

# SPRAWOZDANIE

## Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce za 2020 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce realizując obowiązek wynikający z zapisów § 110 Statutu Spółdzielni przedkłada doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w roku 2020 i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej według stanu na dzień 31.12.2020r.

Jak wszyscy wiemy był to trudny okres w życiu mieszkańców jak również w działalności Spółdzielni. Ogłoszony na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii spowodowany zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 i wynikające stąd ograniczenia wprowadzone powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, niejednokrotnie wpływały na „inne” niż dotychczas załatwianie spraw bieżących, między innymi: obsługa kasowa, załatwianie interesantów – sprawy członkowsko-mieszkaniowe, itp.

### SPRAWY SAMORZĄDOWE - Organizacja Spółdzielni:

Podstawą prawną działalności Spółdzielni są:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1596),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 845)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.

### Dane rejestrowe Spółdzielni Mieszkaniowej:

**Nazwa:** Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sokółce

**Adres:** 16-100 Sokółka, Osiedle Centrum 17

**KRS:** 0000172607

Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

**NIP:** 545-000-08-47

**Regon:** 000483197

Podstawowy przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie własnymi lub dzierżawionymi nieruchomościami.

Działalnością Spółdzielni w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020r. kierował Zarząd w składzie:

- Jerzy Saciłowski - Prezes Zarządu
- Barbara Białkowska - Zastępca Prezesa

- Mirosława Ziółkowska - Członek Zarządu

W 2020 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie finansowo-gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 30.12.2019r. uchwałą nr 35/2019 oraz podejmował decyzje dotyczące bieżącej obsługi zasobów.

W 2020 roku Zarząd odbył 19 protokołowanych posiedzeń, na których omawiał sprawy i podejmował decyzje dotyczące całokształtu zagadnień będących w jego kompetencji.

**Do najistotniejszych zadań realizowanych przez Zarząd Spółdzielni należy zaliczyć:**

- ✓ powołanie Komisji Przetargowej w związku z ogłoszonym na dzień 30 stycznia 2020 roku przetargiem na roboty remontowe i przeglądy instalacji w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej,
- ✓ analiza wykonania planu gospodarczo – finansowego w poszczególnych kwartałach 2020 roku:
  - zużycia wody,
  - wywozu nieczystości stałych,
  - energii elektrycznej – dotyczy części wspólnych: klatki schodowe, piwnice, oświetlenie zewnętrzne,
  - analiza pozostałych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- ✓ przygotowanie materiałów na obrady Rady Nadzorczej oraz Komisji stałych Spółdzielni,
- ✓ przygotowanie materiałów i organizacja Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 18 września 2020r.
- ✓ bieżąca analiza i windykacja zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- ✓ przygotowanie wniosku do MPEC Sokółka o zmniejszenie mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach po przeprowadzonej termomodernizacji,
- ✓ rozpatrzenie wniosku dotyczącego zawieszenia naliczania odsetek od wpłat czynszowych dokonywanych po terminie w związku z obowiązującym stanem epidemii spowodowanym zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 i wynikającymi stąd ograniczeniami,
- ✓ umożliwienie pracownikom Spółdzielni zdalnej pracy w związku z obowiązującym stanem zagrożenia epidemicznego oraz zatwierdzenie „Regulaminu pracy zdalnej”,
- ✓ rozpatrzenie wniosków mieszkańców dotyczących rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni mieszkania zgodnie z „Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania ...”,

- ✓ prowadzenie rozmów indywidualnych z Członkami Spółdzielni zalegającymi w opłatach czynszowych, wysyłanie wezwań, kierowanie dłużników do sądu w celu egzekwowania zadłużenia,
- ✓ rozpatrzenie pisma NZOZ „Vita” s.c Sokółka w sprawie wynajęcia lokalu użytkowego po MOPS przy ul. Wojska Polskiego 7 z przeznaczeniem na Przychodnię Lekarską,
- ✓ gospodarowanie lokalami użytkowymi w sposób pozwalający na stałe ich zagospodarowanie,
- ✓ rozpatrzenie ofert na wykonanie wiat śmietnikowych,
- ✓ bieżąca analiza wysokości stawek za lokale mieszkalne i użytkowe. Przeprowadzanie regulacji opłat za lokale użytkowe zgodnie z zawartymi umowami najmu,
- ✓ opracowanie projektów regulaminów i przedstawienie ich dla Rady Nadzorczej w celu zatwierdzenia, jako obowiązujących w Spółdzielni,
- ✓ prowadzenie spraw członkowsko – mieszkaniowych, tj.: obsługa sprzedaży lub zamiany mieszkań, sprawy spadkowe, itp.,
- ✓ podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania w poczet Członków Spółdzielni,
- ✓ dbanie o terminową realizację planowanych zadań,
- ✓ zapytanie o cenę na wykonanie Certyfikatów Energetycznych dla budynków, w których zakończone zostały roboty związane z termomodernizacją oraz zlecenie ich wykonania po wyborze oferenta,
- ✓ wykonanie niezbędnej dokumentacji technicznej w celu zgłoszenia robót związanych z termomodernizacją budynków,
- ✓ bieżąca kontrola oraz końcowe odbiory zleconych prac remontowych i konserwacyjnych,
- ✓ wykonywanie przeglądów okresowych stanu technicznego budynków,
- ✓ kwartalna oraz roczna analiza kosztów podgrzania 1m<sup>3</sup> wody, roczna analiza kosztów centralnego ogrzewania na 1 m<sup>2</sup> mieszkania za 2020 rok,
- ✓ podejmowanie uchwał o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz Członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do mieszkania,
- ✓ podpisywanie aktów notarialnych na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- ✓ obsługa przez pracowników indywidualnego ubezpieczenia mieszkań należących do Członków Spółdzielni,
- ✓ gospodarka wolnymi środkami finansowymi – bezpieczne lokowanie w bankach. Prowadzenie negocjacji z bankami w sprawie uzyskania jak najkorzystniejszego oprocentowania,
- ✓ rozpatrywanie podań na remonty mieszkań związanych z likwidacją barier architektonicznych w związku z zamieszkaniem osób niepełnosprawnych,
- ✓ prowadzenie rozmów dyscyplinujących z Członkami Spółdzielni nie przestrzegającymi „Regulaminu Porządku Domowego”,
- ✓ przedstawianie na posiedzeniach Rady Nadzorczej kwartalnych informacji z realizacji planu remontów w zasobach mieszkaniowych w 2020 roku,

- ✓ prowadzenie właściwej gospodarki materiałowej – bieżąca kontrola stanu magazynowego oraz przeprowadzanie rocznych inwentaryzacji,
- ✓ rozpatrywanie podań Członków Spółdzielni w sprawie wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie i na własny koszt z możliwością częściowego zwrotu poniesionych kosztów w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo – finansowego na 2020 rok,
- ✓ składanie w Urzędzie Miasta wniosków-deklaracji dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
- ✓ powołanie komisji przetargowej na dostawę i montaż podzielników kosztów ciepła,
- ✓ rozpatrzenie pisma firmy InPost Paczkomaty Sp. z o.o która zwróciła się z prośbą o wyrażenie zgody na ustawienie dwóch paczkomatów,
- ✓ opracowanie planu gospodarczo – finansowego na 2021 rok,
- ✓ prowadzenie strony internetowej Spółdzielni: [www.smsokolka.pl](http://www.smsokolka.pl).

## **I. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE**

1. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni tworzy 70 budynków. Strukturę zarządzanej powierzchni przedstawia poniższa tabelka:

<u>Zasoby mieszkaniowe:</u>	<b>2020r</b>	2019r
- budynków	<b>70</b>	70
- lokali mieszkalnych	<b>2 482</b>	2 482
- izby	<b>8 761</b>	8 761
- pow. użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	<b>122 886</b>	122 886
- pow. lokali użytkowych (m <sup>2</sup> )	<b>5 977</b>	5 977

### z ogólnej liczby mieszkań zajmowanych jest:

- na podst. własnościowego prawa w (w tym: 16 osób nie ma uregulowanych spraw spadkowych i 3 nie członków)	<b>1654</b>	1 654
- na podst. lokatorskiego prawa	<b>56</b>	59
- na podst. własności odrębnej	<b>762</b>	758
- na podst. najmu i bez tytułu prawnego przez członków wykluczonych	<b>10</b>	11

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych została oddana do eksploatacji w latach 60-90 tych ubiegłego wieku, co stwarza określone problemy w utrzymaniu ich we właściwym stanie technicznym.

2. Na dzień 31-12-2020 roku w zasobach naszej Spółdzielni mieszkało **4 365 osób** (w 2019 roku – 4 577 osób). Liczba mieszkańców Spółdzielni od kilku lat systematycznie maleje. W 2009 roku w naszych zasobach mieszkało

6 227 osób. Związane jest to z dużą migracją młodych ludzi do większych miast w poszukiwaniu pracy.

Prawie wszyscy mieszkańcy są członkami Spółdzielni. Od dnia 9 września 2017r. zmianie uległy zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w związku z tym osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub np., garażu zostały wpisane do rejestru członków Spółdzielni.

Strukturę ilości Członków prezentuje poniższa tabela:

<b>Stan Członków i kandydatów na koniec 2020r.</b>		<b>na koniec 2019r.</b>
Stan członków ogółem:	<b>3 131</b>	3 173
w tym:		
- zamieszkałych:	<b>3 131</b>	3 173
- kandydatów:	<b>35</b>	35

## **II. ANALIZA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZO – FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI**

Działalność finansowo-ekonomiczna Spółdzielni opierała się na realizacji planu finansowo-gospodarczego.

Osiągnięty został planowany wynik finansowy, wykonano wszystkie planowane prace remontowe.

Spółdzielnia prowadziła swoją działalność na podstawie Prawa Spółdzielczego a sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami obowiązującej Ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe stanowi załącznik do Sprawozdania Zarządu i obejmuje:

1. Bilans.
2. Rachunek zysków i strat.
3. Informację dodatkową zawierającą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

### **BILANS:**

Ocena sytuacji finansowej została dokonana na bazie analizy pionowej i poziomej bilansu i rachunku zysków i strat na koniec roku 2020 w porównaniu do 2019 roku.

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce na dzień 31-12-2020 r. zamyka się po stronie aktywów kwotą **33 218,9 tys. zł.**

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2020 r.

w tys. zł

Aktywa	Stan na 31-12-2020 r.	Stan na 31-12-2019 r.	Pasywa	Stan na 31-12-2020 r.	Stan na 31-12-2019 r.
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>28 433,6</b>	<b>29 330,9</b>	<b>Kapitał własny</b>	<b>30 269,5</b>	<b>31 358,0</b>
Wartości niematerialne i prawne	6,1	3,0	<b>Kapitał podstawowy</b>	19 782,1	20 655,5
Rzeczowe aktywa trwałe	28 427,5	29 327,9	<b>Kapitał zapasowy</b>	10 030,1	10 038,4
Należności długoterminowe	0,00	0,00	<b>Zysk netto</b>	457,3	664,1
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>4 785,3</b>	<b>4 321,0</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>2 949,4</b>	<b>2 293,9</b>
Zapasy	57,4	50,2	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	20,9	51,4
Należności krótkoterminowe	823,0	821,2	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	2 928,5	2 242,5
Inwestycje krótkoterminowe	3 374,7	2 885,5	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	0,0	0,0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	530,2	564,1			
<b>Razem Aktywa</b>	<b>33 218,9</b>	<b>33 651,9</b>	<b>Razem Pasywa</b>	<b>33 218,9</b>	<b>33 651,9</b>

Aktywa bilansu to posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy. Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle. Środki trwałe stanowią ogółem 85,6 % całości aktywów. W ciągu ostatnich lat, na skutek przekształcenia lokali na odrębną własność udział ten nieznacznie spada na korzyść aktywów obrotowych. Czynnikiem wpływającym na zmniejszenie wartości majątku trwałego są również odpisy umorzeniowe, które wyniosły w 2020 roku 971,08 tys. zł.

Majątek obrotowy stanowi 14,4 % wartości aktywów. W stosunku do roku 2019 majątek obrotowy na dzień bilansowy wzrósł nominalnie o 446,1 tys. zł. Środki pieniężne wzrosły o 489,1 tys. zł a należności zmalały o 16,4 tys. zł.

Pasywa bilansu prezentują źródła finansowania wykazanego w aktywach majątku Spółdzielni. Kapitały własne stanowią 91,2% pasywów co świadczy o tym iż działalność Spółdzielni jest finansowana w zdecydowanej większości z własnych środków finansowych.

Zobowiązania długoterminowe to kredyt związany z termomodernizacją budynku mieszkalnego w Sidrze. Na dzień 31.12.2020 r. pozostało do spłaty 20,8 tys. zł.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne stanowią 8,8% pasywów bilansu.

W skład zobowiązań krótkoterminowych wchodzi między innymi: zobowiązania z tytułu dostaw i usług – 1 223,5 tys. zł, rozrachunki budżetowe - 172,9 tys. zł oraz pozostałe rozrachunki na kwotę 1 062,7 tys. zł, w tym kwota do zwrotu mieszkańcom z tytułu rozliczenia kosztów ciepła za 2020 rok w wysokości 339,2 tys. zł, oraz zaliczka na wymianę podzielników do rozliczenia w 2021 roku w kwocie 259,9 tys. zł.

## **RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

Sytuację ekonomiczną, przy uwzględnieniu specyfiki działalności oraz sposobu rozliczania wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przedstawia rachunek zysków i strat.

Na wynik Spółdzielni za rok 2020 złożyły się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości **416,0 tys. zł**,
- zysk na pozostałej działalności w wysokości **568,2 tys. zł**,
- od zysku na działalności pozostałej zapłacono podatek dochodowy w wysokości **108,0 tys. zł**, wynik netto na pozostałej działalności wyniósł: **457,3 tys. zł**.

Ogółem wynik Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce za okres sprawozdawczy **2020 roku** wyniósł: **41,3 tys. zł** (457,3 tys. zł – 416,0 tys. zł).

Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi został wykazany w rachunku wyników w pozycji zmiana stanu produktów. Główne pozycje sprawozdania finansowego, które jest załączone do Sprawozdania Zarządu przedstawiamy w poniższych tabelach.

### **1. Wynik Spółdzielni ogółem:**

**w PLN**

<b>L.p.</b>	<b>Dotyczy</b>	<b>2020 r.</b>	<b>2019 r.</b>
1.	Wpływy z tytułu eksploatacji za lokale mieszkalne oraz pozostała działalność GZM	<b>11 701 960,41</b>	10 599 439,54
2.	Koszty z tytułu eksploatacji za lokale mieszkalne oraz pozostałe koszty GZM	<b>12 117 983,34</b>	10 894 526,43
3.	<b>Wynik na działalności GZM</b>	<b>- 416 022,93</b>	-295 086,89

4.	Wpływy z pozostałej działalności (w tym: najem)	<b>1 320 502,55</b>	1 673 434,81
5.	Koszty pozostałej działalności (w tym: najem lokali użytkowych)	<b>752 059,14</b>	853 121,19
6.	<b>Wynik na pozostałej działalności</b>	<b>568 231,43</b>	820 313,62
7.	Ogółem przychody za rok (GZM i pozostała działalność)	<b>13 022 462,96</b>	12 272 874,35
8.	Ogółem koszty za rok (GZM i pozostała działalność)	<b>12 870 254,16</b>	11 746 159,95
9.	<b>Podatek dochodowy:</b>	<b>110 888,00</b>	156 142,00
<b>10.</b>	<b>Wynik netto Spółdzielni (3.+6.-9.)</b>	<b>41 320,50</b>	369 084,73

Powyższy wynik netto przedstawia ogólną sytuację finansową Spółdzielni – przy uwzględnieniu pokrycia niedoboru na GZM dodatnim wynikiem z pozostałej działalności. Decyzję o proponowanym podziale wyniku na pozostałej działalności podejmuje Walne Zgromadzenia Członków na wniosek Zarządu Spółdzielni.

#### **Struktura kosztów rodzajowych za rok 2020:**

dotyczy	2020 rok	struktura	2019 rok	struktura	Dynamika 2020/2019
Amortyzacja	<b>51 906,08</b>	0,40	45 432,86	0,39	14,25
Materiały	<b>121 176,10</b>	0,94	153 554,30	1,32	-21,09
Energia elektryczna	<b>246 113,22</b>	1,92	226 249,73	1,94	8,78
Woda i kanalizacja	<b>1 276 820,85</b>	9,94	1 248 119,34	10,72	2,30
Energia ciepła	<b>4 504 337,71</b>	35,07	4 370 323,31	37,55	3,07
Usługi transportowe	<b>0,00</b>	-	24,60	0,00	-100,00
Usługi telekomunikacyjne	<b>14 613,95</b>	0,11	15 188,50	0,13	-3,78
Wywóz nieczystości w tym opłata do Urzędu Miasta	<b>1 224 509,55</b>	9,53	578 424,85	4,97	111,70
Sprzątanie terenu	<b>306 093,60</b>	2,38	282 855,90	2,43	8,22
Usługi stolarskie	<b>43 981,32</b>	0,34	37 903,80	0,33	16,03
Usługi informatyczne	<b>6 792,01</b>	0,05	5 626,65	0,05	20,71
Usługi bankowe-service	<b>6 587,61</b>	0,05	2 584,91	0,02	154,85
Dezynsekcja	<b>6 457,50</b>	0,05	8 265,60	0,07	-21,88
Naprawa sprzętu	<b>3 478,43</b>	0,03	3 937,52	0,03	-11,66
Przeгляд gaśnic	<b>375,15</b>	0,00	314,88	0,00	19,14
Badania techniczne	<b>98,99</b>	0,00	99,00	0,00	-0,01
Przeгляд wentylacji	<b>13 692,00</b>	0,11	8 800,80	0,08	55,58
Przeгляд instalacji gazowej i elektrycznej	<b>10 392,00</b>	0,08	6 680,40	0,06	55,56
Ochrona gotówki	<b>8 103,24</b>	0,06	7 072,50	0,06	14,57
Azart	<b>98 418,10</b>	0,77	78 652,35	0,68	25,13
Wymiana wodomierzy	<b>8 748,00</b>	0,07	213 645,60	1,84	-95,91
Monitoring	<b>2 214,00</b>	0,02	2 214,00	0,02	-
Wynajem podnośnika	<b>2 650,50</b>	0,02	5 126,55	0,04	-48,30



Usługi prawne	<b>35 793,00</b>	0,28	29 520,00	0,25	21,25
Pozostałe usługi	<b>65 506,48</b>	0,51	62 950,20	0,54	4,06
Sprzątanie klatek	<b>302 724,57</b>	2,36	266 652,00	2,29	13,53
Wynagrodzenia	<b>2 085 350,13</b>	16,24	1 695 035,53	14,56	23,03
Ubezpieczenia ZUS	<b>333 186,87</b>	2,59	288 444,73	2,48	15,51
Koszty NKUP	<b>21,98</b>	0,00	896,90	0,01	-97,55
Szkolenia	<b>3 161,90</b>	0,02	8 113,80	0,07	-61,03
ZFŚS	<b>38 138,96</b>	0,30	37 172,20	0,32	2,60
Prenumerata	<b>8 785,34</b>	0,07	5 456,36	0,05	61,01
Ekwiwalent za pranie	<b>2 287,35</b>	0,02	2 064,48	0,02	10,80
Usługi medyczne	<b>1 296,00</b>	0,01	1 138,00	0,01	13,88
Inne świadczenia na rzecz pracowników + covid19	<b>35 081,03</b>	0,27	11 404,11	0,10	207,62
Odpis na fundusz remontowy	<b>1 566 544,20</b>	12,20	1 566 544,20	13,46	-
Podatek od nieruchomości	<b>298 588,00</b>	2,32	255 440,00	2,19	16,89
Wieczyste użytkowanie	<b>23 303,68</b>	0,18	22 553,90	0,19	3,32
Delegacje	<b>8 326,44</b>	0,06	8 204,76	0,07	1,48
PFRON	<b>15 179,00</b>	0,12	13 104,00	0,11	15,83
Ubezpieczenie mienia	<b>44 032,00</b>	0,34	44 050,00	0,38	-0,04
Dzierżawa terenu PKP	<b>17 250,00</b>	0,13	16 950,00	0,15	1,77
Reprezentacja	<b>1 440,03</b>	0,01	1 992,12	0,02	-27,71
<b>Razem:</b>	<b>12 843 556,87</b>	<b>100,00</b>	<b>11 638 785,24</b>	<b>100,00</b>	<b>10,35</b>

## **2. Zużycie energii elektrycznej.**

	<b>2020 r.</b>	2019r.
Zużycie:	<b>315 529,26 kWh</b>	323 212,85 kWh
Koszt w zł.:	<b>246 113,22</b>	226 249,73
Przychody za energię elektryczną poza zasobami mieszkaniowymi:	<b>128 286,53</b>	123 583,66
- obciążenie MPEC (netto zł)	<b>44 906,66</b>	36 018,20
- pralnie, piwnice, garaże, gniazdka w piwnicach i lokale użytkowe (netto zł)	<b>83 379,87</b>	87 565,46

Z przedstawionych powyżej zestawień wynika, iż najwyższy udział w ogólnej wielkości kosztów działalności operacyjnej niezmiennie miały koszty zużycia energii cieplnej, energii elektrycznej i wody, które w sumie **w roku 2020 wyniosły 6 027,2 tys. zł co stanowi – 46,9 % ogółu kosztów.**

Wnoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową opłaty za wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników **w 2020 roku wyniosły 1 224,5 tys. zł** (w 2019 r. - 578,4 tys. zł.). **W stosunku do roku 2019 wzrosły o 646,1 tys. zł czyli o 117,4 % stanowiły 9,53 % ogółu kosztów** ( w 2019 roku - 4,97 %).

Przychody ogółem w **2020 roku** były wyższe o **1 141,2 tys. zł** w stosunku do roku 2019. Wpływ na to miał między innymi wzrost stawki opłaty eksploatacyjnej obowiązujący od 1 maja 2020 roku z kwoty 1,39 zł/m<sup>2</sup> do 1,62 zł/m<sup>2</sup> oraz wzrost pozostałych opłat niezależnych od Spółdzielni.

### **3. Zaległości czynszowe.**

<b>L. p.</b>	<b>Stan zaległości opłat czynszowych</b>	<b>Stan na 31.12.2020r (razem z odsetkami)</b>	<b>Stan na 31.12.2019r. (razem z odsetkami)</b>
	<b>Ogółem, w tym:</b>	<b>518 497,7</b>	<b>455 959,71</b>
1.	Zadłużenie do 1 miesiąca	104 120,55	81 203,37
2.	Zadłużenie od 1 do 2 m-cy	34 941,06	97 649,46
3.	Zadłużenie od 2 do 3 m-cy	18 801,60	36 604,10
4.	Zadłużenie powyżej 3 miesięcy	238 985,88	240 502,78

Zarząd Spółdzielni zdaje sobie sprawę, że w związku z sytuacją pandemii wielu mieszkańców ma problemy z wnoszeniem opłat czynszowych, co niestety skutkuje utrzymującym się poziomem zadłużenia.

Stan zaległości w opłatach czynszowych w stosunku do innych Spółdzielni jest poniżej średniej i nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej naszej Spółdzielni. Rada Nadzorcza i Zarząd na swych posiedzeniach poświęcały dużo czasu analizie zaległości.

Czynności windykacyjne są zróżnicowane w zależności od poziomu zadłużenia:

- postępowanie polubowne – informowanie pisemne dłużników o wysokości zadłużenia wraz z wezwaniem do jego uregulowania,
- rozmowy Zarządu z osobami zadłużonymi, w przypadkach losowych umożliwianie spłaty zaległości w ratach,
- przy braku reakcji dłużnika na wezwania, Zarząd rozpoczyna postępowanie sądowe,
- po zakończeniu postępowania nakazowego, przy braku spłaty zaległości Spółdzielnia rozpoczyna postępowanie egzekucyjne komornicze.

Pomimo działań windykacyjnych wielkość zadłużenia utrzymuje się na stałym poziomie. Część zadłużonych mieszkańców ma sporadyczne problemy z regulowaniem należności wobec Spółdzielni, co związane jest z przejściowymi kłopotami finansowymi. Niektóre nazwiska powtarzają się systematycznie od lat.

Działania w postaci nakazów sądowych i egzekucji z prawa do lokalu są ostatecznością. Zarząd stara się polubownie skłaniać dłużnika do zapłaty poprzez upomnienia, wezwania przedprocesowe, osobiste rozmowy Prezesa Zarządu, poprzez umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach. Zarząd Spółdzielni nie umarza naliczanych odsetek od nieterminowo wpłacanych opłat ze względu na społeczną sprawiedliwość. Każdy ponosi koszty nieterminowych wpłat, niezależnie do ich wysokości.

**W 2020 r. miesięcznie wysyłano około 50 wezwań do zapłaty zadłużenia, na skierowane sprawy o zasądzenie zaległości czynszowych uzyskano tytuły wykonawcze. Na dzień bilansowy postępowaniem komorniczym i sądowym objęta była kwota 147,5 tys. zł.**

**W 2020 r. średniomiesięcznie korzystało z dodatków mieszkaniowych 36 członków (w 2019r. – 48 członków).**

**Kwota otrzymanego dodatku mieszkaniowego w 2020 roku wyniosła – 71 062,14 zł (w 2019r. – 71 992,41 zł).**

Pracownicy Spółdzielni udzielają szczegółowych informacji o warunkach, na jakich można otrzymać z Urzędu Miejskiego dodatek mieszkaniowy i pomagają w wypełnieniu dokumentów.

#### **4. Zatrudnienie i fundusz płac.**

**Przeciętne zatrudnienie - w 2020 r. wynosiło - 26,00 etatu**

Przeciętne zatrudnienie - w 2019 r. wynosiło - 26,00 etatu

**Ogółem osobowy fundusz płac za 2020 r. wynosił - 1 718 379,76 zł**

za 2019 r. wynosił - 1 546 314,93 zł

**Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne - 171 773,75 zł**

**Bezosobowy fundusz płac za rok 2020 wynosił: 150 187,00 zł**

w tym:

- diety Rady Nadzorczej - 70 460,00 zł,

- pozostałe umowy zlecenia - 79 727,00 zł.

#### **5. Rozliczenie energii cieplnej.**

Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za 2020 rok dokonano zgodnie z obowiązującym w naszej Spółdzielni „Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce”.

Na dzień 31.12.2020 roku dokonano analizy kosztów ciepła poniesionych na poszczególnych węzłach i rozliczenie ich nastąpiło w trzech zakresach:

- opłata stała za podgrzanie wody (MW - moc zamówiona) rozliczona została, jako różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami w roku 2020 r. wg ilości lokali na danym węźle,
- opłata za podgrzanie wody (GJ - opłata zmienna) rozliczona została, jako różnica pomiędzy wniesionymi zaliczkami a poniesionymi kosztami w roku 2020 r wg ilości zużytej ciepłej wody.
- koszty centralnego ogrzewania zostały rozliczone przez firmę „Visterma”, wg wskazań podzielników.

Różnica między wniesionymi przedpłatami na centralne ogrzewanie a poniesionymi kosztami wyniosła **353 598,30 zł** (w 2019 r. - 380 340,86zł):

1. Zaliczki - 3 126 064,89 zł - (w 2019 r. - 3 056 961,84 zł)
2. Koszty - 2 772 466,59 zł - (w 2019 r. - 2 676 620,98 zł)

Koszty dodatkowe wyniosły **63 495,34 zł**, w tym: koszty odczytu i rozliczenia - 60 838,75 zł i serwisu - 2 656,59 zł.

Kwota do rozliczenia z mieszkańcami za rok 2020 wyniosła: **290 102,96 zł (353 598,30 zł – 63 495,34 zł)** (w 2019r. - 319 813,27zł).

Jest to nadwyżka, która została rozliczona z mieszkańcami w 2021 roku.

#### **Ogółem na rozliczenie kosztów ciepła za rok 2020 składają się:**

- kwota zwrotu nadwyżki wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie nad kosztami wyniosła **290 102,96 zł**,
- kwota dopłaty wynikająca z nadwyżki faktycznych kosztów podgrzania zimnej wody nad wniesionymi opłatami, w wysokości – **30 358,43 zł - dopłata** (w 2019 r. – 77 249,97 zł - dopłata),
- kwota dopłaty z tytułu nadwyżki poniesionych kosztów nad wniesionymi opłatami za moc zamówioną na potrzeby podgrzania zimnej wody – w wysokości **15 439,49 zł** (w 2019 r. dopłata 20 623,76 zł),

Struktura zwrotów i nadpłat z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania rozliczona przez Firmę "Visterma" wg odczytów podzielników:

- zwroty w wysokości 511 001,51 zł - 1 694 lokali
- dopłaty w wysokości 223 071,58 zł - 652 lokali

Najwyższa dopłata wynosi - 2 648,95 zł

Najwyższy zwrot to kwota - 1 324,49 zł

Zgodnie z decyzją większości mieszkańców w 4 budynkach koszty centralnego ogrzewania były rozliczone metodą powierzchniową.

Rozliczenie przedstawia się następująco:

Budynek	Ilość lokali	Powierzchnia – m <sup>2</sup>	Przedpłaty zł	Koszty zł	Saldo (+ zwrot, - dopłata)	Koszt na 1m <sup>2</sup> miesięcznie
Centrum 14	25	1 063,00	28 275,80	29 619,62	-1 343,82	2,32 zł
Sikorskiego 16	50	2 158,24	51 151,56	53 154,69	- 2 003,13	2,05 zł
Grodzińska 24	40	1 949,46	47 115,36	45 331,97	1 783,39	1,94 zł
Broniewskiego 10	18	1 055,40	29 340,12	28 122,92	1 217,20	2,22 zł

Opłatą ryczałtową były objęte 3 mieszkania. Koszty i zaliczki tych mieszkańców nie były uwzględniane w rozliczeniu ogólnym poszczególnych węzłów.

Salda rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zostały zaksięgowane na kartoteki mieszkańców 26 lutego 2021 r.

W **2020 roku** zużyto w zasobach mieszkalnych Spółdzielni **148 511,15 m<sup>3</sup>** zimnej wody – wg odczytów na wodomierzach głównych (w 2019 roku – **146 419,35 m<sup>3</sup>**).

W **2020 roku** według odczytów w poszczególnych mieszkaniach zużyto **144 433,31 m<sup>3</sup>** wody (w 2019 roku – **144 090,00 m<sup>3</sup>**).

Różnica między wodomierzami głównymi a wodomierzami indywidualnymi była rozliczana kwartalnie.

## **6. Fundusz remontowy.**

L.p.		2020 r.	2019 r.
	Środki z BO	-156 834,85	-27 959,21
	+ zwiększenie z tytułu odpisu podstawowego	1 566 932,54	1 566 900,00
	+ zwiększenie z podziału wyniku finansowego	369 084,73	61 350,90
	<b>Razem środki funduszu na koniec okresu</b>	<b>1 779 182,42</b>	<b>1 568 940,79</b>
	<b>WYDATKI OGÓŁEM</b>	<b>1 386 910,74</b>	<b>1 700 589,00</b>
	w tym:		
<b>I.</b>	<b>Roboty remontowe zlecone w drodze przetargu:</b>	<b>1 307 988,03</b>	<b>1 584 000,00</b>
1.	Docieplenie budynków ściany podłużne	1 218 400,00	1 584 000,00
2.	Pozostałe roboty obce	20 359,10	46 753,08
3.	Wymiana okien	69 228,93	63 028,93

<b>II.</b>	<b>Własne razem</b>	<b>78 922,71</b>	<b>62 988,73</b>
1.	<b>Grupa Remontowo-Budowlana prace własne</b>	<b>73 235,42</b>	<b>56 362,65</b>
2.	Materiały	<b>5 687,29</b>	<b>6 626,08</b>
<b>Stan funduszu remontowego na koniec okresu</b>		<b>392 271,68</b>	<b>-156 834,85</b>

Działania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce w 2020 roku były skoncentrowane na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu posiadanych środków finansowych i dobrej obsłudze mieszkańców. Spółdzielnia jest organizacją, która zgodnie z założeniami rozlicza się bezwynikowo. Wypracowany na działalności pozostałej zysk jest zawsze w całości przeznaczany na pokrycie kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi lub na zasilenie funduszu remontowego.

### III. W ZAKRESIE PLANU REMONTÓW I KONSERWACJI.

#### **ROBOTY ZLECONE W DRODZE PRZETARGU** 2019 rok 2020 rok

<b>DOCIEPLENIE ŚCIAN OSŁONOWYCH PODŁUŻNYCH</b>	
<p>Plan - 6 210,24 m<sup>2</sup> - wartość - 1 607 500,- Wyk.- 6 210,24 m<sup>2</sup> - wartość - 1 607 500,- Ilościowo - 100% wartościowo - 100 %</p> <p>W tym: ul. Broniewskiego 16,18,20,22,24</p> <p><u>Certyfikat Energetyczny Budynków:</u> Plan - 5 budynków - wartość - 3 500,- Wyk. - 5 budynków - wartość - 3 250,- Ilościowo - 100% wartościowo - 92,86 %</p> <p>Wynegocjowano niższą cenę za wykonanie Certyfikatów Energetycznych Budynków.</p> <p>Docieplenie stropodachu: Plan - 661,00 m<sup>2</sup> - wartość - 20 000,- Wyk. - 661,00 m<sup>2</sup> - wartość - 19 275,- Ilościowo 100% wartościowo 96,38%</p> <p>W ty: ul. Os. Centrum 12, ul. Os. Centrum 16 kl. III, ul. Sikorskiego kl. IV, ul. Ściegiennego 22 kl. IV, ul. Ściegiennego 20 kl. IV W wyniku negocjacji uzyskano niższą cenę niż planowano.</p>	<p>Plan - 4 469,77 m<sup>2</sup> - wartość - 1 266 840,- Wyk. - 4 469,77 m<sup>2</sup> - wartość - 1 240 000,- Ilościowo - 100% wartościowo - 97,88%</p> <p>(w wyniku negocjacji na roboty związane z termomodernizacją budynków w trakcie przetargu uzyskano niższe ceny niż planowano), <b>Ocieplono następujące budynki:</b> - ul. Broniewskiego 10, 14, 26, 28, 30.</p> <p><b>Certyfikat Energetyczny Budynku:</b></p> <p>Plan - 5 budynków - wartość - 3 500,- Wyk. - 5 budynków - wartość - 3 250,- Ilościowo 100% wartościowo - 92,86%</p> <p>Wynegocjowano niższą cenę za wykonanie Certyfikatów Energetycznych Budynków.</p>
<b>WYMIANA DRZWI WEWNĘTRZNYCH</b>	
<p>Plan - 15 szt. wartościowo - 21 060,- Wyk. - 15 szt. wartościowo - 21 060,- Ilościowo - 100% wartościowo - 100%</p>	<p>Plan - 10 drzwi - wartość - 17 438,- Wyk. - 10 drzwi - wartość - 15 120,- Ilościowo - 100% - wartościowo - 86,71%</p>

<p>Wymieniono drzwi wewnętrzne wiatrołapów w budynkach ul. Broniewskiego 16, 18, 20, 22, 24. W wyniku negocjacji uzyskano niższą cenę niż planowano.</p>	<p>Wymieniono drzwi wewnętrzne wiatrołapów w budynku ul. Broniewskiego 10, 14, 26, 28, 30. W wyniku negocjacji uzyskano niższą cenę niż planowano</p>
<p><b>WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ</b></p>	
<p>Plan - 149 szt. - na wartość – 63 029,- <u>Wyk. - 149 szt. - na wartość – 63 029,-</u> Ilościowo 100 % wartościowo 100 %</p> <p>Rozliczono 42 szt. podań na wymianę 149 szt. stolarki okiennej, do których zostały dołączone faktury za ich wymianę w 2018 roku. Lokatorzy wymieniali okna drewniane na okna PCV.</p>	<p>Plan – 152 szt. – na wartość – 70 000,- <u>Wyk. – 152 szt. – na wartość – 67 956,-</u> Ilościowo - 100 % wartościowo – 97,08%</p> <p>Rozliczono 47 podań na wymianę 152 szt. okien, do których zostały dołączone faktury za wymianę okien w 2019r. Lokatorzy w 100% wymieniali stolarkę okienną na okna PCV, które były tańsze od zakładanych w planie.</p>
<p><b>PRZEGLĄD INSTALACJI I APARATÓW GAZOWYCH</b></p>	
<p>Plan - 1911 szt. - na wartość – 7 626,- <u>Wyk.- 1 758 szt. - na wartość – 6 618-</u> Ilość. – 92 % wartościowo – 86,78%</p> <p>W drodze przetargu uzyskano niższą cenę niż planowano. Do 153 mieszkań zostały dostarczone pisma wzywające do dokonania przeglądu i dostarczenie do Działu Technicznego protokołu sporządzonego przez uprawnioną osobę. W 30 mieszkaniach, zgodnie z pisemnym oświadczeniem lokatorów brak jest kuchenek z butlą gazową. Do dnia 31.12.2019r. dostarczono 50 protokołów.</p>	<p>Plan - 1 911 szt. - na wartość – 12 000,- <u>Wyk. - 1 732 szt. - na wartość – 10 392,-</u> Ilościowo – 90,63 % wartościowo – 86,60%</p> <p>Do lokatorów 179 mieszkań, do których brak było dostępu wysłano pisma wzywające do dokonania przeglądów aparatów gazowych i dostarczenie do Spółdzielni protokołów stwierdzających sprawność instalacji. Dostarczono 23 protokoły. W 35 mieszkaniach lokatorzy wymienili kuchenki gazowe na kuchenki elektryczne. Przegląd utrudniła epidemia korona wirusa.</p>
<p><b>PRZEGLĄD SPRAWNOŚCI WENTYLACJI</b></p>	
<p>Plan - 2 480 mieszkań - wartość – 9 424,- <u>Wyk.- 2 304 mieszkań - wartość – 8 801,-</u> Ilościowo – 92,90% wartościowo – 93,39%</p> <p>W wyniku przetargu uzyskaliśmy cenę niższą niż zaplanowano. Do 176 mieszkań zostały dostarczone pisma wzywające do dokonania przeglądu sprawności wentylacji. W 140 mieszkaniach przeglądu dokonali pracownicy Działu Technicznego Spółdzielni. Do pozostałych mieszkaniach brak dostępu. Dokonano również przeglądu wentylacji w <b>lokalach użytkowych.</b></p>	<p>Plan - 2 480 mieszkań - wartość – 16 000,- <u>Wyk.- 2 282 mieszkań - wartość – 13 692,-</u> Ilościowo – 93,91% - wartościowo 96,50%</p> <p>Do 198 mieszkań dostarczono pisma wzywające do dokonaniu przeglądu wentylacji. W 20 mieszkaniach przegląd został dokonany przez pracowników Działu Technicznego Spółdzielni. Do pozostałych mieszkaniach – brak dostępu. Przegląd utrudniła epidemia korona wirusa.</p>

<b>WYMIANA WODOMIERZY W RAMACH LEGALIZACJI</b>	
Plan - 3334 szt.- wartościowo – 216 043,- Wyk.- 3207 szt. – wartościowo – 207 814,- Ilościowo 96,19% wartościowo 96,19% Za wodomierze z demontażu uzyskaliśmy kwotę 9 878 zł. Do 60 mieszkań, do których było brak dostępu, wysłano pisma o udostępnienie mieszkań do wymiany wodomierzy w ramach legalizacji. Kontynuacja wymiany odbywa się sukcesywnie po zgłoszeniu się przez lokatorów do Działu Technicznego. Pozostałe wodomierze z wymiany za 2018, a wymienione w lutym 2019 roku w ilości 100 szt. o wartości 5832 zł	Pozostałość z wymiany wodomierzy w 2019 roku – 2 332,80
	<b>SIDRA</b>
Splata kredytu termomodernizacyjnego – koszt odsetek – 2 504,12	Splata kredytu termomodernizacyjnego – koszt odsetek – 1 172,30
Roboty dodatkowe	Roboty dodatkowe
- wymiana stolarki okiennej w lokalu usługowym w budynku Nr 22 ul. Broniewskiego, - roboty stolarskie – wykonanie desek do ławek parkowych, - remont daszków wiatrołapów w budynku Nr 19 ul. Os. Centrum kl. VI, VII - naprawa spocznika – wejście do wiatrołapu ul. Centrum 13A kl. II, - wymiana drzwi zewnętrznych w pomieszczeniu biblioteki w budynku Nr 28 ul. Broniewskiego, - wykonanie zadaszenia nad wejściem do przychodni w budynku Nr 9A ul. Piłsudskiego, - ułożenie terakoty na balkonie po likwidacji przecieków ul. Kuźmy 3 w Sidrze	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ roboty stolarskie – wykonanie desek do ławek parkowych,</li> <li>✓ dorabianie kluczy do pomieszczeń administracyjnych w budynkach mieszkalnych,</li> <li>✓ wykonanie daszków balkonów Broniewskiego 26, 30 w trakcie docieplenia budynków,</li> <li>✓ docieplenie uskoków na dachu budynków ul. Pocztowa 2; ul. Ściegiennego 22,</li> <li>✓ naprawa uszkodzonej przez wicherę części elewacji budynku Nr 11 ul. Piłsudskiego.</li> </ul>

## **ROBOTY WYKONANE PRZEZ WŁASNYCH PRACOWNIKÓW**

2019r	2020r
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ tynkowanie i malowanie ościeży i ścian po wymianie stolarki okiennej na klatkach schodowych w budynkach ul. Broniewskiego 16,18,20,22,24,</li> <li>✓ malowanie klatek schodowych Centrum 16 kl. II, Wyszyńskiego 1,</li> <li>✓ remont balkonów szt. 12</li> <li>✓ odśnieżanie dachów pograżanych lokali usługowych ul. Sikorskiego 25, ul. Os. Centrum 20,21,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>tynkowanie i malowanie ościeży po wymianie stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach budynków przy ul. Broniewskiego 10, 14, 26, 28, 30,</li> <li>✓ malowanie klatek schodowych ul. Broniewskiego 10, 14; ul. Sikorskiego 25; Os. Zielone 12 kl. III,</li> <li>✓ wymiana osprzętu elektrycznego na klatkach schodowych i w piwnicach,</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ wykonanie płyt fundamentowych pod obudowy śmietnikowe ul. Sikorskiego 14 -16, Pocztowa 5, Kołłątaja 38, - zagospodarowanie terenów wokół wiat śmietnikowych,</li> <li>✓ przegląd i udrażnianie kanałów wentylacyjnych,</li> <li>✓ przedłużenie kanałów wentylacyjnych,</li> <li>✓ likwidacja przecieków z dachów,</li> <li>✓ przeglądy i udrażnianie kanalizacji,</li> <li>✓ przeglądy instalacji elektrycznych na klatkach schodowych i w piwnicach,</li> <li>✓ naprawa oświetlenia parkowego,</li> <li>✓ montaż kratki wentylacyjnych – stropodachy i ściany szczytowe,</li> <li>✓ załadunek i dowóz piasku na osiedla do posypywania zimowego dróg i chodników, posypywanie chodników piaskiem,</li> <li>✓ wycinka drzew zgodnie z pozwoleniem Urzędu Miasta, ul. Grodzieńska 24, Centrum 19,</li> <li>✓ przycinka drzew i krzewów,</li> <li>✓ nasadzenia krzewów- żywopłoty – Grodzieńska 30, Wyszyńskiego 4,</li> <li>✓ odśnieżanie placu Działu Technicznego,</li> <li>✓ koszenie trawników- Osiedle Zielone, wjazd do Działu Technicznego,</li> <li>✓ zbieranie, załadunek i wywóz gałęzi,</li> <li>✓ zbieranie i wywóz śmieci wielkogabarytowych, rozbijanie mebli,</li> <li>✓ wykładanie trutki na gryznie w korytarzach piwnicznych,</li> <li>✓ przeglądy i sprzątanie korytarzy piwnicznych,</li> <li>✓ naprawa chodników Wojska Polskiego 6, Centrum 13,15, Broniewskiego 16, Piłsudskiego 9,13</li> <li>✓ zbieranie i wożenie piasku po akcji zimowej,</li> <li>✓ naprawa urządzeń zabawowych na placach zabaw ul. Kołłątaja 19, ul. Grodzieńska 28, ul. Piłsudskiego 9, ul. Sikorskiego 16, ul. Broniewskiego 16, Centrum 16, Os. Zielone 11,12,</li> <li>✓ przycinka drzew ul. Centrum 10,14, 16, ul. Sikorskiego 12,14, ul. Ściegiennego 18, 20,</li> <li>✓ przegląd instalacji co. na klatkach schodowych i w piwnicach,</li> <li>✓ malowanie pomieszczeń biurowych Działu Technicznego.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>naprawa oświetlenia parkowego,</b></li> <li>✓ <b>remont i malowanie urządzeń zabawowych na placach zabaw:</b> ul. Grodzieńska 22, 24, 28; ul. Kołłątaja 19, 42; ul. Piłsudskiego 9; Os. Centrum 16; ul. Sikorskiego 16; ul. Kolejowa; ul. Wojska Polskiego 7; ul. Broniewskiego 22,</li> <li>✓ <b>remont balkonów – 2 szt.</b></li> <li>✓ <b>wymiana obróbek blacharskich po wymianie stolarki okiennej – 5 szt.,</b></li> <li>✓ <b>remonty i naprawa instalacji centralnego ogrzewania,</b></li> <li>✓ <b>wymiana samozamykaczy w drzwiach zewnętrznych, remont stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych i w piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku,</b></li> <li>✓ <b>udrażnianie kanałów wentylacyjnych,</b></li> <li>✓ <b>przedłużenie kanałów wentylacyjnych - 12 szt.,</b></li> <li>✓ <b>usuwanie przecieków z dachu,</b></li> <li>✓ <b>usuwanie śniegu z dachów pograżanych lokali użytkowych: ul. Sikorskiego 25; Os. Centrum 20, 21,</b></li> <li>✓ <b>przełożenie chodników:</b> - ul. Ściegiennego 18, Piłsudskiego 9a, Kołłątaja 42, Os. Centrum 13A; Os. Centrum 2,</li> <li>✓ <b>sadzenie żywopłotów: ul. Pocztowa 2, ul. Grodzieńska 30; ul. Wyszyńskiego 4; ul. Ściegiennego 22,</b></li> <li>✓ <b>zbieranie odpadów wielkogabarytowych wystawianych przez lokatorów przy punktach selektywnego zbierania odpadów,</b></li> <li>✓ <b>wykładanie trucziny na gryznie,</b></li> <li>✓ <b>przeład i sprzątanie korytarzy piwnicznych z gabarytów,</b></li> <li>✓ <b>przeład rozdzielaczy i instalacji co. na klatkach schodowych i w piwnicach,</b></li> <li>✓ <b>przeład i udrażnianie kanalizacji sanitarnej i deszczowej,</b></li> <li>✓ <b>usuwanie awarii wg książki zgłoszeń,</b></li> <li>✓ <b>wycinka drzew z wymaganymi pozwoleniami na wycinkę,</b></li> <li>✓ <b>koszenie trawników - Osiedle Zielone, wjazd do Działu Technicznego, Sidra,</b></li> <li>✓ <b>naprawa chodników w miarę potrzeb.</b></li> </ul>
---	---


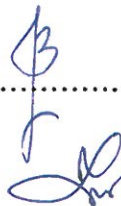
Był to trudny rok ze względu nie tylko na pandemię i związane z tym przejściowe braki kadrowe, ale też ze względu na rosnący poziom cen materiałów i usług, wynikający między innymi ze wzrostu minimalnego wynagrodzenia. Udało się zamknąć rok nieznacznym wynikiem dodatnim ale kolejny rok niesie nowe wyzwania i wspólnie będziemy się z nimi mierzyć.

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, iż udało się nam zrealizować zadania planu finansowo-gospodarczego.

Głównym zadaniem Zarządu Spółdzielni jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort zamieszkania w powiązaniu z optymalizacją ponoszonych kosztów.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej dziękuje za współpracę Członkom Rady Nadzorczej oraz Mieszkańcom i zwraca się z prośbą o zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego za **2020r.** oraz zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni **za 2020r.**

Z a r z ą d:

1. Jerzy Piotr Saciłowski - 
2. Barbara Białkowska - 
3. Mirosława Bernadeta Ziółkowska - .....