

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
"PAX-NAFTOBUDOWA"
38-200 JASŁO
ul. Kochanowskiego 6, tel. 13 448 52 36
REGON 001232333, NIP 685-00-13-788

S P R A W O Z D A N I E Z A R Z Ą D U

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej

„PAX - NAFTOBUDOWA”

za rok 2020

Jasło – czerwiec 2021 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Pax - Naftobudowa” przedstawia Członkom Spółdzielni informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni w 2020 roku.

Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statut Spółdzielni,
- uchwały Walnego Zgromadzenia,
- uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- ustawę o własności lokali,
- regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność, współwłasność Spółdzielni lub przekazanymi w administrowanie, które głównie polega na:

- utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- nieprzerwanej dostawie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawie zimnej wody i odbiorze ścieków, dostawie energii elektrycznej i gazu,
- bieżących naprawach, konserwacjach, przeglądach technicznych budynków i instalacji,
- remontach budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

W 2020 roku Spółdzielnia zarządzała własnym budynkiem i administrowała dwoma budynkami wielomieszkaniowymi na zlecenie wspólnot mieszkaniowych.

1. Sprawy organizacyjne i członkowskie

W 2020 r. Zarząd Spółdzielni działał w następujących składach:

Od 01.01.2020 r. – 31.12.2020 r.

Artur Gomułka – Prezes Zarządu,
Agnieszka Kozłowska – Członek Zarządu,
Małgorzata Hanus – Członek Zarządu.

W tym czasie Zarząd odbył 12 posiedzeń i podjął 30 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Zarządy należały: sprawy członkowskie, kontrola i ocena realizacji zadań oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni, zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i modernizacji zasobów, prowadzenie projektu unijnego dotyczącego montażu odnawialnych źródeł energii oraz działalności społeczno – kulturalnej. W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych mieszkańców.

Według stanu na dzień 31.12.2020 r. w rejestrze Członków Spółdzielni zarejestrowanych było 92 Członków. W okresie sprawozdawczym przyjęto w poczet członków 2 osoby w związku z nabyciem lokalu w zasobach Spółdzielni i wykreślono 2 osoby.

W 2020 r. członkowie Zarządu uczestniczyli w 3 posiedzeniach Rady Nadzorczej.

2. Informacje o majątku Spółdzielni w 2020 r.

Struktura zasobów, w tym gruntów i lokali Spółdzielni na dzień 31.12. 2020 r. obejmowała:

- 10 działek w o łącznej powierzchni 0,4578 ha,
- 60 mieszkań o łącznej powierzchni 3466,35 m²,
- 88 piwnic o łącznej powierzchni 484,70 m²,
- 12 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 870,81 m²,
- 2 pomieszczenia techniczne - 29,05m²,
- 3 pomieszczenia gospodarcze - 38,09 m²,
- 3 działki w dzierżawie od Miasta Jasła – łącznie 126 m².

Od 1 stycznia 2019 r. Spółdzielnia posiada prawo własności gruntów. Przekształcenie zostało dokonane zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716). Opłata przekształceniowa została poniesiona w wysokości 7 729,70 zł.

Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosła ogółem: 2 564 925,54 zł.

Struktura wartości majątku trwałego na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Środki trwałe	Wartość na 31.12.2019r. [zł]	Wartość na 31.12.2020r. [zł]
1.	Budynki, lokale i obiekty, inżynierii lądowej	2 448 639,54	2 336 227,36
2.	Grunty własne i prawo użytkowania wieczystego	47 236,82	46 284,91

Struktura własności lokali na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku			
		2017	2018	2019	2020
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	60	60	60	60
2.	Odrębna własność lokalu	6	6	6	6

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w roku 2020, podobnie jak w latach poprzednich prowadziła działalność gospodarczą w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na zasadzie rachunku ekonomicznego.

Przychody i koszty.

Przychody ze sprzedaży ogółem w roku w roku 2020 z tytułu działalności Spółdzielni wyniosły ogółem: 314 976,65zł, natomiast koszty działalności wyniosły: 314 586,02 zł. Wynik z działalności ogółem w roku 2020 zamyka się zyskiem w kwocie: 390,63 zł.

Strukturę istotnych (wybranych) kosztów i jej wpływ na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższe zestawienie uwzględniające porównawczo pięć ostatnich lat:

Wyszczególnienie kosztów	Wykonanie kosztów [zł]					
	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.	2019 r.	2020r.
Koszty niezależne od Spółdzielni - w tym opłaty za:						
- ciepło	139 004,36	144 922,78	144 799,89	156 068,87	161 223,81	103 687,45
- wodę i ścieki	40 120,78	38 677,08	42 155,25	56 420,23	59 922,53	47 808,31
- wywóz nieczystości	19 587,00	18 772,50	19 489,50	20 929,25	30 985,25	51 850,72
- energię elektryczną	9 279,62	9 962,25	7 803,15	8 964,00	11 182,79	20 451,17
- gaz	14 168,31	16 309,57	11 746,00	12 187,00	9 995,87	11 223,46
- podatki i opłaty lokalne	15 741,00	15 741,00	16 155,81	15 562,45	11 412,00	11 672,00
- przeglądy budynku	4 238,83	2 345,61	2 788,00	2 919,10	4 284,20	4 488,00
- ubezpieczenia	2 560,20	2 651,30	1 839,63	1 048,32	1 724,22	1 879,83
- podatek od osób prawnych	9 944,00	9 277,00	35,00	1 143,00	2 993,00	513,00
- składki członkowskie	1 070,00	780,00	970,00	900,00	900,00	1 150,00
Koszty zależne od Spółdzielni - w tym opłaty za:						
- sprzątanie i utrzymanie zieleni	13 263,05	17 594,54	18 877,38	19 594,04	5 317,99	21 11,24
- wynagrodzenie Rady Nadzorczej	16 418,82	9 411,63	4 999,57	7 119,00	5 256,00	6 547,69
- wynagrodzenie Zarządu (ryczałt)	5 040,00	5 630,00	2 428,00	1 440,00	6 960,00	24 928,51
- bezosobowy f. płac (umowy zlecenia)	47 605,00	44 775,70	31 509,74	33 801,52	26 173,04	69 864,65
- dozór kotłowni	8 400,00	7 700,00	7 300,00	8 663,00	9 022,00	10 847,65
- opłaty telefoniczne, pocztowe	701,27	2 816,36	2 778,32	1 784,80	1 958,50	3 592,22
- delegacje	743,81	134,12	1 101,94	726,61	610,97	155,58

Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności statutowej administrowała budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Kościuszki 55 oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Słowackiego 14.

Z tego tytułu osiągnęła przychody w kwocie: 18 856,86 zł.

W 2020 r. optymalizowano koszty ponoszone przez Spółdzielnię. Główne działania polegały na nadzorze pracy instalacji fotowoltaicznej oraz pomp ciepła eksploatowanych na rzecz budynku przy ul. Kochanowskiego 6 oraz przejęciu w administrowanie budynku przy ul. Słowackiego 14.

Uchwałą z dnia 13.12.2019 r. Rada Nadzorcza zwiększyła stawkę eksploatacyjną o 35gr./m² oraz obniżyła opłaty za podgrzanie ciepłej wody o 5 zł/ m³ - uchwała weszła w życie od kwietnia 2020 r. Podwyżka eksploatacji wynikała z obowiązku podwyższenia płacy minimalnej. 15.12.2020 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o podwyższeniu od kwietnia 2021 r. stawki eksploatacyjnej o 35gr./m² (podobnie jak poprzednio był to skutek narzuconej przepisami administracyjnymi wzrostu stawki płacy minimalnej i godzinowej) oraz obniżyła stawki zaliczek na podgrzanie wody o 2,02 zł/ m³ i centralne ogrzewanie o 22 gr./m². Obniżki wynikają z instalacji odnawialnych źródeł energii oraz racjonalnego gospodarowania i sterowania nastawami urządzeń ciepłych.

Ponadto w 2020 r. Spółdzielnia wynajmowała powierzchnię dachu na instalacje internetowe i telewizji kablowej, pobierała opłaty za wynajem piwnic i innych lokali. Przychody z tego tytułu wyniosły 9 041,99zł.

W 2020 r. rozliczono projekt „Instalacja odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika i pompy ciepła do wspomagania ogrzewania wody na budynkach wielomieszkaniowych, produkcyjnych i budynkach użyteczności publicznej” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020, Oś priorytetowa III. Czysta energia, Działanie 3.1 Rozwój OZE.

Całkowita wartość projektu wyniosła 1 133 602,66 zł. Po rozliczeniu projekt uzyskał całkowite dofinansowanie ze środków unijnych w wysokości 831 759,00 zł, w tym dla Spółdzielni 516 766,00 zł.

Projekt był realizowany wspólnie z dwoma partnerami tj. firmą „Tubus” z Tarnowca oraz Powiatem Jasielskim. Spółdzielnia jest głównym beneficjentem i liderem projektu.

Ponadto została przedłużona umowa z Zespołem Szkół Budowlanych w Jasle na realizację praktyk uczniowskich w budynku Spółdzielni – uczniowie wykonywali remonty ścian i instalacji w pomieszczeniach po byłej kotłowni i sąsiednich pomieszczeniach gospodarczych.

Największą kwotowo pozycją w rachunkach Spółdzielni są koszty ciepła pozyskanego dla podgrzania wody i na potrzeby c.o. Zostały one zmniejszone poprzez wdrożenie odnawialnych źródeł energii. W 2020 r. sukcesywnie prowadzono prace zmierzające do optymalnej regulacji zaworów i nastaw temperatury w wymiennikowni.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za 2020 r. wykazało nadwyżkę zaliczek nad rzeczywistymi kosztami a współczynnik zwrotu wyniósł 7,34/m². Były to największe procentowo w stosunku do ustalonych zaliczek zwroty w historii Spółdzielni.

We wrześniu 2020 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o zmianie planu gospodarczego Spółdzielni w zakresie przeznaczenia części środków z funduszu remontowego na termomodernizację bloku. Prace obejmowały ocieplenia styropianem części ścian północnych i zachodnich z uwzględnieniem poprawy parametrów akustycznych ściany nad kotłownią budynku Kochanowskiego 6.

Ponadto Spółdzielnia spłaca na bieżąco kredyt zaciągnięty na wymianę wodomierzy w 2017 r. Realizację części działań i prac remontowych utrudniał ogłoszony w marcu 2020 r. stan zagrożenia epidemiologicznego COVID-19.

Gospodarka remontowa oraz prace wykonane w 2020 r.

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni jest wykonywana w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Stan konta funduszu remontowego przedstawiał się na przestrzeni roku jak poniżej (minusowe saldo w latach poprzednich wynikało z kosztów ponoszonych na termomodernizację i było sukcesywnie spłacane w ciągu roku):

- stan na 31.12.2015 r.: -108 243,98 zł,
- stan na 31.12.2016 r.: -16 753,79 zł,
- stan na 31.12.2017 r.: +12 179,64 zł,
- stan na 31.12.2018 r.: +11 520,67 zł,
- stan na 31.12. 2019 r. +23 530,99 zł,
- stan na 31.12. 2020 r. +41 663,95 zł.

W grudniu 2019 r. został uruchomiony kredyt na zakup paneli fotowoltaicznych i pomp ciepła. W 2020 r. dokonywano sukcesywnej spłaty kredytu, w tym w szczególności rat przed uzyskaniem wypłaty z tytułu dofinansowania z funduszy europejskich.

Poniżej przedstawiono i opisano prace wykonane w 2020 r.

L.p.	Wykonane prace	Koszt [zł]
1.	Koszt kredytu na instalację paneli fotowoltaicznych i pomp ciepła	7 488,37
2.	Prace remontowe i wykończeniowe kotłowni	5 772,41
3.	Wymiana okien i drzwi w kotłowni i pomieszczeniach gospodarczych	26 197,55
4.	Wymiana zaworów termostatycznych ciepłej wody	4 904,00
5.	Prace planistyczne dotyczące ocieplenia (projekt kolorystyki, doradztwo techniczne)	4 551,00
6.	Naprawa instalacji domofonowej	1 170,00

Dokonywano również bieżących prac jak: naprawy ławek, drzwi wejściowych, sprzątanie dachu, przeglądy wynikające z przepisów prawa budowlanego, zakup narzędzi dla konserwatora i remont byłej kotłowni przez uczniów Zespołu Szkół Budowlanych. Głównymi problemami były awarie instalacji zimnej i ciepłej wody.

5. Zagadnienia finansowe

Celem sprawozdania finansowego jest dostarczenie informacji niezbędnych między innymi do oceny jednostki oraz do podejmowania decyzji gospodarczych. Informacje wynikające ze sprawozdania muszą rzetelnie i jasno przedstawiać sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2020 zostało sporządzone zgodnie ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 ze zm.) i obejmuje:

- 1) bilans,
- 2) rachunek zysków i strat,
- 3) informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Spółdzielnia nie podlega corocznemu badaniu bilansu i nie ma obowiązku sporządzania zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Bilans.

Przedstawiony bilans jest zestawieniem aktywów i pasywów Spółdzielni ujętych według stanu na dzień 31.12.2020 r. Stan zarówno aktywów, jak i pasywów na dzień bilansowy zamyka się kwotą 2 564 925,54 zł.

Aktywa bilansu – to fizycznie posiadany przez Spółdzielnię majątek trwały i obrotowy, czyli środki trwałe, inwestycje, wartości niematerialne i prawne, należności i środki pieniężne.

Pasywa bilansu – czyli kapitały które pokazują źródło finansowania wykazanego wyżej majątku.

Spółdzielnia finansowana jest w większości z własnych środków. Występują również źródła finansowania zewnętrznego (środki unijne, administrowanie nieruchomościami na zlecenie).

Rachunek zysków i strat.

Rachunek zysków i strat ukazuje kształtowanie się poszczególnych działalności Spółdzielni. Obejmuje on zarówno wszystkie przychody jak i koszty poniesione w 2020 r.

Ogółem wynik za okres sprawozdawczy zamyka się w kwocie 390,63zł.

Szczegółowe informacje finansowe zawiera załączone sprawozdanie finansowe, z którego wynika, że w Spółdzielni nie występują zagrożenia dla dalszej działalności w roku następnym w związku z powyższym winno zostać zatwierdzone.

Kredyty Spółdzielni:

L.p.	Kredyty Spółdzielni	Rok					
		2015 [zł]	2016 [zł]	2017 [zł]	2018 [zł]	2019 [zł]	2020 [zł]
1.	Mieszkaniowy długoterminowy	180 703,85	174 555,94	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Ocieplenie budynku	58 602,91	28 237,59	9 654,86	0,00	0,00	0,00
3.	Wymiana wodomierzy	-	-	25 765,33	18 962,25	15 028,00	9724,00
4.	Instalacje fotowoltaiczne i pompy ciepła	-	-	-	-	642 489,13	136 031,64
Razem:		239 306,76	202 793,53	35 420,17	18 962,25	657 517,13	145 755,64

Stany kont Spółdzielni:

Rok					
30.06.2016 [zł]	31.12.2016 [zł]	31.12.2017 [zł]	31.12.2018 [zł]	31.12.2019 [zł]	31.12.2020 [zł]
81,68	41 078,46	78 890,70	101 752,68	123 744,70	180 923,68

6. Zaległości czynszowe

Kształtowanie się zadłużenia na koniec roku 2020 w porównaniu z poprzednimi latami przedstawiono w tabeli poniżej.

Zaległości z tytułu opłat za lokale	Zadłużenie na koniec roku							Wskaźnik zadłużenia 2020 [%]
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
	9 787,01	7 196,88	6 610,07	4 101,94	6 537,58	13 620,44	11 550,12	
								2,1%

Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców mediów, usług, banków itp.

7. Podsumowanie działalności

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, że pomimo podwyżek rynkowych (pensja minimalna, inflacja, wzrost cen usług itd.) zachowano płynność finansową i od 2015 r. opłaty czynszowe zależne od Spółdzielni podniesiono nieznacznie porównując ze wzrostem stawki pensji minimalnej, charakterystycznej dla wynagrodzeń obowiązujących dla pracowników Spółdzielni. Negocjując z dostawcami i uzyskując korzystne stawki nie podnoszono opłat za energię elektryczną i gaz. Obniżono opłaty za podgrzanie ciepłej wody oraz centralne ogrzewanie w czasie, w sytuacji gdy powszechnie te media drożeją. Prawdopodobnie jest to ewenement na skalę kraju. Wdrożone instalacje odnawialnych źródeł energii przynoszą realne korzyści finansowe.

Ponadto w 2020 r. przejęto na wniosek wspólnoty mieszkaniowej w administrowanie kolejny blok.

Kontynuowano również działania prooszczędnościowe poprzez podpisanie umowy ze szkołą budowlaną w zakresie wykonania prac remontowych w ramach praktyk uczniowskich.

Ze względu na sytuację epidemiologiczną nie udało się zrealizować wszystkich zaplanowanych prac. Środki funduszu remontowego pozostały do wykorzystania w roku następnym.

Jak wskazano wcześniej występowały problemy z obiegiem ciepłej wody (najprawdopodobniej związane z przeprowadzanymi na przestrzeni lat różnego rodzaju przeróbkami instalacji).

Sukcesywnie poprawiano komunikację poprzez usprawnianie strony internetowej oraz portalu społecznościowego Spółdzielni.

PREZES ZARZĄDU
Artur Gomułka

CZŁONEK ZARZĄDU
Agnieszka Kozłowska

CZŁONEK ZARZĄDU
Małgorzata Hanus