

Załącznik do sprawozdania finansowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu ul. Bałandy 1 za 2019 rok.

MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„BUDOWLANKA”

w Oświęcimiu ul. Bałandy 1

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI MSM „BUDOWLANKA”

w Oświęcimiu

za 2019 rok

Oświęcim, dnia 28.02.2020r.

Załącznik do sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWO - GOSPODARCZEJ MSM "BUDOWLANKA" W OŚWIECIMIU ul. Bałandy 1 ZA 2019 ROK

1. Struktura zatrudnienia i wynagrodzenia w Spółdzielni.

Zatrudnienie w Spółdzielni w ostatnich latach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Zarząd i jego komórki funkcjonalne.	18,42	17,52	15,89	16,19	17,37	17,72
2	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	44,36	42,23	42,64	43,32	42,69	43,22
3	Zakład Ciepłowniczy + ZBR	4,66	4,42	4,11	8,33	8,22	8,33
4	Transport i zaopatrzenie	6,25	6,25	6,50	6,25	6,25	6,24
5	Grupa remontowo-budowlana	5,00	5,00	4,79	-	-	-
	Ogółem	78,69	75,42	73,93	74,09	74,53	75,51

Zatrudnienie w Spółdzielni obrazuje powyższa tabela, z której wynika, że zatrudnienie w Spółdzielni od 5-ciu lat pozostaje na porównywalnym poziomie. Plan zatrudnienia obejmuje 76 etatów. Struktura zatrudnienia wynika z charakteru działalności Spółdzielni. Działalność społeczno-wychowawcza w 2019r. organizowana była przez Członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne Osiedla i obejmowała imprezy środowiskowe, wycieczki dla mieszkańców, itp.

W 2019 roku nadal realizowano Ustawę z dnia 14 czerwca 2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie przenoszenia w odrębną własność praw do lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia pośredniczy między dostawcami mediów i wykonawcami usług z zewnątrz, a członkami; odpowiada za zabezpieczenie właściwych usług, jak i ich prawidłowe rozliczanie. Koszty wody i kanalizacji rozliczane są na podstawie indywidualnych wodomierzy oraz liczników zbiorczych, zamontowanych na przyłączach, wg wskazań dostawcy wody.

Koszty i zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania rozliczane były w 2019 za pomocą podzielników kosztów - 52 budynki oraz wg powierzchni użytkowej - 49 budynków.

Ewidencja funduszu remontowego, jak i wszystkich pozostałych kosztów prowadzona jest odrębnie dla każdego budynku oraz dla danej nieruchomości.

Ewidencja kosztów eksploatacji prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

Fundusz wynagrodzeń w 2019r. został wykorzystany na planowanym poziomie, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą; planowano – 4.231.337,40 zł, wykorzystano – 4.228.217,80 zł, **pozostała** niewykorzystana kwota 3.119,60 zł. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto za 2019 rok na jednego zatrudnionego /pełny etat/ wyniosło 4.666,29 zł. Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej za grudzień 2019 wyniosło 5.604,25 zł.

Zbiorne zestawienie praw do lokali w Spółdzielni na koniec 2019 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	garaże	mieszkania.	razem
Własnościowe prawo do lokalu	91	2 768	2 859
Odrębna własność	11	2 445	2 456
Lokatorskie prawo do lokalu	-	90	90
Najem lokalu mieszkalnego	1	8	9
Mieszkania bez tytułu prawnego	-	23	23
RAZEM	103	5334	5437

Od 24 kwietnia 2001r. obowiązuje ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia przeniesienie prawa do lokalu w odrębną własność, a zmiany wprowadzone 14 czerwca 2007 roku pozwalają dokonać tego za niewielkie kwoty. Wnioski na ustanowienie odrębnej własności są realizowane na bieżąco.

3. Działalność Zarządu Spółdzielni.

W 2019 roku Zarząd pracował takim samym składzie jak w drugiej połowie 2018 roku tj.:

- inż. Wiesław Pitry - Prezes Zarządu
- Marek Kurek - Zastępca Prezesa Zarządu
- mgr Paweł Nakonieczny - Członek Zarządu

W 2019 roku Zarząd odbył 38 protokołowanych posiedzeń, których tematyką były wszystkie istotne sprawy wynikające z zakresu jego kompetencji.

Prezes Zarządu lub Członek Zarządu przyjęli w wyznaczonych godzinach (czwartek; 15⁰⁰– 17⁰⁰), 33 osoby. W rozmowach z członkami Spółdzielni brali udział członkowie Rady Nadzorczej, zgodnie z ustalonym wcześniej harmonogramem dyżurów. Ponadto członkowie Zarządu Spółdzielni przyjmowali zainteresowanych w godzinach urzędowania Spółdzielni.

4. Zebrania z mieszkańcami oraz Walne Zgromadzenie

Zarząd Spółdzielni przeprowadził w miesiącu marcu 2019r. spotkania z mieszkańcami poszczególnych osiedli, na których omawiano wykonane i przewidywane w najbliższym czasie remonty zasobów. Ponadto poruszano wszystkie problemy związane z zarządzaniem i eksploatacją zasobów oraz rozliczaniem mediów. Jak co roku na początku czerwca odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Poniżej przedstawiamy zawiadomienie o ZPCz oraz podział jego na grupy.

MIĘDZYAKŁADOWA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BUDOWLANKA"
32-600 Oświęcim, ul. Bałandy 1

OS/0122/2/2019/WZ

Oświęcim, dnia 08.05.2019r.

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu informuje, że działając na podstawie § 23 ust. 1 Statutu Spółdzielni organizuje w okresie **od 3 czerwca do 11 czerwca 2019r.** Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w VII częściach, odbywających się zgodnie z załączonym harmonogramem.

Część WZ nr:	Zakres terytorialny członków objętych daną częścią Walnego Zgromadzenia	Miejsce zebrania	Termin Zebrania
I	Zator: ul. Wojska Polskiego – wszystkie bloki Spółdzielni	Zator Klub Wędkarski ul. Wojska Polskiego 11c	03.06.2019r. godz. 16.30 Poniedziałek
II	Osiedla Fika i Stare Stawy: ul. Arciszewskiego (dawna ulica Fika), Sadowa, 11 Listopada, Nad Młynówką i Zagrodowa – wszystkie bloki Spółdzielni	Oświęcim ul. Bałandy 1 Sala obrad	04.06.2019r. godz. 16.30 Wtorek
III	Osiedle Centrum: ul. 3 Maja i Nojogo – wszystkie bloki Spółdzielni	Oświęcim ul. Bałandy 1 Sala obrad	05.06.2019r. godz. 16.30 Środa
IV	Osiedla Północ i Południe: ul. Chrobrego, Szpitalna, Staffa, Dąbrowskiego, Kasprowicza, Matejki, Tysiąclecia, Czarnieckiego, Budowlanych, Olszewskiego – wszystkie bloki Spółdzielni	Oświęcim ul. Bałandy 1 Sala obrad	06.06.2019r. godz. 16.30 Czwartek
V	Osiedle Błonie: ul. Nideckiego, Bałandy – wszystkie bloki Spółdzielni	Oświęcim ul. Bałandy 1 Sala obrad	07.06.2019r. godz. 16.30 Piątek
VI	Chełmek: ul. Wojska Polskiego, Piłsudskiego i Powstańców Śląskich – wszystkie bloki Spółdzielni	Chełmek ul. Wojska Polskiego 4A Sala zebrania	10.06.2019r. godz. 16.30 Poniedziałek
VII	Osiedla Zasole I i Zasole II: ul. Powstańców Warszawy, Więźniów Oświęcimia, Garbarska, Osiedlowa, Obozowa, Orłowskiego, Szarych Szeregów i Polna – wszystkie bloki Spółdzielni	Oświęcim ul. Bałandy 1 Sala obrad	11.06.2019r. godz. 16.30 Wtorek

MSM „BUDOWLANKA”
Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Marek Kurek

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Pitry

Ilość mieszkań korzystających z instalacji domofonowych i AZART wg stanu na dzień 31.12.2019r. przedstawia poniższa tabela:

	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań	domofony		Azart	
			ilość	%	Ilość	%
1	Zator	125	125	100	125	100
2	Chelmek	679	679	100	679	100
3	Oświęcim	4 530	4 530	100	3 923	86,60
	RAZEM	5 334	5 334	100,00	4 727	88,62

3) 103 garaże – na warunkach spółdzielczego prawa do garażu i prawa odrębnej własności usytuowane są w 6-ciu nieruchomościach garażowych o łącznej powierzchni 1.609,21 m².

- przy ul. Nideckiego – 37 boksów
- przy ul. Staffa – 6 boksów
- przy ul. Czarnieckiego - 9 boksów
- przy ul. Bałandy - 31 boksów
- przy ul. Dąbrowskiego - 12 boksów
- przy ul. Legionów – 8 boksów garażowych

1 garaż na osiedlu Błonie o łącznej p. u. 16,2 m² jest wynajmowany przez Spółdzielnię.

4) 6 budynków niemieszkalnych (lokale użytkowe) oraz lokale wbudowane w budynki mieszkalne o łącznej powierzchni 3 937,79 m², na które zawarto 44 umowy najmu jak również 33,30 m² powierzchni piwnic. Część lokali użytkowych i zaplecza Spółdzielni usytuowana jest wewnątrz budynków mieszkalnych. Pozostałe stanowią samodzielne obiekty.

5) 4 924,96 m² powierzchni gruntu dzierzawionych jest od Spółdzielni przez 50 prywatnych użytkowników.

Pawilony handlowo-użytkowe, wolnostojące:

Lp.	Umiejscowienie obiektu	Pow. użytkowa	Ilość lokali /rodzaj
1	nr 101 na osiedlu Zasole ul. Więźniów Oświęcimia 7a	446	3/ sklep spożywczy, apteka, lokal gastronomiczny
2	nr 107 na osiedlu Zasole ul. Szarych Szeregów 12	792	2/ PSS do stycznia 2011r., od 27.05.2011. MARCOPOLO
3	Pawilon handlowy na os. Błonie ul. Nideckiego 24	586	4/ Bar, Żabka, sklep motoryzacyjny, usł. fryzjerskie
4	Pawilon Kasia na osiedlu Błonie ul. Nideckiego 9	435	2/ Przedszkole, sklep PSS
5	Pawilon na osiedlu Błonie ul. Nideckiego 13	149	5/ Usł. fryzjerskie, sklep mięsny, sklep spożywczy, drogeria, sklep monopolowy
6	Budynek handlowo – usługowy Zasole ul. Obozowa 20	180,59	3/ Sklep, Sklep odzieżowy, administracja Osiedla Zasole

Urządzenia infrastruktury technicznej Spółdzielni:

LP	Rodzaj	Parametry	Przeznaczenie	Miejsce
1	Sieć ciepła wysokich parametrów	156 mb	od komory do SWC ul. W. Polskiego 4	Chełmek
2	Sieć ciepła niskich parametrów	409 mb	od SWC ul. Wojska Polskiego 4 do budynków i odbiorców Sp-ni w Chełmku	Chełmek
3	Sieć ciepła niskich parametrów	220 mb	od SWC ul. Fika do budynków Sp-ni i odbiorców na os. Fika	Oświęcim
4	Sieć ciepła niskich parametrów	1 759 mb	od SWC ul. Bałandy 1 do budynków i odbiorców Sp-ni os. Błonie	Oświęcim
5	Sieć ciepła niskich parametrów	166 mb	od kotłowni gazowej do budynków i odbiorców Sp-ni os. Zator	Zator
6	Szczelina przeciwlotnicza	65,5 m ²	dla potrzeb OC	Zasole
7	Dźwigi osobowe-ogółem	25 sztuk 14 sztuk 2 sztuki 1 sztuka 8 sztuk	11 – kondygnacji 5- kondygnacji 7 - kondygnacji 4-szt. 11- kondygnacji 4 szt. 8 - kondygnacji	Centrum SDE Chrobrego Sz. Szeregów „
8	Sieć wodna podziemna - osiedlowa na os Centrum		od wodomierza głównego przez hydrofornię do budynków Spółdzielni	Oświęcim – Centrum

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest:

a) działalność bieżąca, do której zalicza się:

utrzymanie czystości zasobów mieszkaniowych i terenów przyległych, usuwanie drobnych awarii, szklenie okien na klatkach schodowych i w piwnicach oraz w drzwiach wejściowych do budynków, pośrednictwo w zabezpieczeniu dostaw wody oraz energii cieplnej i elektrycznej, utrzymanie sprawności instalacji technicznych, obsługę członków,

b) działalność remontowa, która obejmuje nakłady remontowe finansowane ze środków funduszu remontowego.

6. Gospodarka funduszem remontowym.

całej Spółdzielni obrazują **załączniki nr 1 i 2** do niniejszego sprawozdania. Na dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej poniesiono w 2019 r. nakłady w kwocie = 9.833,00 zł.

Działalność inwestycyjna:

Nakłady na inwestycje w 2019 roku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	stan na 01.01.2019r.	Nakłady poniesione w 2019r.	Inwestycje rozliczone w 2019.	saldo na 31.12.2019r.
Kserokopiarka Minolta	-	3.583,00	3.583,00	-
Traktor Snapper – kosiarka	-	15.565,17	15,564,17	-
Wykaszarka spalinowa	-	2.712,00	2.712,00	-
Traktor-kosiarka	-	19.251,00	19.251,00	-
Nożyce spalinowe do żywopłotu	-	2.657,00	2.657,00	-
Wymienniki ciepła-Błonie	114.331,99	134,60	109.282,99	5.183,60
RAZEM	114.331,99	43.902,77	153.051,16	5.183,60

8. Zakład Ciepłowniczy i gospodarka energią ciepłą w Spółdzielni

Spółdzielnia eksploatowała w 2019 roku pięć węzłów grupowych: dwa w Chełmku, po jednym na os. Błonie i przy ul. Arciszewskiego oraz przy ul. Olszewskiego 2B w Oświęcimiu. Ponadto eksploatuje kotłownię gazową w Zatorze. Wszystkie te obiekty dostarczały energię ciepłą do pomieszczeń o powierzchni 79 606,34m².

Kotłownia gazowa w Zatorze o mocy 1,1 MW pracowała w 2019r. bez awarii.

Wymiennikownia Błonie

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy
1	PSS „SPOŁEM” Oświęcim	Pawilon ul. Nideckiego 6- 1516 m ²	0,150
2	Wspólnota Mieszkaniowa (budynek mieszk –Nideckiego 13B)	ul. Nideckiego 13- - 2260,73 m ²	0,040
3	Powiat. Zespół Szkół Ogóln. Nr 1 LO Im. Konarskiego (wszystkie obiekty)	ul. Konarskiego- 4823,20 m ² (bud+sala+dobu)	0,368
4	ZBM (1 Budynek mieszkalny- socjalny)- 2875,64 m ²	ul. Nideckiego 23-26	0,188
5	Mediator – Jerzy Urbańczyk 1 bud.- 1274,31m ²	ul. Nideckiego 13 c-d	0,080
	<u>Razem</u>		<u>0,826</u>

RAZEM BŁONIE + Arciszewskiego (d. Fika)**1,011 MW****Chelmek- 0,07 MW**

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy
1	Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. Chelmek Bud. mieszkalny	ul. Piłsudskiego -786 m ²	0,07

Ogółem Spółdzielnia**1,081 MW**

Sezon grzewczy 2018/ 2019 trwał 238 dni, (2017/2018. - 219 dni) i obejmował okresy:

Od 25.09.2018r.- do 31.12.2018r. - 98 dni

Od 01.01.2019r.- do 20.05.2019r. - 140 dni

W sezonie grzewczym konserwatorzy Zakładu Ciepłowniczego wykonywali prace związane z utrzymaniem ciągłości ruchu i sprawnością instalacji grzewczej. Dokonywano bieżących przeglądów urządzeń grzewczych, regulacji parametrów, czyszczenia magneto-odmulaczy. W zasobach mieszkaniowych przeprowadzono regulację węzłów centralnego ogrzewania, pionów i punktów grzewczych. Na bieżąco usuwano usterki niedogrzaniam i przecieków. W każdym miesiącu dokonywano odczytu 167 sztuk liczników ciepła .

1. Wymiennikownia „Arciszewskiego”

Wymiennikownia ta ogrzewa 4 budynki własne przy ul. Arciszewskiego: 1-5, 4-6, 7-9, 11-13; 2 budynki obce - ZBM-u, EURODM-u przy ul. Arciszewskiego 15-17 i Górnickiego 7 oraz 3 budynki odbiorców prywatnych. Łączna powierzchnia ogrzewania wynosi 8.170,46 m², (w tym budynki Spółdzielni 5 594,55m²). Sprzedaż energii cieplnej na zewnątrz z tej wymiennikowni za 2019 rok wyniosła 1 141,70 GJ. Łącznie w tej wymiennikowni zużyto 3 250,00 GJ.

2.Wymiennikownia „Błonie”

Łączna powierzchnia ogrzewana przez wymiennikownię „Błonie” wynosi 48.904,01m², przy czym, poza budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 35.137,81m², Spółdzielnia ogrzewa obiekty własne:

- magazyn wraz z zapleczem biurowo–garażowym (transport, ZBR) – 0,03 MW

5. Oświęcim - grupa A

Dostawa bezpośrednia do budynków osiedla Południe, Północ, Zasole, Stare Stawy o pow. użytkowej 160.646,49 m². W 2019 r. dostarczono do nich energię cieplną w ilości 53 866,56 GJ. Zużycie ciepła do ogrzania całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w 2019 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Moc zamówiona w MWh na 31.12.2019r.	Zakupiono- lub wyprodukowano GJ za rok 2019
I	Oświęcim	12,365	75 596,06
	- budynki ogrzewane przez PEC Oświęcim (gr.A)	8,855	53 866,56
	- " " poprzez węzły grupowe	3,41	21 729,50
	w tym:		
	- Błonie*1 (bud. własne-1,929+0,826 sprz.na zewn.)	2,755	17 058,90
	- Fika (bud. własne – 0,27 + 0,185 sprz. na zewn.)	0,455	3 250,00
	- SDE (część energii cieplnej na podgrz. ciepłej wody użytkowej)	0,200	1 420,60
II	Chelmek (bud. własne 2,22 + 0,08 sprz. na zewn.)	2,04	11 654,00
III	Zator (ogrzewanie własne gazem)	0,43	1 622,70
	Ogółem GJ	14,67	88 872,76

W Zatorze zapotrzebowanie mocy ma charakter ewidencyjny, przy zakupie gazu określa się maksymalne zapotrzebowanie na gaz wysokometanowy (w m³/h).

Zmniejszenie zapotrzebowania mocy dla poszczególnych budynków jest ryzykowne ekonomicznie, ponieważ przekroczenie zamówionej mocy powoduje naliczenie opłat karnych. Dostawcy ciepła (PEC Oświęcim i ENWOS Chelmek) zainstalowali nowe liczniki ciepła ewidencjonujące maksymalną moc w danym okresie czasu i tym samym mają podstawy do naliczania kar (przy przekroczeniu ilości zamówionej mocy).

Szczegółowe zużycie energii cieplnej w GJ w rozbiciu na poszczególne budynki zostały przedstawione w **załączniku nr 3** do niniejszego sprawozdania. Zestawienie średniomiesięcznych kosztów c.o. w zł/m² w poszczególnych budynkach przedstawia **załącznik nr 4** do sprawozdania.

Firma Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o rozliczyła koszty c.o. za sezon grzewczy 2018/2019 na podstawie wskazań podzielników w zasobach Spółdzielni obejmujących budynki usytuowane w Oświęcimiu, Zatorze i w Chelmku. Podzielniki kapilarne są zamontowane w budynkach usytuowanych w Zatorze i w Oświęcimiu przy ul. Arciszewskiego (d. Fika) (2 budynki), oraz na osiedlu Stare Stawy (7 budynków). W pozostałych zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zamontowane są podzielniki elektroniczne. W 50 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 126 969,68 m² za okres 2018/2019 rozliczenia wg m² p.u. dokonała Spółdzielnia /na wniosek mieszkańców. Oba rozliczenia stanowią **załącznik nr 5** do sprawozdania.

W ogólnym rozliczeniu wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami c.o. w wysokości 649.170,45zł, a w roku ubiegłym nadwyżka przychodami nad kosztami wyniosła 594.106,70 zł. Poziom kosztów był nieco wyższy niż w poprzednim okresie rozliczeniowym. Średnia miesięcznych kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² p.u. mieszkania wyniosła 2,19 zł/m², a w rozliczeniu ubiegłorocznym 2,16 zł/m².

dlatego są wciąż zmieniane i dostosowywane do potrzeb przez poszczególne Spółdzielnie, za pomocą wewnętrznych regulaminów.

Na koniec każdego roku / za 5 miesięcy / z reguły odnotowywana jest nadwyżka przychodów nad kosztami ciepła, wg poniższego zestawienia:

- za okres VIII-XII.2019r - 277.468,31 zł netto
- za okres VIII-XII.2018r - 238.665,25 zł netto
- za okres VIII-XII.2017r - 97.506,63 zł netto

Uwagi lokatorów na temat rozliczeń kosztów c.o. za pomocą podzielników dotyczyły:

- rozliczenia kosztów jakby nie został dokonany odczyt, gdy faktycznie odczyty były wykonane,
 - sytuacji gdy rozliczenie zostało dokonane według stawek maksymalnych lub minimalnych wynikających z regulaminu,
 - prawidłowości funkcjonowania instalacji c.o, w tym funkcjonowania zaworów termostatycznych.
- Słuszne uwagi, dotyczące rozliczenia, zostały w ramach reklamacji składanej firmie rozliczeniowej uwzględnione, natomiast pozostałe reklamacje były wyjaśniane na bieżąco i nie powodowały korekty rozliczenia. W przypadku, gdy lokator nie potrafi właściwie obsługiwać zawory termostatyczne, służby techniczne Spółdzielni dokonują krótkiego instruktażu.

Konserwatorzy c.o. wykonują dodatkowe roboty na rzecz mieszkańców, zlecone przez GZM polegające na przykład na odpowietrzeniu kaloryferów.

9. Sprawozdanie z działalności społeczno-wychowawczej

Odpis na działalność społeczno-wychowawczą wynosił w 2019 roku 0,015 zł na 1 m²p.u. mieszkań, co dało rocznie kwotę 43.060 zł. O podziale tych środków w poszczególnych nieruchomościach decyduje Rada Nadzorcza na wniosek członka z danej nieruchomości.

Wykorzystanie przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedla	Pow. użytkowa lokali mieszkaln. w m ²	Ilość mieszkań	% pow. uz.	Kwota wg 1,50 gr/m ² plan na 2019 r.	Numerы nieruchomości	Koszty poniesione w 2019r.
1	Północ	24 726,40	511	10,3	4.450	1,3,4,5,6	4.443,62
2	Błonie	35 425,91	896	14,8	6.380	2,16,17,18	6.374,02
3	Centrum	23 885,50	530	10,0	4.300	15	4.256,36
4	Południe	20 850,50	512	8,7	3.750	7,8,9,10,11,12, 13	4.119,50
5	Zasole I	22 387,90	520	9,4	4.030	22,23,24	4.050,00
6	Zasole II	52 412,16	1126	21,9	9.430	20,21,25, 26	9.407,46
7	Chelmek	30 584,34	679	12,8	5.500	27,28,29	5.499,97
8	Zator	6 324,8	125	2,6	1.150	30	1.146,16
9	Arciszewski-ego	5 594,55	135	2,3	1.000	14	1.000,00
10	Stare Stawy	17 020,05	300	7,2	3.070	19	3.070,00
	RAZEM	239 212,11	5334	100	43.060		43.407,09

Wydatkowana kwota 43.407,09 zł, stanowi 100,81 % planowanych środków.

Działalność opodatkowana podatkiem od osób prawnych (gospodarka nie mieszkaniowa): lokale użytkowe, sprzedaż energii na zewnątrz, dzierżawa gruntu, itp).

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki + / -
1	Eksploatacja lok. użytkowych i dzierżawa gruntu	1.049.351,33	458.639,41	590.711,92
2	Sprzedaż c.o.na zewnątrz+c.o. l.u.	546.035,44	548.067,99	-2.032,55
I	Suma (1- 2)	1.595.386,77	1.006.707,40	588.679,37
3	Koszty i przychody finansowe	93.097,22	0,00	93.097,22
4	Pozost. przych. i koszt operac.	42.284,20	10.080,24	32.203,96
5	Sprzedaż z magazynu .	-	-	-
6	Przych. i koszty z likw. śr.trwał	46.187,00	1.650,68	44.536,32
7	Inne	-	-	-
II	Razem (3-7)	181.568,42	11.730,92	169.837,50
III	OGÓŁEM (I-II)	1.776.955,19	1.018.438,32	758.516,87

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki + / -
I,III	Ogółem Spółdzielnia	24.867.317,35	25.091.564,33	-224.246,98

Wynik z działalności gospodarczej za 2019 rok - + 758.516,87 zł
 Składki PFRON za 2019 rok - + 72.043,00 zł
 Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodu 2019 + 3.991,15 zł
 Odsetki zapłacone + 0,00 zł
 Pozostałe /ZUS RN, f-ry zapłacone w 2020/ + 5.134,61 zł
 Korekty dot. roku 2018/diety RN,ZUS-zap.01.18/ - 4.123,58 zł

Razem do opodatkowania : 835.562,05 zł
 Podatek dochodowy za rok 2019 - /19 % /działalność opodatkowana/ wyniósł 158.757,00 zł.

Wynik netto z działalności opodatkowanej Spółdzielni wyniósł :

758.516,87 – 158.757,00 = 599.759,87 zł, na który składa się :
 - zysk netto z działalności mienia Spółdzielni : 548.348,44 zł.

- zysk netto z działalności gospodarczej nieruchomości: 51.411,43 zł.

Wynik netto z całokształtu działalności wyniesie : - 383.003,98 zł wg wyliczenia:
 758.516,87 (dział gosp.) – 982.763,85 (wynik GZM) – 158.757 zł (podatek CIT-8) = -383.003,98 zł

PASYWA

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.
I	Fundusz własny	42.200.268,48	40.809.686,76
II	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4.884.095,43	4.169.207,90
1	Zobowiązania długoterminowe w tym : - kredyt wobec PKO BP	-	-
2	Zobowiązania krótkoterminowe	3.797.899,88	3.280.173,41
3	Pożyczki NFOŚ i GW w BOŚ BP	-	-
4	Rozliczenia międzyokresowe	1.086.195,55	889.034,49
	PASYWA RAZEM	47.084.363,91	44.978.894,66

Z przedstawionego zestawienia wynika, że na koniec 2019 kwota inwestycji krótkoterminowych bilansu wyniosła 8.893.145,65 zł, pozycja ta obejmuje lokaty w PKO BP oraz pozostałe środki pieniężne na rachunkach bankowych (w tym depozyty automatyczne). Środki te wystarczają na pokrycie zobowiązań krótkoterminowych Spółdzielni, które na dzień 31.12.2019r. wynosiły 3.280.173,41 zł. Istniejące środki finansowe w kasie i na rachunkach bankowych w pełni zabezpieczają prawidłową płynność finansową Spółdzielni. Spółdzielnia nie posiadała na dzień 31.12.2019 r. żadnych kredytów, również długoterminowych.

Inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne:

Nazwa	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe (lokaty terminowe)	5.546.935,22	5.608.018,83
Razem środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (kasa i rachunki bankowe)	4.037.741,20	3.285.126,82
Ogółem inwestycje krótkoterminowe	9.584.676,42	8.893.145,65

Należności krótkoterminowe

LP	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.
1	Z tytułu dostaw i usług	1.469.933,53	1.398.448,81
2	Budżetowe	241.062,50	235.735,14
3	Inne należności	164.690,30	164.212,59
z tego:	Dochodzone na drodze sądowej	52.642,62	
	Ogółem należności	1.875.686,33	1.798.396,54

Analiza rozliczenia wody za okres od 01.06.2019r. do 30.11.2019r.

Rozliczenie w m³ za w/w okres wyłącznie dla lokali mieszkalnych :

L P	Wyszczególnienie	Wskazania Licznika głównego	Suma wskazań liczników indywidualnych	Ryczałty i inne bez liczników	Różnica Straty i zyski	Uwagi %
1	Okres VI/19 -XI/19 w m ³	211.030,00	203.521,89	58,80	6.035,21	2,88
A	Straty w m ³	209.615,91			7.053,10	3,36
B	Zyski w m ³	-1.414,09			1.017,98	0,48

Kwotowe rozliczenie za w/w okres:

Wyszczególnienie	Zaliczka w zł	Zużycie w zł	Różnica w zł (3-2)	Niedopłaty	Nadpłaty
1 [*]	2	3	5	6	7
Zimna woda i kanaliz.	2.408.824,61	2.455.767,98	46.943,37	197.970,89	-151.027,52
Ciepła woda w SDE	16.963,73	16.105,53	-860,20	2.211,48	-3.071,68
RAZEM Korekta :	2.425.788,34	2.471.873,51	46.083,17	200.182,37	-154.099,20

Eksplatacja zasobów mieszkaniowych

Opłaty eksploatacyjne za 2018-2019 rok przedstawia poniższa tabela:

LP	Wyszczególnienie	Wykonanie 2018r zł/m ²	Plan na 2019r. (od 01- 04-2018r.) zł/m ²	Wzrost/ spadek - %
1	Opłata podstawowa (a+b)	Min-2,20 Max- 5,00	Min -2,30 Max-5,20	-9,10
1a	Eksplatacja	Min-1,30 max -2,50	Min - 1,50 , Max-2,70	-16,70
1b	Remonty -odpis	Min- 1,00,Max- 2,50	Min - 1,00 Max-2,50	0,00
2	Eksplatacja węzłów 1*	0,15	0,15	b.zm.
	Ogółem opłaty (1 + 2)	Min- 2,35,Max- 5,15	Min - 2,45 Max-5,35	Min -25%,Max - 7,00%
3	Eksplatacja dźwigów	Wg. kalkul. na nieruch.	Wg kalkulacji na nieruch.12,80- 15,00zł/os/m-c	b.zm.

1* - stawka za eksploatację węzłów (nie występuje w zasobach Spółdzielni w Zatorze) i obejmuje w tym 0,08 zł/m² odpisu na remonty.

3	Trzy-budynkowe	6	4 - Staffa 1-5, 1-9, 6-10 21 – Szarych Szeregów 4-20, 24 - Więzn.Ośw13-29, P.W-wy 29-35, 26-Szeregów 22-38, Polna 8-10, 29 – Wojska Polskiego 2,2a,4, 30 – Wojska Polskiego 7,9,11
4	Cztero-budynkowe	2	14 - Fika 1-13, 20 – Orłowskiego 1-25
5	Pięć-budynkowa	1	28 – Piłsudskiego 4,4a,6,12,18
6	Sześć-budynkowe	2	22 - Garbarska, Osiedl. 10-16, Obozowa 4-10, 27 – Powstańców Śląskich 1,3,4,5,6,7
7	Ośmio-budynkowe	2	25-Orłowskiego 2-118 15 – Centrum
8	Dziesięć-budynkowa	1	19 -Stare Stawy
9	Trzynasto-budynkowa	1	16-Bałandy 2-48, 9-23, Nideckiego 20-22

Zamiana prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych na własność – struktura własności gruntów.

Strukturę własności gruntów będących w zarządzaniu Spółdzielni, wg stanu na 31.12.2019r. w porównaniu do roku 2018 przedstawia poniższe zestawienie:

l.p	wyszczególnienie	31.12.2018r	31.12.2019r
1	Powierzchnia gruntu (w m ²) będących we władaniu Spółdzielni, z tego:	409.495,50	409.495,50
	- do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	409.495,50	409.495,50
	- bez tytułu prawnego	-	-
	- z wyodrębnioną własnością na rzecz użytkowników lokali	154.649,23	157.378,71
	Charakterystyka gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię		
	- zabudowane, w tym:	60.892,02	60.892,02
	- budynkami (mieszkaniowymi, pawilonami, garażami)	60.892,02	60.892,02
	- planowane do zabudowy	-	-
	- nie nadające się do zabudowy	348.603,48	648.603,48
2	Rodzaje praw do gruntów stanowiących majątek Spółdzielni		
	- własność	186.017,77	183.288,29
	- wieczyste użytkowanie	68.828,50	68.828,50

Wyszczególnienie	Ilość osób zadłużonych na 31.12.		Kwota zadłużenia na 31.12.	
	2018	2019	2018	2018
Zamiany lokali	38	1	149.845,56	33,46
do 1-go miesiąca	2.123	2.023	185.247,83	185.126,90
od 1-go do 3-ch m.-cy	405	378	306.890,43	284.130,55
od 4-ch do 6-ciu m.-cy	87	93	136.458,23	152.609,36
powyżej – 6 m.-ce	106	114	704.795,67	783.546,16
Razem	2.756	2.609	1 483.237,72	1.405.446,43

Członkowie znajdujący się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej, uzyskują pomoc mieszkaniową z Urzędu Miasta, z przeznaczeniem na opłaty za mieszkanie.

W naszych zasobach korzystało z niej wg. stanu na 31.12.2019 r. 93 osoby, z tego Oświęcim - 81 Chelmek – 12, Zator – 0. Łączna kwota otrzymanych dodatków mieszkaniowych w 2019r. wyniosła 191.936,28 zł, (Oświęcim – 170.198,42 zł, Chelmek – 21.324,88 zł, Zator – 412,98 zł).

Budżet państwa zastrzega kryteria przyznawania dodatków mieszkaniowych, stąd też zarówno ilość korzystających z pomocy jak i jej kwota ulega co roku zmniejszeniu. Kwoty otrzymanych dodatków mieszkaniowych w 2019r. stanowiły 1,55 % rocznego wymiaru opłat.

Od 01.01.2007 roku obowiązują nowe zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl tej ustawy gmina jest zobowiązana do dostarczenia osobie z wyrokiem eksmisyjnym lokalu socjalnego, a jeżeli tego nie dokona płaci właścicielowi lokalu (w tym wypadku Spółdzielni), co miesiąc odszkodowanie (gdy lokator z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym nadal mieszka w lokalu spółdzielni, nie wnosząc pełnych miesięcznych opłat).

Spółdzielnia na koniec 2019r. nie posiadała prawomocnych wyroków na lokal socjalny, które byłyby podstawą do pobierania odszkodowań od urzędu miasta. Istotnym jest fakt, że kwota wkładów mieszkaniowych lub budowlanych na zadłużonych lokalach, w chwili obecnej zabezpiecza ewentualne roszczenia finansowe Spółdzielni.

Struktura % zadłużenia na koniec 2019r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie zadłużeń z tytułu:	Zadłużenia wg stanu na 31.12.2018r	Zadłużenia wg stanu na 31.12.2019r	Uwagi %
Dzierżawa gruntu	42.652,46	35.536,48	-16,68
Garaże	881,14	1.470,49	66,88
Mieszkania	1.317.187,48	1.271.171,05	-3,49
w tym:			
- Zator	36.963,53	34.306,43	-7,19
- Chelmek	158.396,51	146.883,26	-7,27
- Oświęcim	1.121.227,44	1.089.981,36	-2,79
Lokale użytkowe	94.137,00	97.268,41	3,33
Rejestr zamian	34.620,94	-	100,00
Razem	1.479.654,00	1.405.446,43	-4,95

Windykacja należności eksploatacyjnych

Stan zaległości zasądzonych przedstawia się na koniec 2019r. następująco (w zł.)

Wyszczególnienie	Ilość	Kwota należna	Koszty sądowe	Ogółem
Stan na 01.01.2019 r.	358	746.270,04	171.442,51	917.712,55
w analityce:				
- czynsze	309	717.114,36	135,344,48	852.458,84
- kredyt	2	1.771,59	642,00	2.413,59
- usługi	5	1.904,39	855,00	2.759,39
- lokale użytkowe	13	25.479,70	19.598,17	45.077,87
- eksmisje	5	-	5.486,69	5.486,69
- pozostałe	13	-	3.876,17	3.876,17
- hipoteki	11	-	5.640,00	5.640,00
Z tego dochodzone w sądzie				
- czynsze	16	50.897,62	1.745,00	52.642,62
Skierowano w 2019r.	77	203.719,54	60.444,73	264.164,27
Dodatkowe koszty 2019r		-	12.716,93	12.716,93
Rozliczono w 2019r.	75	193.387,18	68.326,74	261.713,92
Stan na 31.12.2019 r.	360	756.602,40	176.277,43	932.879,83
w analityce:				
- czynsze	309	728.956,02	137.370,12	866.326,14
- kredyt	2	951,23	1.103,86	2.055,09
- usługi	4	1.098,58	765,23	1.863,81
- lokale użytkowe	14	25.596,57	21.197,36	46.793,93
- eksmisje	6	-	6.137,69	6.137,69
- pozostałe	18	-	4.463,17	4.463,17
- hipoteki	7	-	5.240,00	5.240,00
Z tego dochodzone w sądzie:				
- czynsze				

W 2019 roku wniesiono 77 sprawy sądowe w postępowaniu uproszczonym. Nie orzeczono wyroków eksmisyjnych, ustanowiono 11 hipotek.

W omawianym okresie skierowano 57 spraw do komornika celem przeprowadzania postępowania egzekucyjnego.

W roku 2019 zrealizowano 1 wyrok eksmisyjny .

14. Sprawozdanie z realizacji uchwał.

Walne Zgromadzenie MSM „Budowlanka” przeprowadziła w okresie od 03 czerwca do 11 czerwca 2019 r, w podziale na VII części .

Podjęto 13 uchwał, których realizacja przedstawia się następująco:

- Uchwała nr 1/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok
- Uchwała nr 2/2019 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu za 2018 rok
- Uchwała nr 3/2019 w sprawie ustalenia najwyższej sumy zobowiązań jaką MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu może zaciągnąć
- Uchwała nr 4/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu z działalności za 2018 rok
- Uchwała nr 5/2019 w sprawie udzielenie absolutorium za 2018 rok dla Członków Zarządu MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu Prezesa Zarządu inż. Wiesława Pitry oraz Członka Zarządu Marka Kurka
- Uchwała nr 6/2019 w sprawie zatwierdzenia sposobu realizacji wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres 01.01.2015 – 31.12.2017.
- Uchwała nr 7/2019 w sprawie użytkowania wieczystego drogi - nieruchomości Bałandy
- Uchwała nr 8/2019 w sprawie użytkowania wieczystego drogi - nieruchomości Nad Młynówką
- Uchwała nr 9/2019 w sprawie użytkowania wieczystego drogi - nieruchomości Arciszewskiego
- Uchwała nr 10/2019 w sprawie użytkowania wieczystego drogi – nieruchomości Staffa
- Uchwała nr 11/2019 w sprawie użytkowania wieczystego drogi – nieruchomości Szpitalna
- Uchwała nr 12/2019 w sprawie użytkowania wieczystego drogi – nieruchomości Powstańców Śląskich Chełmek
- Uchwała nr 13/2019 w sprawie wieczystego użytkowania drogi – nieruchomości Powstańców Śląskich Chełmek

Zarząd MSM "Budowlanka" w Oświęcimiu

GLÓWNY KSIĘGOWY
Pełnomocnik Zarządu
Bożena Szewczyk

Członek Zarządu
mgr Paweł Nakonieczny

MSM „BUDOWLANKA”
Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Marek Kurek

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Pitry

Wykaz załączników :

- nr 1 – Zestawienie remontów w podziale na budynki za 2019r
- nr 2 – Koszty rodzajowe remontów wg wykonania prac za 2019r
- nr 3 – Zużycie energii cieplnej w GJ za sezon grzewczy 2018/2019
- nr 4 – Średnioroczny koszt c.o. w przeliczeniu na m² p.u. za sezon grzewczy 2018/2019
- nr 5 – Rozliczenie c.o. za sezon grzewczy 2018/2019
- nr 6 – Proponowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2019
- nr 7 – Wyniki eksploatacji GZM wg nieruchomości za 2019r
- nr 8 – Koszty ogólne Zarządu Spółdzielni za 2019r
- nr 9 – Koszty rodzajowe Spółdzielni za rok 2019r.