

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2019 ROKU****SPIS TREŚCI**

	Strona
1. Wprowadzenie do sprawozdania.	2
2. Sytuacja ekonomiczno – księgową.	3
3. Działalność członkowsko – mieszkaniowa.	8
4. Działalność terenowo – prawna.	8
5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.	10
6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.	11
7. Rozliczenie mediów.	17
• energia cieplna (c.o. i c.w.) lokale mieszkalne i użytkowe.	
• rozliczenie gazu	
• rozliczenie wody	
8. Podsumowanie	17

## 1. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „WIELKOBLOKOWA”, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000052232, prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. 2003.1222 ze zm.), Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków w 2018 roku został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółdzielnia realizuje ustawowe i statutowe zadania przy pomocy zatrudnionych pracowników oraz firm świadczących usługi. Organizacyjnie Spółdzielnia dzieli się na Biuro Zarządu i Administrację Osiedlowe.

Działalnością Spółdzielni w 2019 roku kierował Zarząd w składzie:

1. mgr inż. bud. Leszek Wincenty Lachowski – Prezes Zarządu,  
przewodniczy obradom zarządu, bezpośrednio nadzoruje pracę sekcji ekonomiczno-księgowej, sprawy członkowsko – mieszkaniowe, samorządowe, gospodarowania nieruchomościami, sprawy kadrowe i kluby osiedlowe.
2. mgr inż. bud. Dariusz Piszczatowski – Z-ca Prezesa ds. Technicznych,  
bepośrednio nadzoruje: pracę Kierowników Administracji Osiedlowych i Działu Technicznego, remonty, przeglądy techniczne, przewodniczy Komisji Przetargowej

W roku 2019 Spółdzielnia realizowała statutowe cele w zakresie eksploatacji bieżącej, remontów i modernizacji istniejących zasobów oraz działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali użytkowych, dzierżawy powierzchni reklamowych i terenu. Podstawą działalności był Plan Gospodarczo – Finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia poza czynnościami stricte związanymi z zarządzaniem nieruchomościami, wykonuje na rzecz swoich mieszkańców wiele innych zadań takich jak: obsługa członkowsko-organizacyjna, porządkowanie stanów prawnych nieruchomości, notarialne wyodrębnianie lokali. Zarząd podejmował działania ukierunkowane na sprawne funkcjonowanie wszystkich rodzajów działalności mając na uwadze optymalne wykorzystanie posiadanych środków. Kolejny już rok z pozytywnym skutkiem kontynuowane były działania prowadzące do obniżenia kosztów

tów eksploatacji nieruchomości budynkowych. Porządkowano majątek Spółdzielni pod względem administracyjnym i prawnym. Prowadzono prace remontowe.

## 2. SYTUACJA EKONOMICZNO – KSIĘGOWA W 2019 roku

Spółdzielnia prowadziła dwie odrębnie rozliczane działalności. Najważniejsza z nich, będąca działalnością główną, polega na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości swoich członków (GZM), gdzie koszty pokrywane są z opłat mieszkańców. Z założenia jest to działalność bez wynikowa, a różnica między przychodami a kosztami wpływa odpowiednio na wysokość opłat w roku następnym (art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Druga działalność to działalność gospodarcza która obejmuje wszystkie pozostałe aktywności spółdzielni rozliczana na ogólnych zasadach a uzyskany dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, pomniejszone o koszty uzyskania tych przychodów oraz o należny podatek stanowią nadwyżkę bilansową do podziału przez Walne Zgromadzenie. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni za rok 2019 wynosi **1 373 722,03 zł**.

Rachunkowa specyfika spółdzielni określona w art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazuje, aby nadwyżka przychodów nad kosztami z lat ubiegłych nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię powiększyła przychody roku następnego. Wynik uwzględniający lata poprzednie dla wszystkich nieruchomości administrowanych przez Spółdzielnię na koniec 2019 roku jest dodatni i wynosi 324 580,59 zł. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych kwota ta powiększyła odpowiednio przychody nieruchomości roku 2020.

W roku 2019 nastąpił wzrost opłat za użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia zapłaciła za wieczyste użytkowanie kwotę 477 532,56 zł (rok 2018 - 403 714,90 zł).

Stan środków finansowych na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2019 r. wynosił 6 497 190,06 zł. Kwota ta w pełni zabezpiecza zobowiązania Spółdzielni, odzwierciedla stan funduszy oraz nadwyżki przychodów nad kosztami nieruchomości.

Oceniając zysk gospodarczy, wskaźniki ekonomiczno – finansowe, stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych Spółdzielni oraz uwzględniając fakt terminowego realizowania zobowiązań wobec wszystkich kontrahentów można stwierdzić, że sytuacja Spółdzielni jest stabilna.

Monitorowanie od 2013 roku zużycia ciepła, wykonywanie własnych obliczeń energetycznych oraz stała optymalizacja nastaw sterowników pogodowych przynosi mieszkańcom wymierne

korzyści. Tylko z tytułu obniżenia opłat stałych mieszkańcy zapłacą w 2020 roku o ponad 750 tys. zł mniejsze rachunki.

### **Opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe w 2019 roku**

W Spółdzielni Wielkoblokowa od każdej zaległości czynszowej naliczane są odsetki ustawowe. Obecnie wynoszą 5,6 % w stosunku rocznym. Odsetki te pomniejszają koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Na 31.12.2019 r. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wynosiły 708 516,37 zł co stanowi 56,45% średniomiesięcznego naliczenia czynszu.

W roku 2018 odpowiednio zaległości stanowiły ok. 60 %. średniomiesięcznego naliczenia czynszu co świadczy o tendencji spadkowej zadłużeń.

Administracja Spółdzielni wykonuje stałą pracę na rzecz ograniczenia zadłużenia. Do mieszkańców wysyłane są wezwania do zapłaty. Świadczona jest pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego. Osoby uporczywie zalegające w opłatach kierowane są na drogę postępowania sądowego, a następnie do egzekucji komorniczej.

W 2019 r. do Kancelarii Prawnej przekazano 18 spraw dotyczących lokali mieszkalnych. Jeżeli po otrzymaniu nakazu zapłaty dłużnicy nadal nie regulują swoich zobowiązań sprawy są kierowane do egzekucji komorniczej ( po otrzymaniu klauzuli wykonalności).

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych (łącznie z garażami i parkingami) na 31-12-2019 r. wynoszą: - 124 388,54 zł

Pozostała sprzedaż ( krótkotrwały najem i dzierżawa) - 6 636,13

Ogółem 131 024,67 zł

Średnie miesięczne naliczenia czynszowe dla lokali użytkowych wynoszą 172 408,37 zł

Zaległości lokali użytkowych w 2019r są niższe od średniomiesięcznego naliczenia czynszu.

### **Działalność gospodarcza spółdzielni.**

Przychody z najmu lokali w roku 2019 wyniosły przeszło 830 tys. zł i były wyższe niż w 2018 r. o ok. 28 tys. zł. Łączne przychody z najmu lokali, dzierżaw terenu oraz reklam w roku sprawozdawczym wyniosły blisko 1.070 tys. zł i były wyższe o około 85 tys. zł niż w 2018 r. Dochód netto z działalności opodatkowanej po pomniejszeniu o pożytki które przysługują nieruchomościom podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Wykonywano działania podnoszące atrakcyjność lokali, ogłaszano na portalach internetowych możliwość najmu wolnych lokali i terenów co zwiększyło przychody z najmu mie-

nia Spółdzielni. Zaadaptowano lokal użytkowy na XI p. budynku przy ul. Wasilkowskiej 47 na cele mieszkaniowe – lokal wynajęto w drodze przetargu. Pomieszczenie magazynowe przy ul. Towarowej zaadaptowano na 2 garaże i wynajęto zainteresowanym mieszkańcom w drodze przetargu. W celu uniknięcia wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste o 90 tys. rocznie, podjęto decyzję o wyburzeniu budynku zaplecza po budowanie przy ul. Towarowej. Dalsze pozostawanie budynku usługowego na działce dzierżawionej na cele mieszkaniowe byłoby podstawą do podwyższenia przez miasto opłat wieczystych o 300%. Budynek był w złym stanie technicznym. Dotychczasowemu najemcy zaproponowano pomieszczenia zwolnione przez konserwatorów przy ul. Siedleckiego 4. Takie działanie zwiększyło przychód z najmu (wynegocjowana stawka najmu jest wyższa niż w budynku przy ul. Towarowej) oraz zmniejszyło koszty administracji osiedla Wygoda. - konserwatorzy zajęli piwnice budynku przy ul. Wasilkowskiej 1. Oferta najmu Spółdzielni zwiększyła się o pomieszczenia przy Siedleckiego 4 – dotychczas wykorzystywane na cele socjalne konserwatorów.

Na 31.12.2019 Spółdzielnia oferowała najem 3 lokali użytkowych - Wasilkowska 10, Kraszewskiego 28a i Dobra 10 – XI p. oraz 1 pomieszczenia – przy gabinetach lekarskich Wasilkowska 1.

### **Gospodarowanie funduszem remontowym**

W 2019 roku kontynuowano prace remontowe oraz usuwanie licznych wad technicznych budynków. Odpis na fundusz remontowy w 2019 roku był zróżnicowany w zależności od potrzeb poszczególnych budynków. System finansowo-księgowy naszej Spółdzielni zapewnia ewidencjonowanie i rozliczanie wpłat właścicieli lokali na fundusz remontowy oddzielnie dla każdej nieruchomości gruntowej i lokalowej zgodnie z § 85 pkt 5. statutu spółdzielni. Wpływy funduszu remontowego poszczególnych budynków są przeznaczane tylko i wyłącznie na części wspólne danego budynku i infrastrukturę techniczną związaną z budynkiem. W roku 2019 wykonano remonty na ogólną sumę 4 748 643,76 zł. Jest to największa w historii naszej spółdzielni kwota. Należy podkreślić że szczegółowe specyfikacje przetargowe zostały przygotowane i były nadzorowane przez pracowników Spółdzielni. Stan funduszy remontowych nieruchomości lokalowych łącznie dla budynku i nieruchomości gruntowych publikowany jest na stronie internetowej Spółdzielni. Obecnie istnieje ścisłe powiązanie wysokości wpłacanych stawek funduszu z potrzebami remontowymi i wydatkami poszczególnych budynków.

(Szczegółowe tabele określające stan funduszy remontowych nieruchomości i budynków zamieszczono w części dotyczącej Gospodarki zasobami mieszkaniowymi)

## Rozliczenie funduszu remontowego za lata 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019
BO	1 253 287,27	2 928 443,46	4 106 185,76	2 960 655,48	4 591 063,59
dodatkowe wpływy	683 314,38	757 132,08	316 378,48	924 054,92	137 031,26
Wpływy	3 220 558,03	2 423 874,65	2 610 202,49	2 710 835,29	2 648 919,60
Wydatki	2 228 716,22	2 003 264,43	4 072 111,25	2 004 482,10	4 748 643,76
stan na 31.12.	<b>2 928 443,46</b>	<b>4 106 185,76</b>	<b>2 960 655,48</b>	<b>4 591 063,59</b>	<b>2 628 370,69</b>

**3. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA****Informacje z zakresu spraw członkowsko – mieszkaniowych**

Liczba członków Spółdzielni na koniec 2019 r. wynosiła 3525, w tym:

Os. Wygoda, ul. Akademicka, Świętojańska, Podleśna – 1358 członków

Os. Kraszewskiego – 752 członków

Os. Nowe Miasto – 1415 członków

Wnioski o przekształcenie lokali w odrębną własność były realizowane na podstawie prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wielkoblokowa” w Białymstoku.

W 2019 roku zawarto 8 umów o ustanowienie prawa odrębnej własności.

W ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej obsługiwano mieszkańców w sprawach dotyczących, między innymi, przeniesienia własnościowego prawa do lokali mieszkalnych (odrębnej własności) w drodze spadkobrania, darowizn, sprzedaży, zamian, przystępowania w poczet członków i rezygnacjach z członkostwa w Spółdzielni. W oparciu o obowiązujące przepisy Prawa Spółdzielczego i Statutu Spółdzielni, udzielano porad w zakresie sposobu załatwiania spraw po śmierci jednego z małżonków, po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu itp. Na bieżąco aktualizowano rejestry członków i kartoteki lokali.

**Działalność terenowo -prawna**

Zakończyła się procedura odszkodowawcza za działki będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, które zostały przejęte przez Gminę Białystok pod drogę L09 w roku 1995. Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 28.06.2019 r., zostało ustalone i wypłacone Spółdzielni odszkodowanie za działki nr 282/1, 311/1, 312/3, 313/1, 314/1, 315/1, 316/1 w wysokości 1 038 000 zł. Suma odszkodowań za działki przejęte pod drogę L09 wyniosła więc

1 575 240 zł. Powyższa kwota dotyczy działek, które były w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni. W roku 2019 Spółdzielnia wystąpiła do Miasta o ujawnienie w księgach wieczystych jako własność Gminy Białystok 3 kolejnych działek, które zostały wydzielone z własności Spółdzielni i na podstawie podziałów geodezyjnych powinny być przejęte pod drogę przez Gminę Białystok. Sprawa jest obecnie w toku a spodziewana kwota to 300 tys zł. Działania Zarządu przyniosły oprócz odszkodowań dodatkową korzyść mieszkańcom w postaci zmniejszenia kosztów utrzymania, opłat za podatek i wieczyste użytkowanie tych działek. Należy wyjaśnić iż uzyskane kwoty odszkodowań i zaprzestanie wnoszenia opłat wieczystych nie ograniczyły prawa naszych mieszkańców do korzystania z gruntów na dotychczasowych zasadach a dodatkowo stworzyły warunki prawne do współfinansowania przez miasto potrzebnych mieszkańcom nowych parkingów.

Na podstawie zmian przepisów w 2019 r. , stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, na której znajdują się garaże i miejsca postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, zmniejszyła się z 3% do 1% wartości gruntu rocznie. Z uwagi na powyższe, Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Prezydent Miasta Białegostoku o obniżenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów na których znajdują się garaże blaszanki osiedla Wygoda. Z uzyskanej odpowiedzi wynika że działki zajęte pod garaże blaszane nie podlegają obniżeniu stawki gdyż garaże blaszane zdaniem urzędu garażami nie są. Spółdzielnia złożyła w tej sprawie wniosek o szczegółowe wyjaśnienie. Obecnie sporządzany jest wniosek do Sądu.

W 2019 Spółdzielnia zapoczątkowała procedurę podziału gruntów na os. Wygoda. Polegała ona na wydzieleniu części gruntów, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod pas drogowy (części działek nr 1468/19, 1468/20 i 1468/21 – są to okolice wjazdu na osiedle od strony ul. Traugutta). Spółdzielni będzie przysługiwało odszkodowanie. Spółdzielnia ze względu na zapisy w planie miejscowym i tak nie mogła dysponować przedmiotowymi częściami gruntów, wnosząc obowiązkową opłatę za użytkowanie wieczyste. Aktualnie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące wypłaty odszkodowania. Działka nr 1335/15 na os. Bojary (przedłużenie ulicy Sowiej) to nieruchomość o najwyższej w Spółdzielni opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste wynoszącej 88 tys zł rocznie.

Zarząd od lat podejmuje wszelkie możliwe działania zmierzające do zmniejszenia tej opłaty. Obecnie został wykonany podział tej nieruchomości polegający na wydzieleniu części na której znajdują się jedynie dojazdy i miejsca parkingowe. Wydzielona część została przeniesiona do księgi wieczystej z działkami pełniącymi podobną funkcję. W związku ze zmianą w 2019 roku

przepisów, wydzielona część działki będzie uprawniona do niższej stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, ponieważ opłata za tereny, na których znajdują się jedynie dojazdy i miejsca postojowe wynosi zgodnie ze zmienioną ustawą 1% wartości nieruchomości zamiast dotychczasowych 3%. W tej sprawie został skierowany wniosek do Urzędu Miejskiego. W razie nie uwzględnienia wniosku będzie prowadzona procedura odwoławcza i sądowa.

## 5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Działalność społeczną oraz działalność związaną z rekreacją i sportem Spółdzielnia realizuje w klubach osiedlowych, które udostępniane są osobom zainteresowanym uczestniczeniem w prowadzonych tam formach zajęć o charakterze kulturalno-oświatowym, sportowym i rekreacyjnym, proponując m.in. następujące rodzaje zajęć:

- taneczne,
- ruchowe (np. aerobik, pilates, wzmacniające),
- rękodzieła i komputerowe dla osób dorosłych,
- sportowe dla dzieci, młodzieży i dorosłych poprzez stwarzanie możliwości wykorzystania sprzętu sportowego i rekreacyjnego stanowiącego wyposażenie klubów.
- wieczorki taneczne, spotkania przy kawie, koncerty muzyczne,
- imprezy okolicznościowe.

Pomieszczenia klubowe są stałym miejscem organizowanych spotkań mieszkańców z przedstawicielami organów samorządowych Spółdzielni – Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Domowych Komitetów Mieszkańców.

Koszty poniesione w 2019 roku na działalność i utrzymanie klubów osiedlowych i prace remontowe w nich przeprowadzone wynosiły 102 180,02 zł. Przychody finansujące powyższą działalność wyniosły 65 092,86 w tym pochodzące z wpłat członków Spółdzielni kwota 54 421,04 zł oraz z tytułu wynajmu sal klubowych i innych przychodów wpłynęła łączna kwota netto 10 671,82 zł.

## 6. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Wyszczególnienie	Wygoda	Kraszewskiego	Nowe Miasto	Razem Spółdzielnia
<b>Budynki</b>				
Budynki mieszkalne	22	15	23	60
Budynki usługowe	4	3	1	8
Liczba lokali usługowych stanowiących mienie Spółdzielni	38	34	13	85
Liczba lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem i prawem odrębnej własności	5	30	28	63

Liczba garaży stanowiących mienie Spółdzielni	31	7	3	41	
Liczba garaży ze spółdzielczym prawem i prawem odrębnej własności	51	161	190	402	
Miejsca parkingowe	45		35	80	
<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>					
Lokali mieszkalnych	55 923,80	31 142,43	64 499,94	151 566,17	
Poddaszy niemieszkalnych**			724,71	724,71	
Lokali użytkowych	2 865,90	3 297,62	1 380,61	7 544,13	
Garaży	1 455,42	2 317,20	3 107,55	6 880,17	
<b>Ogółem pow. użytkowa w m<sup>2</sup></b>	<b>60 245,12</b>	<b>36 757,25</b>	<b>69 712,81</b>	<b>166 715,18</b>	
Liczba mieszkań ogółem	1101	526	1114	2741	
Mieszkania wyodrębnione w 2019 r.	szt.	3	0	3	6
	m <sup>2</sup>	150,90	0	197,30	348,20
Mieszkania wyodrębnione narastająco	szt.	306	138	396	840
	m <sup>2</sup>	15 833,14	8 184,54	22 904,59	46 922,27
Lokale wyodrębnione w 2019 r.	szt.	1	0	1	2
	m <sup>2</sup>	67,60	0,00	42,30	109,90
Lokale wyodrębnione narastająco	szt.	2	4	3	9
	m <sup>2</sup>	348,40	244,60	103,10	696,10
Garaże wyodrębnione w 2019.	szt.	0	0	0	0
	m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0	0
Garaże wyodrębnione narastająco	szt.	4	23	47	74
	m <sup>2</sup>	64,91	363,90	771,70	1 200,51

\* powierzchnia użytkowa podana w sprawozdaniu jest zgodna z powierzchnią określoną w uchwałach określających przedmiot odrębnej własności.

\*\* powierzchnia poddaszy niemieszkalnych na V piętrze została opisana w przypadku budynków Pogodna 11 i Pogodna 25 – od tej powierzchni naliczane są opłaty eksploatacyjne.

## SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIA GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM I WYNIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH

### FUNDUSZ REMONTOWY NA NIERUCHOMOŚCIACH

Adres	Stan funduszu na 01.01.2019	Dofinansowanie z nadwyżek - Uchwały WZ i wpływy dodatkowe	wpływy funduszu w 2019 z wpłat członków	Wydatki w 2019 r.	Stan funduszu na 31.12.2019
Wasilkowska 8	135 291,38		12 962,28	2 548,79	145 704,87
Wasilkowska 10	115 425,67		12 962,76	11 627,71	116 760,72
Wasilkowska 12	80 272,38		12 962,28	917,69	92 316,97
<b>razem</b>	<b>330 989,43</b>		<b>38 887,32</b>	<b>15 094,19</b>	<b>354 782,56</b>
Wasilkowska 37	-65 468,69		19 631,40	235,89	-46 073,18
Wasilkowska 39	-82 650,93		18 336,00	573,08	-64 888,01
Wasilkowska 41	145 655,53		69 730,50	245,70	215 140,33
Wasilkowska 43	176 441,67		58 380,00	157 179,67	77 642,00
Wasilkowska 45	175 099,03		58 380,00	19 039,53	214 439,50
Wasilkowska 47	145 287,90	26 113,38	56 788,93	453 529,95	-225 339,74
Wasilkowska 47A	152 960,70	9 374,92	56 788,93	431 787,98	-212 663,43

<b>razem</b>	<b>647 325,21</b>	<b>35 488,30</b>	<b>338 035,76</b>	<b>1 062 591,80</b>	<b>-41 742,53</b>
Pułkowa 1	240 784,01		80 977,32	510 612,64	-188 851,31
Pułkowa 3	202 361,19		63 868,80	9 504,58	256 725,41
Pułkowa 5	-161 701,52		109 320,00	2 402,84	-54 784,36
<b>razem</b>	<b>281 443,68</b>	<b>0,00</b>	<b>254 166,12</b>	<b>522 520,06</b>	<b>13 089,74</b>
Pułkowa 3A	-50 935,19		43 224,79	53,09	-7 763,49
Pułkowa 5A	144 374,63		50 336,00	302 678,97	-107 968,34
Pułkowa 7A	-79 520,80		69 270,00	916,86	-11 167,66
<b>razem</b>	<b>13 918,64</b>	<b>0,00</b>	<b>162 830,79</b>	<b>303 648,92</b>	<b>-126 899,49</b>
Pułkowa 7	-178 122,34		98 582,40	2 428,17	-81 968,11
Pułkowa 9	34 956,13		74 431,05	28,86	109 358,32
<b>razem</b>	<b>-143 166,21</b>	<b>0,00</b>	<b>173 013,45</b>	<b>2 457,03</b>	<b>27 390,21</b>
Świętojańska 19	159 312,93		37 462,88	325 378,29	-128 602,48
Podleśna 1	44 642,22		5 793,12	29 375,90	21 059,44
Akademicka 34	-64 954,58		43 854,60	154 460,68	-175 560,66
Akademicka 34/1	5 336,50		17 754,60	57 330,16	-34 239,06
<b>razem</b>	<b>-59 618,08</b>		<b>61 609,20</b>	<b>211 790,84</b>	<b>-209 799,72</b>
gar. Pułkowa N. 113	1 640,30			0,34	1 639,96
garaże Świętojańska	5 269,69				5 269,69
garaże Akademicka	2 785,25				2 785,25
garaże PSS	1 408,72			0,20	1 408,52
gar. Pułkowa N. 118	14,46			0,34	14,12
gar. Pułkowa N. 119	711,90			112,92	598,98
gar. Pułkowa N. 120	-907,43			0,33	-907,76
Wasilkowska 1	20 732,36		13 657,68	12,23	34 377,81
Daleka 1B	38 456,60		8 631,12	77 270,04	-30 182,32
Daleka 1A	98 385,97	6 455,33	25 122,00	30 616,52	99 346,78
Daleka 3	-25 224,69	5 770,79	29 869,20	882,43	9 532,87
Daleka 5	-9 604,03	5 770,79	29 869,20	752,68	25 283,28
Daleka 7	-41 016,66	5 770,79	29 869,20	3 855,69	-9 232,36
Daleka 9	-5 866,99	5 770,79	29 869,20	740,77	29 032,23
Dobra 14	58 277,36	6 979,52	27 162,00	1 474,21	90 944,67
Dobra 14 A	14 513,06	1 541,14	6 443,28	284,82	22 212,66
Kraszewskiego 30A	44 504,33	5 932,61	23 087,76	1 426,64	72 098,06

Kraszewskiego 34	70 140,34	5 924,04	23 054,40	793,03	98 325,75
Towarowa 2	96 337,94	9 091,42	38 329,20	1 450,93	142 307,63
Towarowa 2A	-83 883,44	9 959,30	56 609,28	2 987,17	-20 302,03
<b>razem</b>	<b>255 019,79</b>	<b>68 966,52</b>	<b>327 915,84</b>	<b>122 534,93</b>	<b>529 367,22</b>
Dobra 8	13 010,01	5 877,74	21 998,40	1 296,44	39 589,71
Dobra 10	-103 133,40	12 483,89	97 166,40	143 187,89	-136 671,00
Daleka 1	29 864,48	4 266,34	16 603,20	24 815,54	25 918,48
Kraszewskiego 28A	51 798,30	5 873,44	2 563,20	105 562,74	-45 327,80
garaże N. 218	6 414,99			455,58	5 959,41
garaże N. 219	2 173,73			8,17	2 165,56
garaże N. 220	1 304,24			4,91	1 299,33
garaże N. 213	1 255,36			4,72	1 250,64
garaże N. 214	1 112,15			4,18	1 107,97
garaże N. 215	12 671,21			3 296,57	9 374,64
garaże N. 216	3 474,38			2 454,75	1 019,63
garaże N. 217	2 183,85			8,22	2 175,63
Dobra 12	-2 074,38		4 527,24	166,89	2 285,97
Kraszewskiego 30	82 057,20		20 372,88	1 813,94	100 616,14
Pogodna 1	-22 439,63		47 951,76	5 612,62	19 899,51
Pogodna 3	14 687,22	123,11	62 386,56	1 507,84	75 689,05
Pogodna 7	-15 471,29		114 043,68	267,08	98 305,31
Pogodna 9	150 201,96		63 975,12	542 190,60	-328 013,52
Pogodna 21	217 880,85		23 992,44	140,10	241 733,19
<b>razem:</b>	<b>352 611,52</b>		<b>202 011,24</b>	<b>542 597,78</b>	<b>12 024,98</b>
Pogodna 25	243 525,84		70 133,52	166 166,37	147 492,99
garaże wolnostojące	-30 962,43		6 593,64	11 710,48	-36 079,27
<b>razem:</b>	<b>212 563,41</b>		<b>76 727,16</b>	<b>177 876,85</b>	<b>111 413,72</b>
Pogodna 27	51 171,25		27 796,00	1 487,72	77 479,53
Pogodna 37A	115 512,38		34 637,16	3 631,71	146 517,83
Wiejska 60	61 253,65		30 788,40	10 305,16	81 736,89
Wiejska 62	132 772,70		32 906,04		165 678,74
<b>razem</b>	<b>194 026,35</b>		<b>63 694,44</b>	<b>10 305,16</b>	<b>247 415,63</b>
Wiejska 68 A	475 170,47		15 102,60	8 199,43	482 073,64
Wiejska 68	117 587,11		38 966,40	11,62	156 541,89

Wiejska 70	89 951,66		32 007,60	402,59	121 556,67
<b>razem</b>	<b>207 538,77</b>		<b>70 974,00</b>	<b>414,21</b>	<b>278 098,56</b>
Wiejska 72	427 764,76		106 596,72	573 579,12	-39 217,64
Wiejska 74	274 467,15		70 075,56	508 536,26	-163 993,55
Wiejska 74 A	41 562,27	926,96	50 435,52	2 671,62	90 253,13
Kręta 6	58 400,56		28 076,40	1 258,70	85 218,26
Kręta 8	57 067,70		10 230,00	1 505,38	65 792,32
Kręta 8/1	55 026,52		11 598,72	988,10	65 637,14
Wiejska 76	125 720,84		22 431,60	19 689,41	128 463,03
Wiejska 78	13 208,62	3 024,96	22 488,00	7 043,14	31 678,44
<b>razem</b>	<b>309 424,24</b>	<b>3 024,96</b>	<b>94 824,72</b>	<b>30 484,73</b>	<b>376 789,19</b>
Pogodna 11	130 623,31		115 751,52	721,48	245 653,35
garaże wolnostojące	-33 071,37		9 034,96		-24 036,41
<b>razem</b>	<b>97 551,94</b>		<b>124 786,48</b>	<b>721,48</b>	<b>221 616,94</b>
Pogodna 23	177 607,75		13 008,72		190 616,47
<b>Cała spółdzielnia</b>	<b>4 592 854,83</b>	<b>137 031,26</b>	<b>2 637 612,12</b>	<b>4 746 225,39</b>	<b>2 621 272,82</b>
<b>Rozliczenie funduszu remontowego wind</b>					
Wasilkowska 47	7470,93		3205,8	2187,08	8 489,65
Wasilkowska 47A	8951,05		3231,12		12 182,17
Dobra 10	-18213,22		4870,56	231,29	-13 573,95
<b>Cała spółdzielnia</b>	<b>-1791,24</b>	<b>0</b>	<b>11307,48</b>	<b>2418,37</b>	<b>7097,87</b>
<b>Rozliczenie funduszu remontowego za 2019 r.</b>	<b>4 591 063,59</b>	<b>137 031,26</b>	<b>2 648 919,60</b>	<b>4 748 643,76</b>	<b>2 628 370,69</b>

### Wyniki na nieruchomościach wg stanu na 31.12.2019

Nieruchomość	Wynik poprzednich lat	Przychody w 2019 r.	Koszty 2019r.	Wynik 2019 (przychody - koszty) kol. 3-4	Wynik na nieruchomości kol (2+5)
1	2	3	4	5	6
<b>lokale mieszkalne</b>					
Wasilkowska 8-12	8 311,87	245 203,74	247 178,62	-1 974,88	6 336,99
Wasilkowska 37-47A	32 241,51	540 071,82	530 031,86	10 039,96	42 281,47
Pułkowa 1-5	-897,69	335 750,00	322 518,86	13 231,14	12 333,45
Pułkowa 3a - 7a	-15 344,64	216 186,06	195 423,50	20 762,56	5 417,92
Pułkowa 7 - 9	2 476,85	235 584,98	226 537,41	9 047,57	11 524,42
Świętojańska 19	-6 668,62	53 271,53	50 544,93	2 726,60	-3 942,02
Podlesna 1	-339,87	35 139,12	33 891,43	1 247,69	907,82
Akademicka 34-34/1	-5 360,09	64 552,43	56 196,51	8 355,92	2 995,83

Daleka 1A,3,5,7,9,Dobra 14,14A, Towarowa 2,2A, Kraszewskiego 30A, 34	31 376,75	694 405,53	647 351,83	47 053,70	78 430,45
Dobra 8	605,68	64 336,88	55 000,14	9 336,74	9 942,42
Dobra 10	-2 829,38	142 093,33	133 976,74	8 116,59	5 287,21
Daleka 1	3 785,16	43 555,23	41 340,71	2 214,52	5 999,68
Kraszewskiego 28A	2 060,76	64 167,99	56 703,68	7 464,31	9 525,07
Pogodna 1	5 086,18	110 915,68	107 334,38	3 581,30	8 667,48
Pogodna 3	8 389,12	89 761,39	86 501,91	3 259,48	11 648,60
Pogodna 7,9,21	6 276,95	230 790,41	221 187,32	9 603,09	15 880,04
Pogodna 25	6 041,23	122 952,40	121 898,51	1 053,89	7 095,12
Pogodna 27	1 430,80	49 831,28	47 780,56	2 050,72	3 481,52
Pogodna 37A	-4 343,99	62 706,42	57 778,14	4 928,28	584,29
Wiejska 60, 62	246,22	167 861,74	153 621,42	14 240,32	14 486,54
Wiejska 68A	5 447,45	112 765,09	108 350,11	4 414,98	9 862,43
Wiejska 72	-546,39	130 829,70	120 398,03	10 431,67	9 885,28
Wiejska 68,70	6 446,67	169 024,56	166 746,03	2 278,53	8 725,20
Wiejska 74	3 209,10	71 215,15	67 550,75	3 664,40	6 873,50
Wiejska 74a	1 421,31	78 833,15	71 920,30	6 912,85	8 334,16
Kręta 6 - Wiejska 78	6 472,28	235 760,25	215 197,57	20 562,68	27 034,96
Pogodna 11	14 337,39	202 796,11	202 580,69	215,42	14 552,81
Pogodna 23	1 356,54	49 966,36	45 674,83	4 291,53	5 648,07
<b>Razem lokale mieszkalne:</b>	<b>110 689,15</b>	<b>4 620 328,33</b>	<b>4 391 216,77</b>	<b>229 111,56</b>	<b>339 800,71</b>
<b>garaże</b>					
N. 118 działka 1504/8	-341,76	3 240,06	2 697,11	542,95	201,19
N. 113 działka 1510/13	-1 612,26	3 626,90	2 993,48	633,42	-978,84
N. 119 działka 2177	2 256,02	2 519,82	2 075,61	444,21	2 700,23
N. 120 działka 2178	-1 205,56	3 099,22	2 450,86	648,36	-557,20
N. 103 Wasilkowska 1	15 124,19	1 258,51	2 279,67	-1 021,16	14 103,03
N. 110 Świętojańska	4 499,29	1 278,93	2 321,09	-1 042,16	3 457,13
N. 114 Świętojańska	-2 203,50	4 609,70	5 841,30	-1 231,60	-3 435,10
N. 105 Pułkowa 1-5	7 330,80	492,52	563,26	-70,74	7 260,06
N. 109 Pułkowa 7-9	736,28	613,96	508,29	105,67	841,95
N. 112 Akademicka 34/1	-242,89	528,46	1 079,26	-550,80	-793,69
N. 116 Traugutta	-1 112,56	758,02	812,60	-54,58	-1 167,14
N. 115 garaże ngzm		0,00		0,00	0,00
N. 204 Towarowa Daleka	-1 292,13	2 780,81	2 451,31	329,50	-962,63
N. 218 - działka 1335/12	-9 654,91	10 933,05	8 336,65	2 596,40	-7 058,51
N. 219 - działka 1343/4	-5 231,17	3 538,35	2 868,16	670,19	-4 560,98
N. 220 - działka 287/4	-340,83	3 017,24	2 333,16	684,08	343,25
N. 203 Dobra 12	283,26	2 301,23	2 477,70	-176,47	106,79
N. 212 Kraszewskiego 30	-6 991,17	11 546,25	15 815,54	-4 269,29	-11 260,46
N. 213 - działka 1335/9	-3 357,82	2 690,38	2 796,40	-106,02	-3 463,84
N. 214- działka 1335/6	-667,65	1 622,10	1 237,95	384,15	-283,50
N. 215- działka 1335/8	-23 261,55	29 067,35	25 465,07	3 602,28	-19 659,27
N. 216- działka 1335/10	-1 685,31	2 123,56	1 687,14	436,42	-1 248,89
N. 217- działka 1335/11	-1 784,02	2 385,03	1 797,79	587,24	-1 196,78
Pogodna 1	-878,85	2 108,04	2 131,59	-23,55	-902,40
Pogodna 7,9,21	-1 606,29	13 724,76	11 181,74	2 543,02	936,73
Pogodna 25	-571,34	7 746,18	6 646,49	1 099,69	528,35
Pogodna 27	649,39	7 481,22	7 147,71	333,51	982,90
Pogodna 37A	-3 093,61	13 826,70	10 313,33	3 513,37	419,76
Wiejska 60, 62	532,08	1 017,32	2 318,79	-1 301,47	-769,39

Wiejska 68A	1 483,88	2 243,06	5 623,64	-3 380,58	-1 896,70
Wiejska 72	253,01	1 436,86	1 678,83	-241,97	11,04
Wiejska 74a	-170,07	2 734,60	2 469,54	265,06	94,99
Pogodna 11	-723,72	14 345,98	12 786,70	1 559,28	835,56
Pogodna 23	161,17	4 013,90	3 815,02	198,88	360,05
Towarowa 2b		84,57		84,57	84,57
Akademicka		621,19		621,19	621,19
<b>Razem garaże</b>	<b>-34 719,60</b>	<b>165 415,83</b>	<b>157 002,78</b>	<b>8 413,05</b>	<b>-26 306,55</b>
<b>Razem gzm nieopodatkowany</b>	<b>75 969,55</b>	<b>4 785 744,16</b>	<b>4 548 219,55</b>	<b>237 524,61</b>	<b>313 494,16</b>
<b>gzm opodatkowane - lokale użytkowe własnościowe</b>					
Wasilkowska 37-47A	-52,12	3 945,20	5 105,69	-1 160,49	-1 212,61
Wasilkowska 1	-3 291,66	6 419,04	10 957,27	-4 538,23	-7 829,89
Podlesna 1	-123,93	2 612,55	3 314,76	-702,21	-826,14
Daleka 1a - Towarowa 2A	3 864,02	24 539,09	24 516,82	22,27	3 886,29
Kraszewskiego 30	-26 173,78	59 547,48	86 064,83	-26 517,35	-52 691,13
Dobra 12	-8 405,56	14 572,44	16 861,55	-2 289,11	-10 694,67
Pogodna 1	918,69	3 122,84	3 201,76	-78,92	839,77
Pogodna 3	584,22	948,43	1 409,69	-461,26	122,96
Wiejska 60, 62	-1 342,08	5 142,27	4 643,69	498,58	-843,50
Wiejska 68A	8 279,13	10 418,57	11 534,84	-1 116,27	7 162,86
Wiejska 72	3 156,52	5 315,01	7 474,80	-2 159,79	996,73
Wiejska 74	1 931,28	10 328,62	12 807,02	-2 478,40	-547,12
Kręta 6 - Wiejska 78	1 141,58	3 275,13	4 513,80	-1 238,67	-97,09
<b>wszystkie nieruchomości</b>	<b>-19 513,69</b>	<b>150 186,67</b>	<b>192 406,52</b>	<b>-42 219,85</b>	<b>-61 733,54</b>
<b>gzm opodatkowane garaże</b>					
Wasilkowska 1	7 308,16	754,98	666,43	88,55	7 396,71
N. 119 działka 2177	835,32	1 202,61	1 187,74	14,87	850,19
N. 115 garaże ngzm	-124,65	424,02		424,02	299,37
N. 120 działka 2178	-254,92	600,05	565,16	34,89	-220,03
N. 116 garaże ngzm	-118,47	349,67	466,82	-117,15	-235,62
Daleka 1a - Towarowa 2A	-36,00	329,87	427,61	-97,74	-133,74
Kraszewskiego 30	-2 665,88	4 981,44	7 339,52	-2 358,08	-5 023,96
N. 215- działka 1335/8	439,86	2 159,55	1 679,67	479,88	919,74
N. 216- działka 1335/10	-1 032,17	564,53	742,58	-178,05	-1 210,22
N. 217- działka 1335/11	-340,72	598,81	495,19	103,62	-237,10
N. 218 - działka 1335/12	-464,92	2 680,47	2 254,28	426,19	-38,73
N. 219 - działka 1343/4	-129,20	1 464,49	1 125,19	339,30	210,10
Pogodna 23	-20,88	391,73	458,86	-67,13	-88,01
Pogodna 27	-159,69	328,87	382,37	-53,50	-213,19
Pogodna37A	-378,59	282,61	18,47	264,14	-114,45
Pogodna 25	-90,17	818,81	910,45	-91,64	-181,81
Pogodna 7,9,21	-100,07	407,21	406,21	1,00	-99,07
Pogodna 11	26,38	727,22	810,59	-83,37	-56,99
Towarowa 2b		57,72		57,72	57,72
<b>wszystkie nieruchomości</b>	<b>2 693,39</b>	<b>19 124,66</b>	<b>19 937,14</b>	<b>-812,48</b>	<b>1 880,91</b>
<b>podatek dochodowy</b>					<b>315,90</b>
<b>wynik nieruchomości po opodatkowaniu</b>					<b>1 565,01</b>
<b>Razem gzm opodatkowany</b>	<b>-16 820,30</b>	<b>169 311,33</b>	<b>212 343,66</b>	<b>-43 032,33</b>	<b>-60 168,53</b>

Razem gzm	59 149,25	4 955 055,49	4 760 563,21	194 492,28	253 325,63
pożytki gzm		1 721,28	559,50	1 161,78	1 161,78
pożytki ngzm		110 291,81	26 050,37	84 241,44	84 241,44
podatek dochodowy				14 148,26	14 148,26
pożytki ngzm po opodatkowaniu				70 093,18	70 093,18
Łączny wyniki z eksploatacji nieruchomości					324 580,59

## 7. ROZLICZENIE MEDIÓW

Zgodnie z odpowiednimi przepisami Spółdzielnia nie zarabia na dostawie wody, gazu i ciepła a jedynie rozlicza koszty dostawy tych mediów.

Stawki opłat są tak kalkulowane i rozliczane, aby pokryły jedynie koszty dostawy mediów do poszczególnych budynków czy węzłów cieplnych. Zaliczki opłat za ciepło w roku 2019 uchwalone były przez Radę Nadzorczą na podstawie analizy średnich zużyć energii z ostatnich trzech lat i aktualnie obowiązujących cen zakupu ciepła. Okres rozliczeniowy z użytkownikami lokali za energią cieplną trwa od 01-08 do 31-07 roku następnego.

### • ENERGIA CIEPLNA (C.O. i C.W.) LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE

Stawki opłat za centralne ogrzewanie w 2019 r. wynosiły:

#### **Lokale mieszkalne**

os. Wygoda	2,65 – 3,76 zł/m <sup>2</sup> ( do 4,25 zł w 2013 roku )
os. Kraszewskiego	2,74 – 3,14 zł/m <sup>2</sup>
os. Nowe Miasto	2,28 – 3,60 zł/m <sup>2</sup>

We wrześniu 2019 roku opierając się o własne wyliczenia złożono do dostawcy ciepła wnioski o zmniejszenie od 1 stycznia 2020 roku opłat stałych za moc zamówioną dla węzłów cieplnych. Wszystkie wnioski zostały przyjęte. Zarząd podpisał nowe umowy. Łączna oszczędność związana ze skutecznym zmniejszeniem opłaty stałej w skali całej Spółdzielni to kwota około 750 tyś rocznie. Mimo licznych podwyżek cen energii i wydłużonego sezonu grzewczego opłaty dla mieszkańców w 2019 i 2020 roku nie rosły. Wyliczenia wskazują, iż okres rozliczeniowy 2019/2020 zakończy się zwrotem nadpłat ( informacja i szczegółowe kwoty będą ogłoszone na początku września )

## **8. Podsumowanie**

Oceniając działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2019 należy stwierdzić, że Spółdzielnia osiąga coraz lepsze wyniki gospodarczo-finansowe. Mimo wielu podwyżek cen energii, opłat wieczystych, cen materiałów i robót budowlanych, średniomiesięczne naliczenie czynszu nie wzrasta. Zauważalna staje się poprawa stanu technicznego budynków. Sprawozdanie finansowe wykazuje, iż Zarząd wykonuje powierzone zadania przy zapewnieniu wymiernych korzyści członkom Spółdzielni.

Zarząd dziękuje obecnej Radzie Nadzorczej za stabilizację, wsparcie oraz współpracę w dokonywaniu pozytywnych zmian. Dziękujemy również pracownikom oraz wszystkim zaangażowanym mieszkańcom a szczególnie pracującym w Domowych Komitetach.

---

Data: 21.04.2020 r.