638,07
--	----------------	--------------

W 2019 r. w stosunku do roku 2018 roku nastąpił wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 98.104,92 zł.

Rozliczenia międzyokresowe - 11.962,14 6.259,68

Jako rozliczenia międzyokresowe figurują zobowiązania z tytułu zapłaty za podzielniki elektroniczne.

		<b>Rok 2018</b> (w PLN)	<b>Rok 2019</b> (w PLN)
<b>Pasywa spółdzielni</b>	-	<b>36.036.160,47</b>	<b>34.524.016,94</b>
Kapitał własny	-	31.155.093,93	30.182.406,60

**Zestawienie funduszy Spółdzielni (bez bilansowych pomniejszeń)**  
(w PLN)

Lp.	Tytuł	2018	2019	Wskaźnik 2019/2018
1.	Fundusz udziałowy	151.802,46	151.402,46	1
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	209.093,01	169.330,44	0,81
3.	Fundusz wkładów budowlanych	34.818.576,60	34.491.941,33	0,99
4.	Fundusz aktualizacji	840.596,19	947.250,56	1,13
5.	Fundusz zasobowy	9.391.109,64	9.246.364,77	0,98
6.	Fundusz wkładów garażowych	1.415.100,00	1.404.383,23	0,99
7.	Fundusz wkładów zaliczkowych	1.136,87	1.136,87	1
	<b>Razem</b>	<b>46.827.414,77</b>	<b>46.411.809,66</b>	<b>0,99</b>

Zmniejszający się stan funduszy jest związany z przekształcaniem się struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych.

Porównując stan funduszy w sprawozdaniu z bilansem należy zwrócić uwagę, że w bilansie fundusze są pomniejszone o umorzenie zasobów mieszkaniowych.

		<b>Rok 2018</b> (w PLN)	<b>Rok 2019</b> (w PLN)
Zobowiązania łącznie	-	<b>4.881.066,54</b>	<b>4.341.610,34</b>
w tym :			

Zobowiązania krótkoterminowe -	3.092.288,32	2.703.024,48
Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług -	1.747.734,66	1.442.502,17

Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług jakie figurują w bilansie są wyłącznie bieżącymi zobowiązaniami niewymagalnymi na koniec okresu bilansowego, to znaczy termin ich zapłaty zapadał w styczniu 2020 roku. Główną kwotą w tych zobowiązaniach są faktury z tytułu dostaw ciepła, które zostały zapłacone do dnia 31.01.2020 roku.

	<b>Rok 2018</b> (w PLN)	<b>Rok 2019</b> (w PLN)
Zobowiązania z tyt. podatków ubezpieczeń oraz ceł -	206.008,03	85.070,74

Na tę pozycję składają się bieżące rozliczenia z tytułu podatków oraz ZUS za 2019 r. , których termin płatności przypadał na styczeń 2020 roku.

Inne zobowiązania -	179.876,48	184.717,93
---------------------	------------	------------

W pozycji tej figurują między innymi kaucje wykonawców usług, wadia oraz rozrachunki z tytułu montażu wodomierzy.

Fundusze specjalne -	644.744,68	461.619,17
w tym:		
Fundusz Remontowy -	640.144,60	458.185,68
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych -	4.600,08	3.433,49
Inne rozliczenia międzyokresowe -	1.144.033,54	1.176.966,69
w tym rozliczenie dotacji unijnych -	118.989,88	327.792,01

Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe są narastającym wynikiem finansowym na eksploatacji zasobów mieszkaniowych i w roku 2020 ujmują również rozliczenie dotacji unijnych do momentu zakończenia realizacji projektu unijnego.

### 1.3. Rozliczenie wyników finansowych spółdzielni.

W tabeli poniżej przedstawiono wyniki finansowe na działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych za 2019 rok (w PLN)

#### Wynik zasoby SM – 2019

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik	Przychody po korekcie	Wynik po korekcie
Ciepła woda	967 495,22	971 906,38	4 411,16	971 906,38	4 411,16
Gaz	99 850,48	99 850,40	-0,08	99 850,40	-0,08
Centralne ogrzewanie	5 795 850,34	5 933 457,54	137 607,20	5 795 850,34	0,00
Zimna woda	2 656 254,10	2 654 102,59	-2 151,51	2 654 102,59	-2 151,51
Energia elektryczna	198 294,89	179 869,94	-18 424,95	179 869,94	-18 424,95
Koszty ogólne i zarządu	1 908 179,33	1 895 445,25	-12 734,08	1 948 797,61	40 618,28
Utrzymanie części wspólnych	1 394 822,06	1 224 328,22	-170 493,84	1 224 328,22	-170 493,84
Utrzymanie mienia ogólnospółdzielczego	172 580,90	389 433,32	216 852,42	336 080,96	163 500,06
Domofony	52 371,45	69 311,39	16 939,94	69 311,39	16 939,94
Dźwigi	190 438,24	196 881,36	6 443,12	196 881,36	6 443,12
Konserwatorzy	234 155,01	234 155,01	0,00	234 155,01	0,00
Podatek od nieruch.	273 331,66	263 400,17	-9 931,49	263 400,17	-9 931,49
Sieć Azart		2 592,00	2 592,00	2 592,00	2 592,00
Fundusz remontowy	3 039 895,61	3 039 895,61	0,00	3 039 895,61	0,00
<b>Razem</b>	<b>16 983 519,29</b>	<b>17 154 629,18</b>	<b>171 109,89</b>	<b>17 017 021,98</b>	<b>33 502,69</b>

	na konto 860	<b>163 500,06</b>
	/wynik finansowy/	
wynik	na konto 845	<b>-129 997,37</b>
	/rozliczenia międzyokresowe/	

Przychody na pokrycie kosztów sprawowania zarządu skorygowano z przychodami z mienia spółdzielczego, co wynika z konieczności pomniejszenia dochodu z mienia ogólnospółdzielczego o koszty zarządzania tym mieniem w kwocie 53.352,36 zł. Dodatni wynik na rozliczeniu kosztów ogrzewania w wysokości 137.607,20 zł poprzez korektę przychodów zostaje do momentu rozliczenia sezonu grzewczego 2019/2020 ujęty na koncie rozrachunkowym. W rachunku zysków i strat wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych zostaje rozliczony w następujący sposób - dochód osiągnięty na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego w kwocie 163.500,06 zł

zwiększa nadwyżkę bilansową. Ujemny wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w wysokości 129.997,37 zł pomniejsza rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Przy ocenie wyników na poszczególnych rodzajach działalności należy zwrócić uwagę na dodatnie saldo na pozycji kosztów ogólnych i zarządzania w kwocie 40.618,28 zł, co pozwoli na pokrycie niedoborów w tej pozycji z lat wcześniejszych.

#### Wyniki na pozostałej działalności w 2019 r. (dane w PLN)

Wyszczególnienie	Przychody		Koszty		Wynik	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	344.692,21	871.562,65	125.035,64	818.332,71	219.656,57	53.229,94
Przychody i koszty finansowe	86.654,42	114.254,44	0	0	86.654,42	114.254,44
Wynik na pożytkach z mienia ogólnospółdzielczego	305.639,80	336.080,96	161.544,10	172.580,90	144.095,70	163.500,06
<b>Razem</b>	<b>736.986,43</b>	<b>1.321.898,05</b>	<b>286.579,74</b>	<b>990.913,61</b>	<b>450.406,69</b>	<b>330.984,44</b>

W roku 2019 wypracowana została nadwyżka bilansowa brutto w wysokości **330.984,44 zł**.

W pozostałych kosztach operacyjnych mieszczą się głównie wydatki związane z toczącymi się postępowaniami sądowymi. Po stronie pozostałych przychodów operacyjnych podstawową pozycją są przychody ze sprzedaży mienia spółdzielni. Nadwyżkę bilansową pomniejsza podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 94.580,00 zł.

Nadwyżka bilansowa netto w kwocie **236.404,44 zł** za zgodą Walnego Zgromadzenia zwiększy fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.

#### 1.4 Kształtowanie się rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych w 2019 roku.

Omówieniu w tej części sprawozdania podlegają jedynie opłaty eksploatacyjne zależne od Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 - 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, którym przysługują prawa do lokali w zasobach spółdzielczych ponoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

W naszej Spółdzielni od wielu lat funkcjonują opłaty obejmujące wyodrębnione tytuły kosztów, takie jak: koszty ogólne utrzymania części wspólnych, koszty sprawowania zarządu, domofony, energia elektryczna części wspólnych, winda, konserwacja mienia spółdzielni.

## Koszty zarządu, konserwacja i utrzymanie części wspólnych nieruchomości

Tradycyjnie jak w poprzednich sprawozdaniach przypominamy całą historię kształtowania się wysokości opłaty na koszty ogólne i konserwację, po to aby umożliwić pełniejszą ocenę efektów pracy organów Spółdzielni na przestrzeni 11 lat:

- rok 2008 - **1,42 zł** za m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie (w rozbiciu na: **0,73 zł** koszty ogólne i zarządzania + **0,05 zł** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,61 zł** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną części wspólnych **0,03 zł**),
  
- rok 2009 - **1,17 zł** - zgodnie z uchwałą nr 3 z dnia 17.02.2009 roku Rady Nadzorczej dokonano przekształcenia opłat eksploatacyjnych. Zmiany te polegały na tym, że opłatę na konserwację wynoszącą **0,61 zł od m<sup>2</sup>p.u. pomniejszono o 0,25 zł i o tyle powiększono fundusz remontowy części wspólnych nieruchomości**. Pozostałą część opłat na konserwację w wysokości **0,36 zł** przeznaczono na utrzymanie części wspólnych nieruchomości i pod taką nazwą wprowadzono do opłat eksploatacyjnych. Wobec faktu bardzo dużych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych składkę na fundusz remontowy części wspólnych powiększono jednocześnie o **0,30 zł**.
  
- lata 2010 – 2012 - **1,17 zł** (w rozbiciu jak w 2009 roku),
  
- rok 2013 - **1,16 zł** (od 01.01.2013 r. : **0,73** koszty ogólne i zarządzania + **0,02** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,38** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną w częściach wspólnych **0,03 zł**),
  
- lata 2014 - 2018 - **1,16 zł** za m<sup>2</sup>p.u./miesięcznie - poziom z roku 2013
  
- rok 2019 - **1,34 zł** za m<sup>2</sup>p.u (od 01.07.2019 wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **0,91 zł**)

Jak wynika z powyższego, w latach 2008 - 2009 nastąpił spadek opłat z tego tytułu o 18 %, natomiast w latach 2010-2018 pozostały one praktycznie na niezmiennym poziomie. Warto w tym miejscu przypomnieć, że według danych GUS w prezentowanym okresie 2007 – 2018 ceny towarów i usług konsumpcyjnych **wzrosły o ponad 27 %, natomiast rzeczywisty wzrost stawki opłat na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych wyniósł w okresie 11 lat niespełna 15 %.**

Odnosząc się do opłat funkcjonujących we wspólnotach mieszkaniowych pragniemy tutaj przypomnieć, że opłata z tytułu kosztów ogólnych i zarządzania wynosząca **0,91 zł od m<sup>2</sup>p.u.** obejmuje oprócz kosztów zarządzania nieruchomościami (które kształtują się w naszej

spółdzielni na poziomie 0,40 zł od m<sup>2</sup>p.u.) cały szereg kosztów, które zarządcy nieruchomości rozliczają jako odrębne pozycje lub pokrywają z opłat na utrzymanie części wspólnych. Koszty ogólne zarządzania za 2019 rok w rozbiciu analitycznym i w odniesieniu do planu przedstawiono w tabeli poniżej.

### Koszty ogólne i zarządzania za 2019 rok (w PLN)

L.p.	Pozycja kosztów	plan na rok 2019	koszty ogólne wykonanie 2019	% wykonania planu
1	osobowy fundusz płac	1.142.000,00	1.043.621,17	91,39
2	obsługa prawna	95.000,00	85.608,00	90,11
3	bezosobowy fundusz płac	1.500,00	936,86	62,46
4	delegacje	4.000,00	2.801,98	70,05
5	narzuty na wynagrodzenia	214.000,00	198.875,40	92,93
6	ubezpieczenia	105.000,00	97.885,00	93,22
7	diety członków Rady Nadzorczej	185.400,00	183.819,12	99,15
8	rozmowy telefoniczne	5.500,00	4.885,14	84,61
9	ryczałty za samochody + dojazdy do Polanicy i Oldrzychowic	9.000,00	8.699,73	96,66
10	amortyzacja	12.500,00	54.274,16	434,19
11	kursy, szkolenia	4.000,00	4.914,03	122,85
12	materiały biurowe	12.000,00	11.428,78	95,24
13	usługi pocztowe	22.000,00	23.776,30	108,07
14	konserwacje i naprawy sprzętu komputerowego i biurowego	5.000,00	4.517,10	90,34
15	opłaty bankowe	14.000,00	12.220,72	87,29
16	ZFŚS	30.000,00	30.535,32	101,78
17	rozmowy z telefonów komórkowych	1.500,00	1.491,07	99,4
18	badanie bilansu	11.000,00	10.824,00	98,4
19	BHP	2.500,00	3.081,43	123,26
20	c.o. lokale spółdzielni	22.000,00	17.251,81	78,42
21	ogłoszenia w prasie	5.000,00	2.527,78	50,56
22	książeczki opłat czynszowych	3.000,00	2.440,16	81,34
23	pozostałe koszty	90.000,00	83.074,55	92,31
24	energia elektryczna	9.500,00	8.340,42	87,79
25	koszty organizacji Walnego Zgrom.	4.600,00	5.660,66	123,06
26	lustracja	5.000,00	4.920,00	98,4
	<b>ogółem:</b>	<b>2.015.000,00</b>	<b>1.908.179,33</b>	<b>94,70</b>

Wykonanie kosztów ogólnych i zarządzania jest poniżej planu co świadczy o przestrzeganiu dyscypliny finansowej.



Koszty ogólne i zarządzania obejmują cały szereg pozycji kosztów związanych z administrowaniem nieruchomościami (wynagrodzenia pracowników, materiały biurowe, telefony, naprawy sprzętu, energia, usługi pocztowe itp.). Koszty te obejmują również ubezpieczenie majątku spółdzielni, obsługę prawną, prowizje bankowe, wydatki na samorząd spółdzielczy. Ponoszone wydatki z roku na rok ulegają zwiększeniu, dotyczy to szczególnie wynagrodzeń, ubezpieczenia majątku, opłat pocztowych i innych usług. Jak wykazano wyżej, opłata eksploatacyjna na pokrycie kosztów zarządu i koszty ogólne od kilkunastu lat nie była podnoszona pomimo znacznego wzrostu inflacji ogólnej, co skutkowało przekraczaniem w ostatnich latach kosztów w stosunku do wymiaru opłat.

Spółdzielnia w poprzednich latach w ramach realizowanych programów oszczędnościowych ograniczała wydatki, dzięki czemu decyzja o podwyższeniu opłaty była przesuwana w czasie.

Rada Nadzorcza mając powyższe na uwadze wprowadziła od dnia 1 lipca 2019 r. podwyżkę stawki opłaty eksploatacyjnej na pokrycie kosztów ogólnych i zarządu. Wzrost wynosi 0,18 zł od m<sup>2</sup> p.u. i nowy wymiar miesięczny tej opłaty jest na poziomie 0,91 zł od m<sup>2</sup> p.u. lokalu.

### 1.5 Kalkulacje wynikowe opłat eksploatacyjnych bez opłat za media za rok 2019.

- *Opłata za zarządzanie i koszty ogólne (koszty sprawowania zarządu):*

Powierzchnia użytkowa ( p.u.) lokali = 194.974,98 m<sup>2</sup> p.u.

Poniesione koszty ogólne i zarządzania = 1.908.179,33 zł.

Koszty zarządu pożytkami z mienia = 53.352,36 zł

1.908.179,33 zł - 53.352,36 zł = 1.854.826,94zł

$\frac{1.854.826,94zł}{12} : 194.974,98 = 0,793 \text{ zł m}^2\text{p.u}$

W opłatach stawka wynosi 0,91 zł m<sup>2</sup>p.u./miesięcznie

Metraż powierzchni użytkowej uwzględnia również garaże, które ponoszą tą opłatę.

- *Opłaty na utrzymanie części wspólnych nieruchomości (utrzymanie czystości, zieleń, odśnieżanie, przeglądy, konserwacje).*

W roku 2019 wynik finansowy stanowiący różnicę pomiędzy wnoszonymi opłatami, a faktycznymi kosztami był ujemny i wyniósł 170.493,84 zł. Opłata eksploatacyjna wnoszona na ten cel na poziomie 0,38 zł m<sup>2</sup>p.u była niewystarczająca dlatego też w roku 2020 dokonana zostanie korekta opłaty z uwzględnieniem faktycznie poniesionych kosztów na poszczególnych nieruchomościach. Zwiększenie wymiaru tej opłaty nastąpi od dnia 1 kwietnia 2020 r. w przedziale od 0,07 do 0,31 zł m<sup>2</sup>p.u. dla 13 nieruchomości. Po analizie wykonania kosztów za I półrocze 2020 będą podejmowane decyzje o dalszym urealnieniu wnoszonych opłat do faktycznie ponoszonych kosztów utrzymania części wspólnych dla poszczególnych nieruchomości.

- **Podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntów**

W przypadku tej pozycji opłat jest ona wnoszona tylko przez tych mieszkańców, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali. Wszystkie osoby uwłaszczone są samodzielnymi płatnikami tego podatku, a w przypadku pozostałych obowiązuje od ponad 16 lat stawka **0,13** zł od m<sup>2</sup> p.u. Dla lokali użytkowych opłata ta jest corocznie zmieniana do wysokości stawek wynikających z uchwał samorządów.

Rozliczenie tej pozycji opłat w roku 2019 przedstawia się następująco :

Przychody = 263.400,17 zł  
Koszty = 273.331,66 zł

Różnica = - 9.931,49 zł

Strata w tej pozycji opłat wynosi w przeliczeniu na m<sup>2</sup> p.u. poniżej jednego grosza jednak w roku poprzednim w tej pozycji też odnotowaliśmy zbliżoną stratę i w związku z tym w roku 2020 konieczna będzie korekta tej opłaty w wysokości co najmniej 0,03 zł od m<sup>2</sup> p.u.

- **Dźwigi**

Przychody za 2019 r. w budynkach z dźwigami = 196.881,36 zł  
Koszty eksploatacji dźwigów za 2018 r. = 190.438,24 zł  
Metraż mieszkań w nieruchomościach posiadających dźwigi = 52.016,91 m<sup>2</sup> p.u

196.881,36 – 190.438,24 = 6.443,12 zł

Stawka wynikowa dla wszystkich nieruchomości na bazie kosztów 2019 r wynosi :

190.438,24 zł / 52.016,91 m<sup>2</sup> p.u. / 12 miesięcy = **0,305** zł od m<sup>2</sup> p.u./m-c

Od 01.01.2013 r wprowadzona została Uchwałą RN nr 30/2012 z dnia 18.09.2012 r. stawka **0,32** zł od m<sup>2</sup> p.u./miesięcznie.

- **Domofony**

Przychody za 2019 r. = 69.311,39 zł  
Koszty za 2019 r. = 52.371,45 zł

69.311,39 - 52.371,45 = 16.939,94 zł

52.371,45 / 69.311,39 x 0,032 = **0,024** zł. od m<sup>2</sup> p.u.

Stawka w opłatach eksploatacyjnych w 2013 r. została obniżona z **0,043** do **0,032** zł od m<sup>2</sup> p.u. i obowiązuje do dziś. W roku 2018 nastąpił wzrost kosztów związanych z wymianami dużej ilości instalacji domofonowych i tą działalność zamknęliśmy stratą w kwocie 23 tys. zł. Nadwyżka za rok 2019 częściowo pokrywa ten niedobór i dlatego stawka opłaty nie będzie zmniejszana.

- **Energia elektryczna w częściach wspólnych**

Przychody za 2019 r.	=	179.869,94	zł.
Koszty za 2019 r.	=	198.294,89	zł.
Różnica	=	- 18.434,95	zł.

Oplata na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej w częściach wspólnych obejmuje koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej na klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz energię pobieraną przez wentylatory, a także energię zużywaną w innych częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Jest ona rozliczana w oparciu o zainstalowane liczniki, najczęściej dla poszczególnych klatek.

Ujemny wynik spowodowany jest faktem, że faktury za zużycie energii elektrycznej otrzymaliśmy z opóźnieniem - po sporządzeniu rozliczeń energii elektrycznej. Wynikało to ze zmiany pod koniec 2019 roku operatora na dostawę energii elektrycznej. Faktura ta zostanie rozliczona w roku 2020 .

#### **1.6. Odpis na Fundusz Remontowy i pozostałe zwiększenia Funduszu Remontowego.**

Stawka miesięczna odpisu podstawowego na fundusz remontowy została w 2016 roku podwyższona z 1,03 zł od m<sup>2</sup> p.u. do wysokości 1,30 zł od m<sup>2</sup> p.u. W roku 2019 nastąpiło zwiększenie odpisu na fundusz remontowy dla 9 nieruchomości w których zadłużenie będące niezbilansowaną kwotą wydatków nad wpływami przekracza 3 krotnie odpis roczny. Miało to na celu uniknięcie znacznych zwiększeń tego odpisu po roku 2022, po którym - zgodnie ze statutowymi zapisami - powinno nastąpić rozliczanie wyników gospodarki remontowej.

Przed podjęciem decyzji o zwiększeniu odpisu odbyły się zebrania z mieszkańcami, na których przedstawiano rozliczenia funduszy remontowych danej nieruchomości oraz kalkulację dodatkowych zwiększeń. Musimy tu zaznaczyć, że w kilku przypadkach sami mieszkańcy wystąpili z pisemnymi wnioskami o wprowadzenie dodatkowego odpisu. Stawki dodatkowego odpisu na fundusz remontowy wyniosły od 0,22 do 1,21 zł od m<sup>2</sup> p.u.

W roku 2019 nastąpiło ostateczne rozliczenie dotacji ze środków budżetowych Unii Europejskiej na sfinansowanie części wydatków poniesionych z Funduszu Remontowego na poprawę efektywności energetycznej siedmiu budynków mieszkalnych.

Wykorzystywanie środków zgromadzonych na funduszu remontowym dokonywane było w oparciu o wprowadzony w 2012 roku Regulamin gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 10/2012 z dnia 17.04.2012 r. ze zmianami).

W roku 2012 uchwalono też Regulamin zamówień na dostawy, roboty budowlane i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku. Regulamin ten powstał w dużym stopniu w oparciu o uregulowania wynikające z ustawy o zamówieniach publicznych. Nowe szczegółowe zasady rozstrzygnięcia o wyborze wykonawców robót mają na celu bardziej racjonalne wykorzystywanie środków pochodzących z funduszu remontowego.

W roku 2020 przewidziana jest termomodernizacja dwóch budynków mieszkalnych, która zostanie sfinansowana pożyczką bankową udzieloną na bardzo korzystnych warunkach (20 letni okres spłaty przy oprocentowaniu rocznym wynoszącym 0,5 %). Decyzja o jej zaciągnięciu została podjęta w uzgodnieniu z mieszkańcami tych nieruchomości.

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO**  
za lata 2014 – 2019  
(w PLN)

L	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	<b>BO</b>	30.050,91	293.236,70	443.109,35	437.529,50	1.138.015,20	640.144,60
2	<b>Odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży</b>	2.435.749,99	2.525.245,20	3.132.014,44	3.011.732,67	3.010.555,18	3.049.045,87
3	Odpis na mienie ogólnospółdzielcze	44.926,80	44.975,66	45.003,46	47.195,62	45.093,39	45.096,37
4	Pożyczka z Funduszu Zasobowego	—	—	—	1.348.771,00	—	-
5	Dotacja unijna	-	-	-	-	2.121.294,99	283.787,33
6	Inne zwiększenia	681.060,89	672.039,08	258.998,13	530.813,26	414.843,86	320.472,62
7	Odszkodowania – szkody majątkowe	110,00	12.751,84	1.495,43	6.131,66	1.255,82	5.163,67
8	Dopłaty dotyczące docieplenia budynków	123.515,92	—	—	—	1.338.802,88	-
9	<b>Ogółem zwiększenia (2+3+4+5+6+7+8)</b>	<b>3.285.363,60</b>	<b>3.255.011,78</b>	<b>3.437.511,46</b>	<b>4.944.644,21</b>	<b>6.931.846,12</b>	<b>3.703.565,86</b>
10	<b>Koszty remontów</b>	2.992.172,66	3.050.541,05	3.431.633,91	3.302.960,50	3.182.050,36	2.887.507,73
11	Wydatki - projekty UE	-	-	-	918.060,15	3.479.244,99	692.147,53
12	Szkody majątkowe	18.619,39	5.848,38	1.190,00	1.045,87	4.393,28	4.177,40
13	Splata pożyczki wewn. z Funduszu Zasobowego	-	-	-	-	750.000,00	300.000,00
14	Remonty mienia SM	11.385,76	48.749,70	10.267,40	22.091,99	14.028,09	1.692,12
15	<b>Ogółem zmniejszenia (10+11+12+13+14)</b>	<b>3.022.177,81</b>	<b>3.105.139,13</b>	<b>3.443.091,31</b>	<b>4.244.158,51</b>	<b>7.429.716,72</b>	<b>3.885.524,78</b>
16	<b>Stan Funduszu Remontowego na koniec roku</b>	<b>293.236,70</b>	<b>443.109,35</b>	<b>437.529,50</b>	<b>1.138.015,20</b>	<b>640.144,60</b>	<b>458.185,68</b>

W dalszej części sprawozdania przedstawiamy opis rzeczowy do zrealizowanych w 2019 roku remontów.

## 1.7 Windykacja zadłużeń

Windykacja zadłużeń jest prowadzona w oparciu o Regulamin zasad prowadzenia windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku (Uchwała RN nr 12/2012 z dnia 08.05.2012 r.).

Poniżej zamieszczono tabelę przedstawiającą zmiany stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w ujęciu bilansowym (z uwzględnieniem dokonanych odpisów aktualizujących należności), w rozbiciu na zasoby w poszczególnych miejscowościach w okresie od 2016 do 2019 roku.

Miejscowość	2016 (w zł)	2017 (w zł)	2018 (w zł)	2019 (w zł)
Odrzychowice Kłodzkie	65.952,20	3.892,59	2.117,53	3.054,65
Polanica-Zdrój	194.222,75	148.057,85	147.274,75	220.871,99
Kłodzko	961.667,83	832.643,28	807.133,09	754.399,63
<b>Razem</b>	<b>1.221.842,78</b>	<b>984.593,72</b>	<b>956.525,37</b>	<b>905.269,36</b>

Począwszy od roku 2012 następuje sukcesywny spadek zadłużeń. W roku 2019 należności uległy dalszemu obniżeniu w stosunku do roku 2018. Na przestrzeni siedmiu lat zadłużenie użytkowników lokali uległo zmniejszeniu o 870 tys. zł, tj. o ponad 50 %, a wskaźnik należności nieregularnych obniżył się z ponad 11 % do niespełna 5 %.

Sukcesywne obniżanie stanu należności jest ściśle powiązane z płynnością finansową Spółdzielni, która z roku na rok ulega poprawie i powoduje, że stabilizacja finansowa nie jest zagrożona.

W celu odzyskania przeterminowanych należności Spółdzielnia stosuje różnorodne metody windykacji. W pierwszej kolejności prowadzona jest egzekucja przedsądowa (polubowna), polegająca na wysyłaniu wezwań do zapłaty, przeprowadzaniu rozmów z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia, zawieranie porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia. W przypadku braku zainteresowania ze strony dłużnika oraz braku woli do dobrowolnej spłaty długu, wdrażane są procedury sądowo - egzekucyjne tj. uzyskanie prawomocnego wyroku, który umożliwia wystąpienie do komorników sądowych o przeprowadzenie egzekucji z majątku dłużnika i ściąganie należności.

Rodzaje i zakres podejmowanych w Spółdzielni działań windykacyjnych i egzekucyjnych w latach 2011-2019 przedstawiono w tabeli poniżej.

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pozwy sądowe	83	113	95	62	69	67	65	67	82
w tym:									
- o zapłatę	81	106	94	61	69	66	65	66	82
- o eksmisję	2	7	1	1	0	1	0	1	0
Eksmisje	2	2	2	5	4	1	1	0	0
Sprawy przekazane do egzekucji komorniczej	66	55	60	43	53	45	54	39	40
Wysłane wezwania do zapłaty	718	805	667	660	732	498	611	492	524
Rozpatrzone podania w sprawie zadłużenia	245	268	209	171	156	114	133	110	93
Ilość osób, które całkowicie spłaciły zadłużenie	250	253	218	245	241	179	162	134	122

W 2019 roku do komorników sądowych skierowano 40 wniosków o wszczęcie egzekucji. We wszystkich 40 sprawach komornicy dokonali zajęć wynagrodzeń, rent i emerytur, kont bankowych lub innych wierzytelności.

Podejmowane przez Spółdzielnię czynności windykacyjne zdeterminowane są w znacznym stopniu tytułem prawnym do lokalu, którego dotyczy windykacja. Rosnący udział mieszkań będących własnością odrębną i zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozbawia Spółdzielnię możliwości uzyskania sądowego wyroku eksmisyjnego i skutkuje podejmowaniem działań, zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczych. W 2019 roku odbyła się 1 licytacja komornicza i skierowano do komorników sądowych 7 nowych wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

Ponadto, po drugiej bezskutecznej licytacji komorniczej Spółdzielnia korzysta z uprawnienia do przejęcia nieruchomości dłużnika na własność. W 2019 r. przejęta została jedna taka nieruchomość i dłużnicy tej nieruchomości dobrowolnie zdali lokal mieszkalny do Spółdzielni.

W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielnia podejmuje również działania polegające na zabezpieczeniu długów poprzez zakładanie ksiąg wieczystych oraz wpisywanie hipotek

przymusowych na lokalach dłużników. W 2019 roku założono 4 księgi wieczyste i dokonano 16 wpisów hipotek przymusowych.

W ostatnim okresie niepokojące są zmiany wprowadzane w przepisach prawa, które utrudniają wierzycielom dochodzenie swoich roszczeń. Dotyczy to zarówno zmian w procedurach upadłości konsumenckiej jak również w procedurach postępowania cywilnego oraz egzekucyjnego związanego z wykonywaniem sądowych nakazów zapłaty.

Na podkreślenie zasługuje w tym miejscu fakt, że cały proces windykowania zadłużeń jest prowadzony przez pracowników Spółdzielni, dzięki czemu unikamy bardzo wysokich kosztów zastępstw procesowych, które dodatkowo zwiększyłyby zobowiązania dłużników.

## **II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2019r.**

Zgodnie zapisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, zmienionej ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku, członkami spółdzielni są z mocy prawa wszystkie osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, roszczenia o ustanowienie takich praw lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu mogą uzyskać członkostwo na swój wniosek.

W przypadku utraty prawa do lokalu (zbycie lokalu czy wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu) członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa.

Działając na podstawie przepisów art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd w 2019 roku stwierdził ustanie z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni wobec 106 osób i nabycie z mocy prawa członkostwa wobec 92 osób.

Oprócz tych przypadków następowała naturalna rotacja członków związana ze zbywaniem i nabywaniem spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz deklarowaniem chęci przystąpienia do Spółdzielni osób, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu.

Na podstawie wniosków złożonych przez osoby, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu Zarząd podjął 68 uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

### **1. Zestawienie ilości członków na dzień 31.12.2019 roku**

<b>4030</b>	Członkowie posiadający prawo do lokalu
<b>0</b>	Członkowie nieposiadający prawa do lokalu
<b>0</b>	Członkowie oczekujący zgodnie z zawartymi umowami w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania
<b>4030</b>	Ogółem

W porównaniu do 2018 roku liczba członków Spółdzielni zmalała o 17 osób.

Na koniec 2019 roku liczba osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu, a które nie są członkami spółdzielni wyniosła 376 osób.

## 2. Zestawienie lokali mieszkalnych

### 1. Stan na dzień 31.12.2019 roku

Miejscowość	lokatorskie	własnościowe	wyodrębnione	w gestii SM, bezumowne, najem	Razem
Kłodzko	33	1492	1671	8	3204
Polanica Zdrój	2	209	323	0	534
Ołdrzychowice Kłodzkie	0	18	54	0	72
<b>Ogółem:</b>	<b>35</b>	<b>1719</b>	<b>2048</b>	<b>8</b>	<b>3810*</b>

\* wzrost ilości lokali mieszkalnych wynika z przekształcenia lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

### 2. Lokale wyodrębnione w 2019 roku

W 2019 roku następowało w dalszym ciągu przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali.

Typ lokalu	Kłodzko	Polanica	Ołdrzychowice	Razem
Lokatorskie na wyodrębnioną własność	6	0	0	6
Własnościowe na wyodrębnioną własność	16	0	2	18
<b>Ogółem:</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>24</b>

### 3. Lokale wyodrębnione ogółem w zasobach Spółdzielni

Na koniec 2019 roku lokale wyodrębnione stanowiły 53,7% wszystkich lokali mieszkalnych, w tym:

- w Kłodzku – 52,1 %,
- w Polanicy-Zdrój - 60,4 %,
- w Ołdrzychowicach Kłodzkich – 75 %.

Rok	Kłodzko	Polanica Zdrój	Ołdrzychowice Kłodzkie	Razem
2005 - 2006	112	16	1	129
2007	314	1	17	332
2008	324	119	12	455
2009	425	123	11	559
2010	210	25	4	239
2011	71	11	1	83



2012	29	7	1	37
2013	33	6	2	41
2014	22	6	-	28
2015	35	3	3	41
2016	30	0	0	30
2017	24	6	0	27
2018	20	3	0	23
2019	22	0	2	24
<b>OGÓLEM</b>	<b>1671</b>	<b>323</b>	<b>54</b>	<b>2048</b>

### III. Gospodarka remontowa

W 2019 roku wydatki z funduszu remontowego na remonty, konserwacje i utrzymania spółdzielczych nieruchomości mieszkalnych i użytkowych wyniosły 3.579.655 zł, i były o 46 % niższe od wydatków poniesionych w 2018 roku.

Przyczyną tak znacznego spadku wydatków remontowych było zakończenie i rozliczenie w 2018 roku dużego, dwuletniego (3.480 tys. zł w 2018 roku) projektu dofinansowanego ze środków UE pn.: „Poprawa efektywności energetycznej spółdzielczych wielorodzinnych budynków mieszkalnych położonych w Kłodzku przy ul. Dąbrówki 6, 7 i 8, ul. Kusocińskiego 1 i 3, ul. Okrzei 29 i ul. Wałasiewiczówny 6”. Po zakończonych pozytywnie w I kw. 2019 roku kontrolach przez Dolnośląską Instytucję Pośredniczącą, Spółdzielnia otrzymała końcową płatność dofinansowania i projekt został ostatecznie rozliczony.

W okresie sprawozdawczym rozpoczęto i zakończono realizację kolejnego, dużego projektu dofinansowanego ze środków UE. Wspólnie z Gminą Miejską Kłodzko, Gminą Wiejską Kłodzko i Stowarzyszeniem Edukacja i Rozwój złożono partnerski wniosek o dofinansowanie ze środków UE projektu pn.: „Rewitalizacja społeczna i przestrzenna Kłodzka i Krosnowic” w ramach którego Spółdzielnia zrealizowała przebudowę podwórka (dziejnińca) przy ul. Muzealnej 9-11 i ul. Czeskiej 37.

Po wyłonieniu wykonawców przedmiotowe zadania zostały wykonane i zakończone w III kwartale 2019 roku.

Całkowita, ostateczna wartość projektu, w części dotyczącej Spółdzielni, została ustalona na kwotę 697.163 zł. Przyznane dofinansowanie wyniosło 492.997 zł i stanowiło 70,7 % wartości projektu.

W 2019 roku otrzymano częściowe dofinansowanie w kwocie 154.632 zł oraz wspólnie z pozostałymi partnerami złożono w DIP końcowe wnioski o płatność obejmujące ostatnie wydatki w projekcie przy dofinansowaniu w wysokości 338.365 zł. W marcu br. pracownicy DIP przeprowadzili kontrolę realizacji projektu i, w przypadku braku zastrzeżeń, spodziewane jest zatwierdzenie wniosków i wypłata pozostałej części dofinansowania.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała program modernizacji źródeł ciepła dla celów grzewczych i produkcji ciepłej wody użytkowej mający na celu obniżenie kosztów ogrzewania zasobów i dostaw c.w.u. poprzez zmniejszenie zużycia energii.

W budynku przy ul. Wiosennej 1 - 39, w miejsce istniejących urządzeń wymienników ciepła firmy CALOR EC Sp. z o.o., zamontowano dwa nowoczesne węzły cieplne o mocy cieplnej 350 kW i 450 kW, z których energia cieplna dostarczana jest do klatek 1-17 oraz 19-39. Koszt budowy tych węzłów cieplnych wyniósł 231.000 zł.

W stosunku do zaplanowanych na 2019 rok wydatków w wysokości 3.702 tys. zł, nie wykonano prac na kwotę ok. 123 tys. zł, a było to skutkiem przesunięcia zakończenia niektórych robót na 2020 rok, w szczególności:

- instalacja wyłącznika ppoż. prądu ul. Rodzinna 1-3, 5-7 – kwota 34.000 zł,
- malowanie klatek schodowych i piwnic – kwota 30.000 zł,
- remonty instalacji c.o. – 30.000 zł,
- roboty budowlane – kwota 25.000 zł.

Największy udział (ponad 20 %) w wydatkach remontowych miały prace związane z remontami placów i dróg spółdzielczych, a następnie remonty instalacji centralnego ogrzewania i c.w.u. (11,8 %), prace dekarские i remonty pokryć dachowych (11,4 %), remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych (10,6 %), remonty i wymiana dźwigów osobowych (9,4 %) i roboty budowlane (6,9 %). Łączne nakłady na w/w rodzaje robót stanowiły ponad 70 % wszystkich wydatków z funduszu remontowego.

Najwyższy wzrost wydatków w stosunku do 2018 roku nastąpił w pozycji:

- remonty placów, chodników i dróg – o 648 tys. zł – o prawie 800 %,
- roboty dekarские – o 82 tys. zł – o 25 %,
- remonty balkonów i tarasów – o 40 tys. zł – o 20 %,
- remonty instalacji c.o. i c.w.u. – o 40 tys. zł – o 10%.

Szczegółowy wykaz zrealizowanych robót przedstawiono w dalszej części sprawozdania.

#### 1. Struktura rodzajowa wydatków funduszu remontowego przedstawiała się następująco:

L.p.	Zakres rodzajowy wydatków z Funduszu Remontowego	Wykonanie 2019	struktura %
1.	Instalacje elektryczne	<b>165.705,01</b>	4,6
2.	Centralne ogrzewanie	<b>422.339,31</b>	11,8
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	<b>378.170,21</b>	10,6
4.	Instalacje gazowe	<b>56.146,56</b>	1,6
5.	Instalacje p. pożarowe	<b>0,00</b>	0,0
6.	Instalacje wentylacyjne i spalinowe	<b>69.193,82</b>	1,9
7.	Roboty stolarskie	<b>13.328,60</b>	0,4
8.	Roboty ślusarskie	<b>73.923,66</b>	2,1
9.	Roboty budowlane	<b>247.127,27</b>	6,9

10.	Pokrycia dachowe, prace dekarские	409.625,63	11,4
11.	Naprawa balkonów i tarasów	240.440,51	6,7
12.	Docieplenie stropodachów	0,00	0,0
13.	Malowanie klatek schodowych	64.943,33	1,8
14.	Termomodernizacja ścian	92.617,64	2,6
15.	Dźwigi osobowe	334.832,25	9,4
16.	Place i drogi	746.180,11	20,8
17.	Grupa remontowo-konserwacyjna	240.555,47	6,7
18.	Dyżury instalatorów	0,00	0,0
19.	Boksy śmietnikowe	13.145,51	0,4
20.	Place zabaw	11.380,37	0,3
	<b>RAZEM</b>	<b>3.579.655,26</b>	<b>100,0</b>

### Wykaz rzeczowy robót wykonanych w 2019 roku (adresy, terminy)

#### USZCZELNIENIE ZŁĄCZ PŁYT BUDYNKU

1. Kłódzko, ul. Spółdzielcza 55 – 120 mb; II/19
2. Kłódzko, ul. Spółdzielcza 20 – 180 mb; II/19
3. Kłódzko, ul. Spółdzielcza 12 – 180 mb; II/19
4. Kłódzko, ul. Spółdzielcza 10 – 160 mb IV/19
5. Kłódzko, ul. Spółdzielcza 12 – 32 mb IV/19
6. Kłódzko, ul. Spółdzielcza 14 – 224 mb IV/19

#### WYMIANA STOLARKI DRZWIOWEJ (części wspólne)

1. Spółdzielcza 32-34 (piwnica boczne wejście) XII/18-I/19
2. Spółdzielców 2-20 (drzwi wejściowe wewnętrzne) XI-XII/19

#### WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ (części wspólne)

1. Spółdzielcza 44 (okno kl. schod. VI-VIIp.) II/19
2. Okrzei 26A/I (wylazowe na dach) II/19
3. Rodzinna 1 – 3; 5 – 7 (okienka piwniczne) IV-V/19
4. Spółdzielcza 34 (okienka 2 szt. w suszarni) V/19
5. Spółdzielcza 50 (okno kl. schod. I-IIp.) IX-X/19

#### MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH

1. Okrzei 26A/V II-III/19
2. Spółdzielcza 25 XI-XII/19
3. Spółdzielcza 41 XI-XII/19

#### REMONTY BALKONÓW I TARASÓW

1. Spółdzielcza 12 (pion m. 1,4,7,10,13,16,19,22,25,28,31) I-II/19
2. Spółdzielcza 50 (2 piony 22 szt.) II-III/19
3. Wiosenna 1 (m.nr. 1 – 10) IV-IX/19
4. Wiosenna 3 (m.nr. 1,3,5,7,9) IV-IX/19

5.	Wiosenna 2 (m.nr. 1,3,4,6,7,9,10,12,13,15)	IV-IX/19
6.	Wiosenna 14 (m.nr. 3,6,9,12,15)	IV-IX/19
7.	Rodzinna 26 (9,7,5,3)	IV/19
8.	Rodzinna 28 (3,5,9)	IV/19
9.	Wiosenna 3 (pion m. 2,4,6,8,10)	VI-X/19
10.	Wiosenna 5 (pion m. 1,3,5,7,9)	VI-X/19
11.	Łukasińskiego 15/14	XI/19
12.	Łukasińskiego 15/10	XI/19
13.	Łukasińskiego 15/4	XI/19
14.	Łukasińskiego 15/7	XI/19

### REMONT POKRYCIA DACHU, ELEMENTÓW DACHU, OBRÓBEK BLACHARSKICH, RYNIEN LUB RUR SPUSTOWYCH

1.	Wiosenna 25 – 39 (koryta zlewowe)	VI/18-IV/19
2.	Spółdzielcza 51 – 55 (koryta zlewowe)	VIII-IX/19
2.	Wyszyńskiego 2 (połąc nad maszynowniami i suszarniami)	III-IV/19
3.	Rodzinna 48-50 (ok 100 m2)	VI/19
4.	Wiosenna 10A (połąc dachu w stryropapie)	XI/19
5.	Wolności 83 (pawilon handlowy, połąc dachu, kominy, obr. blach.)	IX-X/19
6.	Rodzinna 1 – 3 (rury spustowe)	VII-VIII/19
7.	Rodzinna 5 – 7 (rury spustowe)	VII-VIII/19

### BIAŁKOWANIE ŚCIAN PIWNIC

1.	Spółdzielcza 18 - 20	I-II/19
2.	Spółdzielcza 26 - 28	II-III/19
3.	św. Wojciecha 17 – 17/II	I-II/19
4.	Wojska Polskiego 5 - 13	I-II/19
5.	Spółdzielcza 44 – 46	I-II/19

### REMONT ROZDZELNICZY GŁÓWNEJ PRĄDU

1.	Spółdzielcza 27	I-II/19
2.	Spółdzielcza 25	II/19

### DOCIEPLENIE ŚCIAN

1.	Rodzinna 5-7 (cokół)	IX/19
2.	Spółdzielcza 1 (docieplenie stropu stacji transformatorowej)	XII/19
3.	Letnia 1 (remont elewacji zachodniej przy przejściu z części wielorodzinnej na szeregową)	XI/19

### REMONTY CHODNIKÓW, SCHODÓW ZEWN., WEJŚĆ DO KL. SCHOD. ITD

1.	Muzealna 9-11 (dziedziniec)	III-VIII/19
2.	Spółdzielcza 23 (wejście + fragment chodnika)	III/19
3.	Dąbrówki 6/VI (mur oporowy skarpy + kuwety odwadniające)	IV-V/19
4.	Dąbrówki 6/V (wejście)	III-IV/19
5.	Dąbrówki 5/VI (wejście)	IV-V/19
6.	Dąbrówki 6/VI (wejście)	V-VI/19
7.	Dąbrówki 8/V (wejście)	V-VI/19
8.	Wojska Polskiego 5 - 13 (schody w części centralnej galerii – częściowa naprawa)	IV-V/19
9.	Spółdzielcza 48-54 (chodnik i wyjazd przy ul. J.P.II)	IX-X/19

10.	Rodzinna 94 (chodnik – wjazd do garaży od J.P.II)	IX-X/19
11.	Własiewiczówny 3 (okładziny schodów zew.)	IX/19
12.	Wolności 83 (poszerzenie parkingu)	IX-X/19
13.	Łąkowa 17 (przebudowa schodów + kinety odwadniające)	X/19
14.	Wiosenna 29 (chodnik z płyt gumowych do placu zabaw)	IX/19
15.	Malczewskiego H (wykonanie chodnika łącznika do śmietnika)	IX/19
16.	Wiosenna 7 (utwardzenie terenu pod boks na wózek inwalidzki)	VIII/19
17.	Wiosenna/Letnia (niwelacja drogi/parking nr 17/19)	V/19
18.	Rodzinna 102 (wejście)	XI/19
19.	Dąbrówki 6 (skarpa, odwodnienie)	XI-XII/18
20.	Rodzinna 2 – 18 (łączniki między chodnikami)	XII/19
21.	Rodzinna 102 (spocznik przed wejściem)	XII/19
22.	Spółdzielcza 39 (przełożenie kostki na szczycie)	XII/19
23.	Dąbrówki 8/III-IV (remont muru oporowego)	XII/19
24.	Czeska 37 (remont podwórka)	IX-XI/19

### **MONTAŻ OGRANICZNIKÓW MOCY Z PRZEKSZTAŁTNIKIEM W OBWODACH WSPÓLNYCH (energia elektryczna)**

1.	Dąbrówki 6/I,II,III	IX/19
----	---------------------	-------

### **WYMIANA NAŚWIETLI KLATEK SCHODOWYCH**

1.	Letnia 1	IX-X/19
2.	Okrzei 26a/IV	IX-X/19

### **REMONTY**

1.	Własiewiczówny 4B (adaptacja pomieszczeń na archiwum)	I/19
2.	Czeska 37 (zaadaptowanie części piwnicy na boks śmietnikowy)	XII/19

### **WYMINA KLAP NAPOWIETRZAJĄCYCH KLATKĘ SCHODOWĄ (SYSTEM P. POŻ)**

1.	Spółdzielcza 12	XI/19
2.	Spółdzielcza 26	XI/19
3.	Spółdzielcza 14	XI/19
4.	Spółdzielcza 40	XI/19
5.	Spółdzielcza 50	XI/19

### **WYKONANIE OPASKI BUDYNKU**

1.	Rodzinna 5 – 7	VII-X/19
----	----------------	----------

### **WYMIANA W.L.Z. (wewnętrzna linia zasilająca)**

1.	Dąbrówki 3	XI/19
2.	Dąbrówki 4	XI/19

## WYMIANA DŹWIGÓW

- |    |                 |         |
|----|-----------------|---------|
| 1. | Spółdzielcza 50 | V-VI/19 |
| 2. | Spółdzielcza 42 | X-XI/19 |

## MONTAŻ WĘZŁÓW CIEPLNYCH

- |    |                  |             |
|----|------------------|-------------|
| 1. | Wiosenna 15 i 31 | VII-VIII/19 |
|----|------------------|-------------|

### IV. Opomiarowanie mediów.

Z upływem 2017 roku zakończono w Spółdzielni wymianę zdecydowanej większości wodomierzy zimnej i ciepłej wody na nowe, posiadające aktualną cechę legalizacyjną.

W latach 2018 i 2019 przeprowadzono uzupełniające wymiany wodomierzy dla osób, które złożyły wnioski w tej sprawie.

Użytkownicy lokali, w których nie zamontowano lub nie dokonano wymiany, zgodnie z regulaminem, rozliczani za zużycie wody w formie ryczałtu.

Nadal istnieje oczywiście możliwość wymiany wodomierzy w trybie indywidualnym, po uzgodnieniu terminu z działem technicznym Spółdzielni.

Wodomierze posiadają legalizację do końca 2022 roku, tak więc w roku 2022 przeprowadzona zostanie kolejna wymiana tych urządzeń pomiarowych.

W zakresie opomiarowania dostawy ciepła dla celów ogrzewania, w 2019 roku zamontowano 10 szt. nowych ciepłomierzy i na koniec roku liczba ciepłomierzy budynkowych wynosiła 77 szt., z tego zainstalowane przez Spółdzielnię 32 szt.

### V. Rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania lokali

Zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 regulaminu rozliczania kosztów: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, podstawową formą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są podzielniki kosztów z wyjątkiem nieruchomości, które nie wyraziły zgody na montaż podzielników lub odstąpiły od rozliczania w oparciu o podzielniki kosztów. Rezygnacja z podzielników kosztów i stosowanie zamiennego rozliczania opłat za dostarczone do lokali ciepło na podstawie powierzchni lokali położonych w określonym węźle, nieruchomości lub budynku było możliwe jeżeli w przeprowadzonym głosowaniu taką wolę wyraziło **ponad 50%** użytkowników lokali. Zarząd jest zobowiązany przeprowadzić głosowanie w tej sprawie na pisemny wniosek, co najmniej 20% użytkowników lokali.

W sezonie grzewczym rozpoczynającym się z dniem 1 czerwca 2019 roku (sezon grzewczy 2019/2020) w 23 jednostkach rozliczeniowych (poszczególne nieruchomości, budynki lub węzły) zużycie ciepła do celów grzewczych nie będzie rozliczane w oparciu o wskazania podzielników ciepła lecz na podstawie powierzchni lokali położonych w danej jednostce rozliczeniowej.

Decyzje co do zmiany zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła podejmowali każdorazowo użytkownicy lokali większością ponad 50 % głosów.

Z przeprowadzonych przez Zarząd analiz wynika, że w przypadku rezygnacji z rozliczania kosztów ciepła z wykorzystaniem podzielników, następuje wzrost zużycia ciepła od 10 do 25%, co przekłada się na proporcjonalny wzrost średniego kosztu ogrzewania mieszkań.

Po dokonanych zmianach w zasadach rozliczania kosztów ogrzewania, w sezonie grzewczym 2019/2020, w niecałych 30% nieruchomości koszty dostarczonego ciepła na cele grzewcze rozliczane będą na podstawie powierzchni lokali, bez wykorzystania wskazań podzielników kosztów.

## **VI. Utrzymanie terenów zielonych**

Rok 2019 był kolejnym rokiem, w którym przeznaczono znaczne środki finansowe na poprawę estetyki terenów zielonych oraz uporządkowanie stanu roślinności wysokiej (drzewa i krzewy) w zasobach spółdzielczych.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody zgoda na usunięcie drzewa udzielana jest w formie decyzji przez właściwego burmistrza lub wójta, na wniosek Zarządu Spółdzielni, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego. W wielu przypadkach dokonywane przez Zarząd powiadomienia mieszkańców o zamiarze wycinki drzewa spotykają się ze sprzeciwem lokatorów lub też decyzja organu administracji samorządowej jest negatywna. Jest to powodem niezadowolonych osób wnioskujących o wycinkę, jednakże ustawa w sposób jednoznaczny nakazuje ochronę roślinności i precyzyjnie określa warunki udzielenia zgody na usunięcie roślin.

W wielu przypadkach zezwolenie na wycięcie drzew łączy się z obowiązkiem dokonania nasadzeń zastępczych na nieruchomości.

Gdy wniosek mieszkańców dotyczy przycięcia korony drzew Zarząd, po przeprowadzeniu przez pracowników ogledzin w terenie, zleca wykonanie zabiegu pielęgnacyjnego konserwatorom lub wyspecjalizowanej firmie.

W 2019 roku koszty usunięcia lub przycięcia drzew wyniosły 55.274,40 zł, a koszty nasadzeń to 7.820,- zł.

Działania w zakresie utrzymania zieleni w 2019 roku obejmowały następujące czynności:

1. Przygotowanie wniosków i uzyskiwanie decyzji administracyjnych:
  - powiadomienia mieszkańców o zamiarze wycięcia drzewa - 9 powiadomień o zamiarze wycinki 33 drzew,
  - wystąpienia z wnioskami o wydanie decyzji na usunięcie drzew do Burmistrza, Wójta, Konserwatora Zabytków lub Starosty – 12 wniosków,
  - uzyskane zezwolenia – 15 decyzji administracyjnych w sprawie zezwolenia na wycinkę drzew,
  - umorzenie postępowania - brak.
2. Wykonane zabiegi pielęgnacyjne:
  - przycięcie korony drzew – 192 szt.,
  - wycięcie drzewa - 72 szt.,
  - usunięcie wiatrołomów – 4 szt.
3. Wykonanie nasadzeń – 27 szt.

Na nieruchomościach przy ul.: Wolności 83, Dąbrówki, Muzealnej 9-11 w Kłodzku i Łąkowej 15-21, Spółdzielców 1 oraz 2-20 w Polanicy-Zdroju posadzono 27 sztuk drzew (nasadzenia zastępcze) z gatunku: surmia, sosna czarna, sosna pospolita, klon globosum na pniu, klon zwykły, lipa drobnolistna i tawułę japońską jako żywopłot.

Na I kw. 2020 roku, na podstawie wydanych decyzji administracyjnych, zaplanowano wycinke 20 drzew w Kłodzku oraz 3 szt. w Polanicy-Zdroju oraz wykonanie nasadzeń/uzupełnienia żywopłotów i nasadzenia 13 szt. niskopiennych, wolnorosnących drzew w Kłodzku oraz Polanicy-Zdrój.

## **VII. Sprawy organizacyjne**

### **1. Statut Spółdzielni**

W 2019 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku obowiązywał statut w wersji przyjętej w uchwale nr 10/2018 z dnia 16 czerwca 2018 roku przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni w sprawie uchwalenia statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku i wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców w dniu 31 lipca 2018 roku.

### **2. Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej (kadencja 2017 – 2020) nie uległ zmianie w 2019 roku w stosunku do końca 2018 roku i obejmował następujące osoby:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| - Janiuk Zbigniew   | - Przewodniczący Rady Nadzorczej            |
| - Ochman Andrzej    | - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| - Winiarski Tadeusz | - Sekretarz Rady Nadzorczej                 |
| - Wierzbicka Anna   | - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej         |
| - Grzesik Zdzisław  | - Przewodniczący Komisji GZMiI              |
| - Duda Zdzisław     |   |
| - Jarosz Armin      |   |
| - Lemiesz Iwona     |   |
| - Okołów Bogusław   |   |
| - Rydz Mirosława    |   |
| - Ściebura Sławomir |   |

W 2020 roku upływa obecna kadencja członków Rady Nadzorczej. Wybory nowych członków odbędą się w podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zatwierdzającego sprawozdania za 2019 rok.

### **3. Skład Zarządu w 2019 roku:**

W 2019 roku skład Zarządu nie uległ zmianie w stosunku do roku poprzedniego i obejmował:

1. Haławin Bogdan - Prezes Zarządu
2. Gunia Mieczysław - Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych
3. Pić Adam - Zastępca Prezesa ds. Gospodarki Zasobami



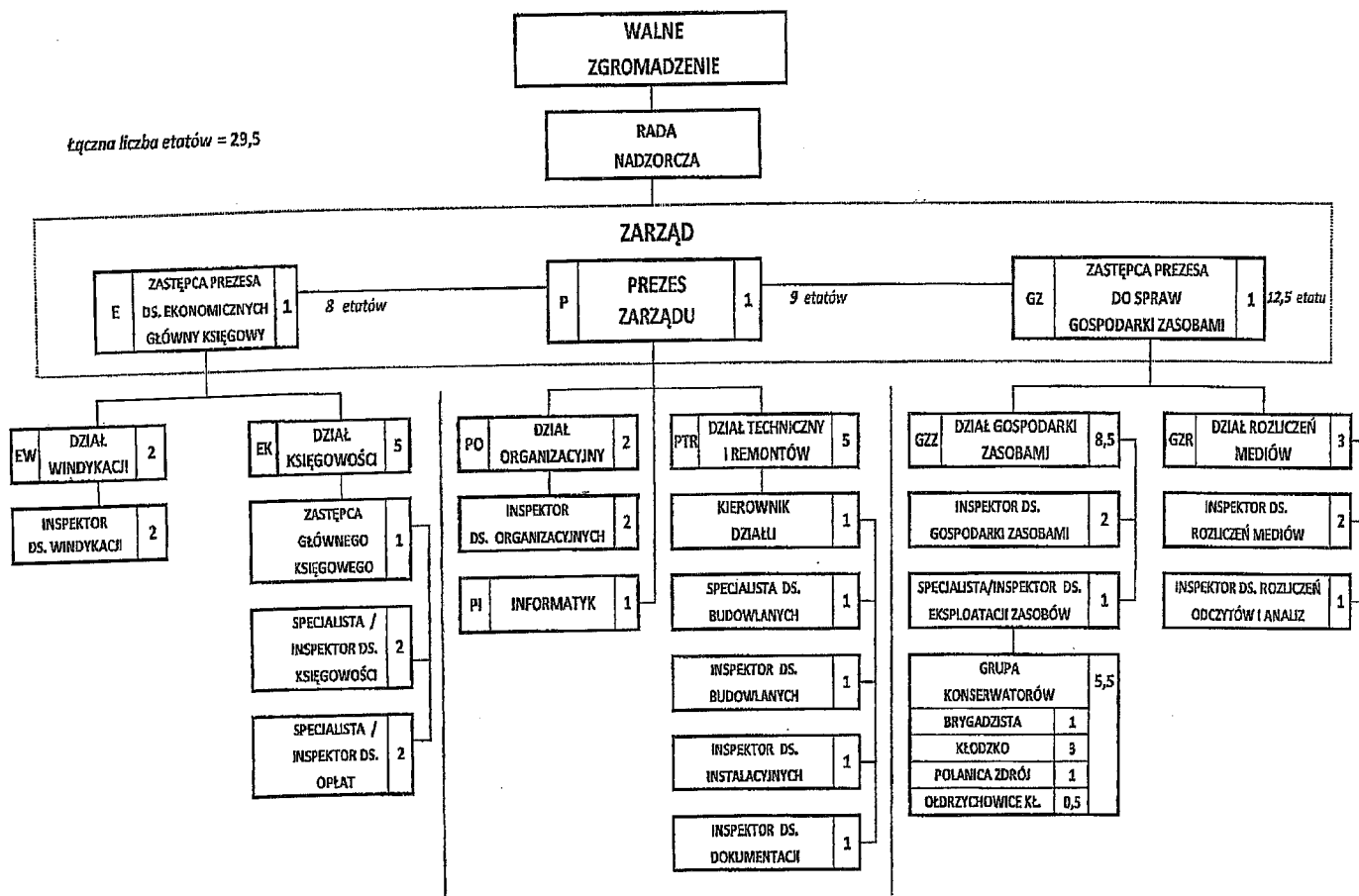
#### 4. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, kształtowany jest w oparciu uchwałę Rady Nadzorczej nr 27/2011 z dnia 30.08.2011 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku zatrudnienie wynosiło 31 osób, a w przeliczeniu na etaty wynosiło 30,38 osób wobec 29,50 etatu zapisanego w strukturze organizacyjnej. Przedstawiony stan zatrudnienia obejmuje jedną osobę zatrudnioną na czas zastępstwa, pracownika przebywającego na długoterminowym zwolnieniu lekarskim oraz jedną osobę przebywającą na urlopie wychowawczym.

Schemat struktury organizacyjnej przedstawiono poniżej

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku



## VIII. Podsumowanie oraz zamierzenia na 2020 rok.

### 1. Podsumowanie i ocena realizacji zadań za 2019 rok.

W ocenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowa w Kłodzku w 2019 roku, jak i w latach poprzednich osiągnęła satysfakcjonujące wyniki w zarządzaniu spółdzielczymi zasobami. Pomimo znacznego obniżenia się przychodów ze sprzedaży majątku spółdzielczego uzyskano istotną nadwyżkę bilansową w wysokości netto 236.404 zł, a konsekwentnie prowadzone działania windykacyjne spowodowały dalsze obniżenia poziomu zadłużenia mieszkańców do kwoty 905.269 zł i osiągnięcie wskaźnika zadłużenia w relacji do rocznych przychodów ogółem na poziomie 5% na koniec roku sprawozdawczego. Na dzień 31.12. 2019 roku, pomimo opóźnień w rozliczeniu dotacji z budżetu UE na dofinansowanie zrealizowanych projektów, stan płynnych środków finansowych był wyższy niż na koniec roku poprzedniego i wyniósł 2.461.638 zł. Przedstawione wielkości świadczą o utrzymywaniu się wysokiego poziomu bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe przedstawiały się następująco:

	2019 rok	2018 rok
1. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych (w %)	5,0	5,6
2. Wskaźnik płynności bieżącej	1,58	1,42
3. Wskaźnik płynności szybkiej	0,77	0,63
4. Stopień pokrycia aktywów trwałych fund. własnymi (w %)	102,3	101,4

Dobra kondycja finansowa Spółdzielni umożliwia terminowe obsługiwane wymagalnych zobowiązań finansowych wynikających z prowadzonej działalności i sprawia, że Spółdzielnia postrzegana jest przez kontrahentów jako solidny i wiarygodny partner.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia po raz kolejny korzystała z możliwości dofinansowania wydatków ponoszonych na poprawę stanu technicznego zasobów ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020. Jeszcze w 2018 roku, występując jako partner wspólnie z Gminą Miejską Kłodzko, Gminą Wiejską Kłodzko i Stowarzyszeniem Edukacja i Rozwój, zawarła umowę z Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego o dofinansowanie ze środków budżetowych Unii Europejskiej wspólnego projektu pn.: „Rewitalizacja społeczna i przestrzenna Kłodzka i Krosnowic”. W 2019 roku, po przeprowadzeniu procedury wyłonienia wykonawców, Spółdzielnia zrealizowała dwa zadania zapisane w tym projekcie obejmujące modernizację wewnętrznego dziedzińca budynku wielorodzinnego przy ul. Muzealnej 9-11 oraz zagospodarowanie części placu przy ul. Czeskiej 37.

Łączna wartość wykonanych prac oraz usług związanych z realizacją zadań wyniosła 697.163 zł a dofinansowania wyniesie 492.997 zł, t.j. ponad 70% wydatków.

W 2019 roku w ramach RPO Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 został uruchomiony program, w którym spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o środki z funduszy unijnych na sfinansowanie kosztów termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Jest to pomoc zwrotna, udzielana w formie długoterminowych pożyczek z dofinansowaniem do oprocentowania, tzw. „pożyczka termomodernizacyjna”. Instytucją wybraną do udzielania i obsługi tych pożyczek jest Alior Bank S.A. Zaletami tego produktu są:

- stałe, bardzo niskie oprocentowanie wynoszące 0,5% rocznie w całym okresie pożyczki,
- długi okres spłat – do 20 lat (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- brak konieczności wniesienia wkładu własnego,
- brak opłat i prowizji z tytułu udzielenia pożyczki.

W drugiej połowie 2019 roku Zarząd przeprowadził spotkania z mieszkańcami budynków ujętych w uchwale RN ws. wieloletniego planu termomodernizacji budynków, w celu przekazania informacji o możliwości sfinansowania ocieplenia budynków z pożyczki oraz wyrażenia przez nich zgody na podjęcie przez Zarząd działań w tym zakresie. Spotkania dotyczyły 7 nieruchomości zabudowanych 14 budynkami.

Zgody na zaciągnięcie pożyczki termomodernizacyjnej nie wyrazili mieszkańcy nieruchomości:

- ul. Walasiewiczówny 3 i 5 w Kłodzku,
- ul. Wiosenna 12 i 14 w Kłodzku,
- ul. Wiosenna 2 i 4 w Kłodzku,
- ul. Spółdzielcza 23, 25 i 27 w Kłodzku,
- ul. Spółdzielców 2-8, 10-20 i ul. Fabryczna 3 w Polanicy-Zdrój.

Mieszkańcy nieruchomości przy ul. Dąbrówki 3 i 4 w Kłodzku wyrazili zgodę na termomodernizację ich budynków i zaciągnięcie na ten cel pożyczki, wobec czego Zarząd podjął odpowiednie działania w tym zakresie. W przypadku pozytywnej decyzji Alior Bank S.A. w sprawie złożonego wniosku o pożyczkę roboty termomodernizacyjne zostaną wykonane w 2020 roku.

W 2019 roku kontynuowano działania ukierunkowane na poprawę stanu technicznego i estetyki otoczenia budynków. Wydatki na pielęgnację zieleni i utrzymanie terenów zielonych przekroczyły 60 tys. zł a na remonty i naprawy dróg, chodników i parkingów oraz placów zabaw wydatkowano ponad 80 tys. zł.

W roku sprawozdawczym nastąpiło (widoczne już w latach poprzednich) wyraźne przyspieszenie wzrostu kosztów prowadzenia działalności przy jednoczesnych problemach z pozyskaniem wykonawców usług. W ocenie Zarządu spowodowane jest to z jednej strony trudnościami przedsiębiorców z rekrutacją pracowników, a z drugiej strony zmianami prawa, które skokowo zwiększają koszty prowadzenia działalności gospodarczej ( np. zmiana wysokości kwoty najniższego wynagrodzenia). Sytuacja ta zmusza firmy świadczące usługi dla Spółdzielni do żądania zmiany warunków umów w zakresie terminów realizacji zadań oraz wysokości wynagrodzenia czy elementów kalkulacji cen za usługi takich jak stawka robocizny, koszty transportu, ceny materiałów itp. Dla zapewnienia realizacji zaplanowanych zadań Zarząd każdorazowo ocenia zasadność proponowanych zmian i negocjuje z wykonawcami możliwy do zaakceptowania poziom kosztów mając na uwadze poziom opłat wnoszonych przez mieszkańców na pokrycie tych kosztów.

Na skutek niezależnego od Spółdzielni wzrostu kosztów działalności oraz występującej od kilku lat nadwyżce kosztów sprawowania zarządu nad wpływami z opłat na pokrycie tych kosztów, Rada Nadzorcza – na wniosek Zarządu – wprowadziła od dnia 1 lipca 2019 roku podwyżkę tej opłaty ze stawki 0,73 zł/m<sup>2</sup>/p.u./ miesięcznie na 0,91 zł/m<sup>2</sup>/p.u./ miesięcznie.

W zakresie pozostałych opłat zależnych od Spółdzielni, takich jak utrzymanie części wspólnych czy fundusz remontowy nieruchomości, przeprowadzane analizy wykazują, że ich wysokość powinna być korygowana indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości w zależności od wysokości kosztów obciążających daną nieruchomość oraz wysokości pożytków finansowych generowanych na nieruchomości. Na tej podstawie w roku sprawozdawczym, w niektórych nieruchomościach wprowadzono podwyżki opłat na fundusz remontowy oraz na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.

Odnosząc się natomiast do opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni to zostały one podwyższone tylko w tych nieruchomościach, i w takim zakresie, w jakim wystąpił ich wzrost (np. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków czy koszty gospodarowania odpadami komunalnymi) lub wprowadzono na żądanie mieszkańców zmianę systemu rozliczania kosztów, co dotyczyło głównie zaliczek na pokrycie kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej.

## **2. Zamierzenia na rok 2020.**

### ***Gospodarka finansowa***

Realizacja zadań zapisanych w planach rzeczowo-finansowych Spółdzielni uzależniona jest bezpośrednio od utrzymywanie dyscypliny finansowej przejawiającej się w równoważeniu wpływów z wydatkami i pozwalającej na bieżące regulowanie zobowiązań.

Zadaniem Zarządu i Rady Nadzorczej będzie podejmowanie różnorodnych działań w tym zakresie, w szczególności skierowanych na:

- racjonalne i oszczędne wydatkowanie środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobów i remonty,
- stosowanie przejrzystych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- dostosowanie poziomu opłat do rzeczywistych kosztów gospodarki zasobami,
- sprzedaży niewykorzystywanych do działalności gospodarczej nieruchomości oraz zwiększenie wpływów z pożytków z nieruchomości,
- dalsze zmniejszanie zadłużenia lokatorów poprzez stosowanie efektywnych metod windykacji opłat należnych Spółdzielni,
- dalsze pozyskiwanie środków finansowych w formie dotacji i instrumentów zwrotnych na poprawę stanu technicznego zasobów, w tym poprawę efektywności energetycznej budynków.

W nieruchomościach, w których rozliczenie środków funduszu remontowego na koniec roku wykazuje znaczną nadwyżkę wydatków nad wpływami Zarząd proponuje wprowadzenie dodatkowego odpisu na fundusz remontowy, co pozwoli na zrównoważenie - w kilkuletniej perspektywie - wpływów z wydatkami i, w uzgodnieniu z mieszkańcami, umożliwi ustalenie realnego zakresu koniecznych do wykonania prac remontowych.

### ***Działalność remontowa i gospodarka zasobami***

W planie rzeczowo-finansowym na 2020 rok wydatki na remonty zasobów wyniosą ponad 4,277 mln złotych i zostaną sfinansowane głównie z następujących źródeł:

- środki przechodzące z 2019 roku - 458 tys. zł,
- odpis podstawowy i odpis dodatkowy na Fundusz Remontowy - 3.097 tys. zł,
- wypłata dofinansowania ze środków UE zakończonych projektów - 327 tys. zł,
- pożyczka termomodernizacyjna dla budynków przy ul. Dąbrówki 3 i 4 - 567 tys. zł,
- kwota nadwyżki bilansowej za 2019 rok w wysokości ponad 236 tys. zł.

Zaplanowany zakres prac związanych z bieżącym utrzymaniem i remontami obiektów wynika z ustaleń okresowych kontroli stanu technicznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej oraz elektrycznej i piorunochronnej, wieloletnich planów remontowych (wymiana dźwigów), zgody mieszkańców na termomodernizację budynków oraz wniosków zgłaszanych przez mieszkańców zasobów.

Główne pozycje wydatków remontowych zapisane w planie na 2020 rok obejmują:

- instalacje elektryczne ( m.in. remonty i wymiana instalacji) – **186** tys. zł,
- centralne ogrzewanie – **491** tys. zł,
- instalacje wodno-kanalizacyjne i c.w.u. – **392** tys. zł,
- instalacje gazowe – **70** tys. zł,
- instalacje przeciwpożarowe – **34** tys. zł,
- instalacje wentylacyjne i spalinowe – **70** tys. zł,
- roboty stolarskie (wymiana drzwi i okien) – **114** tys. zł,
- roboty ślusarskie – **94** tys. zł,
- roboty budowlane – **288** tys. zł,
- pokrycia dachowe, prace dekarские – **429** tys. zł,
- naprawa balkonów i tarasów – **310** tys. zł,
- malowanie klatek schodowych – **93** tys. zł,
- termomodernizacja ścian – **769** tys. zł,
- dźwigi osobowe – **338** tys. zł,
- place i drogi – **330** tys. zł,
- grupa remontowo-konserwacyjna – **254** tys. zł,
- boksy śmietnikowe – **15** tys. zł.

Zasadnicze zadania remontowe w zasobach spółdzielczych w 2020 roku dotyczą następujących przedsięwzięć:

- termomodernizacja budynków w Kłodzku ul. Dąbrówki 3 i 4 – wartość planowana **667** tys. zł,
- wymiana dźwigów osobowych w budynkach w Kłodzku ul. Spółdzielcza 40 i 46 – wartość planowana **314** tys. zł,
- remont podjazdów do garaży w budynku przy ul. Rodzinnej 46 – 94 w Kłodzku – wartość planowana **250** tys. zł,
- wykonanie węzła ciepłowniczego na c.o. i c.w.u. dla budynków przy ul. Spółdzielczej 22-24 i 26-28 w Kłodzku – wartość planowana **151** tys. zł,

- remont dachu budynku przy ul. Rodzinnej 26-44 – wartość planowana **200** tys. zł,
- remont balkonów w budynku przy ul. Wiosennej 1-39 – wartość planowana **112** tys. zł.

Kontynuowane będą prace związane z prowadzonymi od kilku lat programami remontowymi i modernizacyjnymi obejmującymi następujące przedsięwzięcia:

- wymiana dźwigów osobowych – zostaną wymienione 2 dźwigi 12-przystankowe w budynkach przy ul. Spółdzielczej nr 40 i 46 w Kłodzku – planowany koszt **314** tys. zł; do wymiany w następnych latach pozostaną 3 dźwigi, a wymiana ostatnich zakończy się w 2021 r.; przewidywany koszt obliczony według aktualnego poziomu cen wyniesie 480 tys. zł,
- malowanie klatek schodowych i białkowanie piwnic – planowane jest odmalowanie w 2020 roku ok. 6 klatek schodowych – koszt roczny – **93** tys. zł,
- remonty balkonów i tarasów – planowany jest remont ok. 60 obiektów w 2019 roku – koszt roczny – **310** tys. zł.

Zarząd Spółdzielni szczególną wagę przykładą do kontynuacji realizacji zadań wynikających z wieloletniego planu termomodernizacji budynków spółdzielczych.

W związku z tym planuje zorganizowanie w 2020 r. kolejnego cyklu spotkań z mieszkańcami budynków wytypowanych w planie do termomodernizacji w celu przedstawienia informacji o kosztach i możliwościach finansowania tych przedsięwzięć w oparciu o nowy program wspierania poprawy efektywności energetycznej budynków w formie wieloletnich pożyczek z preferencyjnym oprocentowaniem (tzw. pożyczka termomodernizacyjna), który będzie dostępny do końca trzeciego kwartału 2021 roku.

W obszarze gospodarki zasobami w roku 2020 podejmowane działania dotyczyć będą następujących zagadnień:

1. Modernizacja węzła ciepłowniczego dla nieruchomości przy ul. Spółdzielczej 22-24 i 26-28 w Kłodzku,
2. Kontynuacja działań związanych z poprawą estetyki zasobów poprzez właściwe utrzymywanie terenów zielonych – wycinka i przycinka drzew, wykonanie nowych nasadzeń, pielęgnacja żywopłotów,
3. Zmiana metody rozliczania zużycia energii cieplnej w nieruchomościach, w których mieszkańcy przegłosowali rezygnację z podzielników kosztów energii cieplnej.

W opinii Zarządu, w marcu 2020 roku pojawiło się poważne ryzyko dla możliwości realizacji przedstawionych wyżej zamierzeń związane z wystąpieniem epidemii COVID-19, która według prognoz ekspertów, może mieć katastrofalny wpływ na polską gospodarkę.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd wyraża jednak przekonanie, że pomimo realnego zagrożenia destabilizacji gospodarki spowodowanej epidemią COVID-19, realizacja prezentowanych wyżej zamierzeń będzie możliwa, co przyczyni się do dalszej poprawy stanu technicznego nieruchomości oraz podniesienia jakości i standardów obsługi mieszkańców zasobów spółdzielczych.

Kłodzko, 2020.03.17

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. akcyjnych  
Główny Zarządowy

mgr Mirosław Guńia

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Gospodarki Zasobami

mgr inż. Adam Pić

PREZIS ZARZĄDU

Bogdan Hatawó80

## Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej . w Kłodzku, które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019-r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni i na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2019 r. p. 351, z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnie przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.
- zamyka się sumą bilansową w kwocie 34 524 016,94 grosze, a rachunek zysków i strat zyskiem netto w kwocie 236 404,44 grosze

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1421, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów / uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów<sup>1</sup> oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.





## Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 30 kwietnia 2019 roku.

## Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielni przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

## Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne,



modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”)

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

Do dnia zakończenia badania Spółdzielnia dopełniła wynikającego z art. 69 Ustawy o rachunkowości, obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za rok od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym.

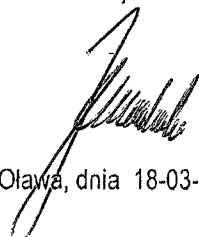
Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Ryszard Jendrośka.



Działający w imieniu RAL Zespół Dyplomowanych Biegłych Księgowych Rewidentów z siedzibą w Oławie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 128, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Ryszard Jendrośka

numer w rejestrze 6413



Oława, dnia 18-03-2020 r.

