Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" z działalności Spółdzielni za 2019 rok wraz z informacją o realizacji wniosków polustracyjnych

I. *Informacje ogólne*

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni znajdują się 2.803 lokale mieszkalne, z tego używane:

- na warunkach własnościowego prawa do lokalu	1 891
- na warunkach odrębnej własności lokalu	872
- na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu	32
- przez byłych i obecnych gospodarzy na warunkach umowy najmu	6
- jako pomieszczenia administracji osiedlowych	2

W 2019 roku swój status zmieniło 14 lokali mieszkalnych ze spółdzielczego prawa do lokalu na odrębną własność (w tym: 13 z własnościowego prawa i 1 z lokatorskiego prawa do lokalu).

Ogółem liczba osób zamieszkałych w lokalach Spółdzielni na 31.12.2019r. zmalała w stosunku do stanu na 31.12.2018 r. o 43 osoby i wyniosła 4.933, co stanowi poniżej 2 osób na lokal. W ostatnich 11 latach liczba osób zmniejszyła się o 396 osób, tj o prawie 8 % (dane w oparciu o liczbę osób zgłoszoną przez użytkowników lokali).

W osiedlu „Rozproszone" 4 nieruchomości, tj. przy ulicach Kopcińskiego 44, Małachowskiego 2a, Jaracza 16 i Więckowskiego 70 (pow. lok. mieszk. 3.288,84 m^2) obsługiwane są przez własne lokalne kotłownie gazowe, w których wytwarzane ciepło wykorzystywane jest w całości do ogrzania mieszkań, natomiast w nieruchomości przy ulicy Kopcińskiego 42/46/48 (pow. lok. mieszk. 2.327,44 m^2) ciepło wytwarzane jest indywidualnie przez użytkowników lokali.

W osiedlu „Ruda-Beczkowa" nieruchomości (16 budynków) obsługiwane są przez 6 lokalnych kotłowni gazowych i wytwarzane w nich ciepło wykorzystywane jest zarówno na podgrzanie wody jak i ogrzanie mieszkań.

Pozostałe nieruchomości Spółdzielni zasilane są w ciepło przez Veolia Energia Łódź S.A., z tym że w nieruchomości w przy ul. Narutowicza 105a (pow. lok. mieszk. 1.220,20 m^2) os. „Rozproszone", dostarczone ciepło wykorzystywane było w 2019r. wyłącznie do ogrzania mieszkań.

Stan zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej "Ogniwo" na dzień 31.12.2019r.

	Razem	TR	TD	TCH	TR-B	Klonowa 8
Powierzchnia lokali mieszkalnych w (m^2) w tym:	140 280,84	55 300,60	44 185,64	29 816,30	10 978,30	-
- własność Spółdzielni	95 392,04	42 045,85	28 675,07	18 020,32	6 650,80	
- odrębna własność	44 888,80	13 254,75	15 510,57	11 795,98	4 327,50	
Liczba lokali mieszk. w tym:	2803	1128	856	647	172	-
- lokale Spółdzielni	1929	870	560	395	104	
- odrebna własność	872	258	295	251	68	
- pom. adm. osiedlowych	2	-	1	1	-	
Liczba budynków mieszkalnych	65	26	13	10	16	-
Powierzchnia lokali użytkowych (w m^2)	3 317,93	2 141,36	874,00	35,00	71,50	196,07
Powierzchnia garaży (w m^2) w tym:	3 601,96	953,56	-	-	2 648,40	-
- własność Spółdzielni	2 343,78	746,88			1 596,90	
- odrębna własność	1 258,18	206,68			1 051,50	
Powierzchnia administracyjna (w m^2)	528,16	30,00	43,87	43,20	11,16	399,93 (+44,00 taras)

Na dzień 31.12.2019 r. odrębna własność lokali określona jest w 51 nieruchomościach: Anczyca 4, Astronautów 11, Nałkowskiej 1, Zapolskiej 51, Zapolskiej 55, Zapolskiej 57, Rydla 4, Rydla 6, Chełmońskiego 2, Chełmońskiego 4, Chełmońskiego 6, Chełmońskiego 8, Chełmońskiego 12, Chełmońskiego 14, Doroszewskiego 5, Podgórna 45 i 47 (nieruchomość dwubudynkowa), Brzeźna 10, Jaracza 16, 10 Lutego 5A, Kościuszki 55, Klonowa 11, Cieszkowskiego 11, Jarosławska 22/34, Klonowa 4, Więckowskiego 70, Kasprzaka 68, „Ruda-Beczkowa" zad. I, „Ruda-Beczkowa" zad. II, Bednarska 9, Sienkiewicza 147a, 10 Lutego 7a, Kopcińskiego 89/93, Kopcińskiego 89/93 – garaże, Nowa 50a, Nowa 52, KWP 6/10, KWP 14/18, Ejsmonda 3, Kraszewskiego 32/34, Narutowicza 105 A , Narutowicza 105 B – garaże, Dąbrowskiego 103 i Dąbrowskiego 105,Limanowskiego 154, Kilińskiego 27/29, Kilińskiego 27/29a – garaże, Małachowskiego 2/2a, Kopcińskiego 42/46/48, Kopcińskiego 44, Felińskiego 4,Więckowskiego 63.

W 2019 roku nie została podjęta żadna uchwała określająca przedmiot odrębnej własności lokali. Podjęcie uchwał uniemożliwia brak dostępu do drogi publicznej w nieruchomościach przy ulicach Jaracza 55a, Krzywickiego 63 i Beczkowej 26, 30 i 38.

Spółdzielnia nie posiada oddziałów. Spółdzielnia nie nabyła udziałów akcji własnych. Spółdzielnia nie prowadzi działalności w zakresie ochrony środowiska. Ryzyko zarządzania instrumentami finansowymi nie występuje.

II A. ***Koszty i przychody gospodarki nieruchomościami Spółdzielni za 2019r.***

1. **Koszty gospodarki nieruchomościami Spółdzielni za 2019r.** wyniosły 16 791.406,34 zł co stanowi 99,6 % planowanych rocznych kosztów ; z tego:
   - lokale mieszkalne 16.650.816,98 zł
   - garaże 140.589,36 zł.

Koszty eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych w kwocie 7.273.579,75 zł (w tym 2.291.881, 55 zł odpis na remonty stanowiący prawie 32 % kosztów) w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni lokali mieszkalnych wyniosły średnio dla Spółdzielni 4,32 zł miesięcznie, przy obowiązujących od 1 kwietnia 2019 r. zróżnicowanych na nieruchomościach miesięcznych stawkach od 3,27 zł / m^2 do 4,66 zł /m^2.

Koszty eksploatacji podstawowej (bez odpisu na remonty) w wysokości 4.981.698,20 zł w przeliczeniu na 1m^2 miesięcznie wyniosły średnio 2,96 zł i wzrosły w stosunku do 2018r. o 4,6%.

Przekroczenie w stosunku do planu wystąpiło w pozycji „pozostałe koszty" i spowodowane jest wykonaniem dodatkowych prac wynikających z bieżących potrzeb poszczególnych nieruchomości, w ramach posiadanych przez nie środków finansowych (pożytków). Dodatkowe prace dotyczyły zakupu pojemników na śmieci, pojemników na piasek, montażu tymczasowego ogrodzenia, remontu skarp, naprawy chodnika placu zabaw oraz prac nawierzchniowych przy szlabanach zamontowanych w os. Ruda – Beczkowa.

Wyższy niż planowano odpis na remonty (prawie o 20%) wynika z dodatkowych odpisów, których źródłem były :

- nadwyżka przychodów nad kosztami : w osiedlu Ruda-Beczkowa (24.000,00 zł) oraz w osiedlu Chełmońskiego (30.000,00 zł),
- środki konkretnych nieruchomości, w których wykonano dodatkowe prace remontowe

(ogółem 325.123,19 zł).

Dużo niższe koszty energii elektrycznej (o 36%) – spowodowane są powrotem producenta do cen z roku 2018.

Na „koszty zarządzania" i „koszty administracji", składają się:

- płace z narzutami pracowników na stanowiskach nierobotniczych
- opłaty pocztowe i bankowe
- usługi telekomunikacyjne
- składka PFRON
- delegacje i przejazdy
- materiały
- koszty związane z utrzymaniem pomieszczeń administracji i siedziby Zarządu Spółdzielni.

Poniesione koszty administracji i zarządzania zostały rozliczone na lokale mieszkalne, lokale użytkowe garaże i mienie Spółdzielni.

Stosunkowo wysokie przekroczenie kosztów w stosunku do planu, bo o prawie 23% tj. o 3.500,00 zł wystąpiło w pozycji „automatyka bramowa". Powodem tego jest duża awaryjność automatyki, w tym przede wszystkim siłowników.

2. Rozliczenie kosztów i przychodów na 31.12.2019 r.

Koszty gospodarki nieruchomościami za 2019 rok uwzględniające, przeniesioną do rozliczenia na 2019 rok , nadwyżkę kosztów nad przychodami według stanu na 31.12.2018 r. (409.404,87 zł), wyniosły 17.200.811,21 zł.

Należne przychody za 2019 rok, uwzględniające z kolei nadwyżkę przychodów nad kosztami według stanu na 31.12.2018 r. (2.934.003,31 zł) i powiększone, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z maja 2019 r. o zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2018 rok (574.635,91 zł) oraz o zysk netto liczony zgodnie z Art. 5 Ustawy o SM (151.941,26) wyniosły 19.414.367,39 zł.

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami, nadwyżka kosztów lub przychodów na poszczególnych nieruchomościach dotycząca wody i ciepła (per saldo w wysokości 1.185.850,59 zł) będzie rozliczona w I kwartale 2020r. z użytkownikami lokali poprzez jednorazowe dopłaty lub zwroty. Nadwyżki i niedobory na pozostałych składnikach kosztów będą rozliczone poprzez odpowiednie urealnienie opłat od 01.04.2020r. W przypadku

eksploatacji podstawowej w niektórych nieruchomościach nadwyżka kosztów zostanie dodatkowo pokryta pożytkami osiągniętymi w 2019 roku.

Wynik na gospodarce nieruchomościami Spółdzielni na 31.12.2019 r. po uwzględnieniu pożytków z nieruchomości wspólnych, zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 2.213.556,18 zł, z czego:

- lokale mieszkalne (+) 2.159.263,49 zł, w tym pożytki 133.356,25 zł,
- garaże (+) 54.292,69 zł.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wynik zostanie przeniesiony do rozliczenia w koszty bądź przychody roku 2020.

II B. Koszty i przychody pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni

Na pozostałą działalność gospodarczą Spółdzielni składają się koszty i przychody dotyczące :

- najmu i dzierżawy części wspólnych nieruchomości nie stanowiących GZM,
- najmu lokali użytkowych i dzierżawy powierzchni pod reklamy umieszczone na mieniu Spółdzielni,
- najmu lokali mieszkalnych i garaży,
- usług obcych wykonawców i dostawców , refakturowanych przez Spółdzielnię,
- działalności finansowej,
- pozostałej działalności operacyjnej.

Najem i dzierżawa części wspólnych nieruchomości nie stanowiących GZM przyniosły dochód w wysokości 167.333,45 zł, po opodatkowaniu 135,540,09 zł, który stanowi tzw. pożytki nieruchomości, których najem lub dzierżawa dotyczą.

Koszty lokali użytkowych i reklam na mieniu Spółdzielni zostały pokryte przychodami w 237%.

Najem lokali użytkowych i dzierżawy powierzchni pod reklamy, anteny, przyniósł dochód w wysokości 502.215,14 zł.

Najem lokali mieszkalnych i garaży przyniósł dochód w wysokości 2 229,86 zł, z kolei pozostałe usługi stratę w wysokości 4 072,71 zł (koszt w 2019r., przychód w 2020r.)

Na działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik w wysokości 106 715,38 zł.

Przychody finansowe i operacyjne Spółdzielni stanowią :

- odsetki za zwłokę w regulowaniu opłat eksploatacyjnych		27 126,90 zł
- odsetki od lokat terminowych		59 852,30 zł
- zwrot kosztów sądowych		57 436,54 zł
- uzyskana kara umowna za nieodśnieżanie ciągów pieszych terenu wewnętrznego – os. Ruda -Beczkowa		261,17 zł
- przychody z tytułu kosztów upomnień, kosztów korespondencji i udzielanych informacji		10 869,10 zł
- prowizja za terminowe wpłaty podatku od osób fizycznych		674,00 zł
- niewyjaśniona kwota		311,90 zł
- postąpienie (przetarg na uprawnienia do zawarcia umów o ustanowienie odrębnej własności lokali)		15 800,00 zł
- rozwiązanie odpisu aktualizującego należności		20,80 zł
- odszkodowania od ubezpieczyciela dotyczące :		32 999,78 zł
• uszkodzenia szyby w drzwiach Klonowa 11	200,00 zł	
• uszkodzenia dźwigu II klatki Jaracza 55a	1566,00 zł	
• awaryjnego otwierania drzwi do lokalu mieszkalnego Dąbrowskiego 105	450,00 zł	
• uszkodzenia bramy wjazdowej Małachowskiego 2/2a	453,61 zł	
• dewastacji drzwi klatki II i III Dąbrowskiego 103	800,00 zł	
• uszkodzenia szlabanu Opiekuńcza 25	1 000,00 zł	
• dewastacji dźwigu Bednarska 9	5 223,69 zł	
• dewastacji klatki schodowej Jaracza 16	400,00 zł	
• dewastacji dźwigu Kraszewskiego 32/34	8 981,28 zł	
• zalania klatki schodowej Opiekuńcza 29	1 283,55 zł	
• zalanie piwnicy Bednarska 9	646,83 zł	
• dewastacji drzwi pergoli Astronautów 11	200,00 zł	
• dewastacji drzwi Chełmońskiego 4	480,00 zł	
• dewastacji ścian (graffiti), w tym :		
Podgórna 47	950,00 zł	
Podgórna 45	1 050,00 zł	
hydrofornia Chełmońskiego	1 250,00 zł	
Kilińskiego 27/29	184,50 zł	
Klonowa 11	771,76 zł	
Klonowa 8	447,78 zł	

	Kasprzaka 68	700,00 zł
	Więckowskiego 70	205,95 zł
	Rydla 31 (pawilon handlowy)	5 229,43 zł
	Zapolskiej 55/57	123,34 zł
	Limanowskiego 154	402,06 zł
- inne (usługi ksero - 42,93 zł, różnice z zaokrągleń - 3,01 zł)		45,94 zł
	Razem	**205 398,43 zł**

Koszty finansowe i operacyjne Spółdzielni stanowią:

- zapłacone odsetki od zwracanych kaucji gwarancyjnych		55,76 zł
- wpisy sądowe, opłaty skarbowe i koszty komornicze		57 610,09 zł
- różnice groszowe		1,44 zł
- utworzenie odpisu aktualizującego należności dot. 4 lok mieszkalnych i 1 lokalu użytkowego		17 168,45 zł
- naprawa szkód dotyczących:		23 847,31 zł
• uszkodzenia dźwigu klatki II Jaracza 55a	1 566,00 zł	
• dewastacji ściany graffiti Podgórna 45, Podgórna 47, hydr. Chełmońskiego 10	2 767,00 zł	
• dewastacji dźwigu Bednarska 9	5 223,69 zł	
• dewastacji ściany Podgórna 47	404,97 zł	
• awaryjnego otwierania drzwi do lokalu mieszkalnego Dąbrowskiego 105	450,00 zł	
• uszkodzenia szyby Klonowa 11	200,00 zł	
• dewastacji klatki schodowej Jaracza 16	177,94 zł	
• dewastacji dźwigu Kraszewskiego 32/34	8 981,28 zł	
• uszkodzenia szlabanu Opiekuńcza 29	1.000,00 zł	
• zalania piwnicy Bednarska 9	643,07 zł	
• uszkodzenia rury deszczowej (zalanie klatki) Opiekuńcza 29	1 150,96 zł	
• uszkodzenia drzwi pergoli Astronautów 11	200,00 zł	
• stłuczenia szyby w drzwiach wejściowych Jarosławska 22/34	246,00 zł	
• dewastacji ścian graffiti w tym :		
Kilińskiego 27/29	184,50 zł	
Klonowa 11	309,99 zł	
Kasprzaka 68	193,91 zł	

Limanowskiego 154 148,00 zł

Razem 98 683,05 zł

Wynik finansowy za 2019 r. na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po uwzględnieniu zapłaconego podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 130.052,00 zł wynosi plus 644.369,12 zł .

Ostatecznie wynik finansowy Spółdzielni na 31.12.2019 rok, zamknął się kwotą dodatnią 2.857.925,30 zł (2.213.556,18 zł + 644.369,12 zł).

III. *Remonty i konserwacje*

Wydatki na remonty oraz odpisy na fundusz remontowy budynków mieszkalnych, dźwigów, garaży rozliczane są w podziale na osiedla, natomiast wydatki i odpisy na remonty kotłowni w os. Ruda – Beczkowa w podziale na kotłownie.
Koszty i przychody konserwacji budynków, zarówno w systemie własnym jak i w systemie zleconym, oraz koszty konserwacji zleconej budynków rozliczane są na nieruchomości.
Koszty remontów lokali użytkowych Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych.
Zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem tworzenia funduszy, fundusz na remonty budynków, dźwigów i garaży tworzony jest z odpisów w ciężar kosztów eksploatacji odpowiednio budynków, dźwigów i garaży, natomiast fundusz na remonty kotłowni w os. Ruda-Beczkowa w ciężar kosztów stałych kotłowni.

Rozliczenie funduszu remontowego na 31.12. 2019 r.

1. **Wydatki z funduszu remontowego budynków mieszkalnych wyniosły 1.839.317,89 zł.**
   Finansowe wykorzystanie środków funduszu remontowego w skali całej Spółdzielni wyniosło 75,7 % a w osiedlach odpowiednio:
   - os „Rozproszone" 96,3% (wydatki 992.381,67 zł)
   - os „Dąbrowa" 42,2% (wydatki 257.998,58 zł)
   - os „Chełmońskiego" 71,8% (wydatki 391.643,23 zł)
   - os „Ruda-Beczkowa" 81% (wydatki 197.294,41 zł).

Niskie wykorzystanie środków wynika z :
- w os. Dąbrowa – nie wykonano planowanych remontów balkonów (z 60 szt. nie wykonano

50 szt.), problemy z pozyskaniem wykonawców tych robót, umowy podpisano z terminem zakończenia w 2020 r.

- w os. Chełmońskiego – nie wykonano modernizacji węzłów, brak możliwości finansowych Veolii wykonawcy strony „wysokiej" oraz akumulacja środków na remont kolejnych balkonów w roku 2020.

- w os. Ruda – Beczkowa – mniejszy zakres remontów tarasów z uwagi na brak konieczności wymiany balustrad; zakupiono lampy oświetleniowe po cenach z 2018 roku; malowanie klatki (Zespołowa 38) w toku; nie wykorzystano pełnej rezerwy.

2.Wydatki z funduszu remontowego dźwigów w 2019r. wyniosły 185 719,70 zł, z tego:

- os. „Rozproszone" 60 292,81 zł
- os. „Dąbrowa" 65 426,89 zł
- os. „Chełmońskiego" 60 000,00 zł.

Wszystkie zaplanowane roboty wykonano.

3. Wydatki z funduszu remontowego garaży w 2019r. wyniosły 14 487,46 zł

- os. „Rozproszone" 14 054,63 zł
- os „Ruda-Beczkowa" 432,83 zł

4. Wydatki z funduszu remontowego kotłowni w 2019r. dotyczące os Ruda-Beczkowa wyniosły 9 042,45 zł.

5. Koszty remontów lokali użytkowych w 2019r. wyniosły 22.200,64 zł.

6. Koszty konserwacji budynków w 2019 r. wyniosły 1 126. 520,62 zł, z tego:

- **w systemie własnym** 1 071.170,62 zł, w tym:

1/ koszty materiałów obciążające konkretne nieruchomości - 33.894,41 zł,

2/ koszty rozliczane wg powierzchni nieruchomości w danym osiedlu w wysokości 1 037.276,21 zł, na które składają się:

- wynagrodzenie z narzutami 957.010,32 zł

- świadczenia na rzecz konserwatorów 35.713,76 zł
- PFRON 23.638,30 zł

- materiały i narzędzia 5.281,24 zł
- amortyzacja środków trwałych 1.823,31 zł
- przejazdy 6.960,56 zł
- koszty pomieszczeń i zużycia wody 6.848,72 zł

Poniesione koszty zostały rozliczone na lokale mieszkalne (1 011.681,58 zł) oraz lokale użytkowe i mienie Spółdzielni (25.594,63 zł).

• **w systemie zleconym** 55.350,00 zł, z tego:

- 27.978,48 zł koszty pogotowia technicznego dotyczące wszystkich osiedli w tym:

TR – 14 868,02 zł,

TD – 7 343,55 zł,

TCH - 5 111,69 zł,

TR -B – 655,22 zł,

- 27.371,52 zł koszty konserwacji instalacji sanitarnej w os „Ruda-Beczkowa".

7. Koszty konserwacji zleconej za 2019 rok wyniosły 285.467,29 zł, z tego :

- przeglądy gazowe 87.527,37 zł
- przeglądy kominiarskie 40.625,69 zł
- przeglądy elektryczne (dot. części wspólnych nieruchomości) 8.520,38 zł
- przeglądy pięcioletnie 147.794,85 zł
- udrożnienie pionów kanalizacyjnych 999,00 zł.

IV. <u>Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszu najmu na 31.12.2019r.</u>

1. **Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i garaży** wyniosły 832.978,58 zł., z tego :
   - 353.416,60 zł zaległości bieżące
   - 144.375,73 zł zaległości skierowane do sądu
   - 335.186,25 zł zaległości zasądzone.

   W stosunku do stanu na dzień 31.12.2018 ogółem zaległości wzrosły o prawie 85 tys. zł. Mimo tego, wskaźnik zaległości w przeliczeniu na m^2 powierzchni nie przekroczył 6,00 zł i na 31.12.2019r. wyniósł 5,77 zł/m^2. W latach poprzednich (do roku 2018) wskaźnik wynosił ok 6,00 zł i powyżej, mimo niższych opłat eksploatacyjnych.

Strukturę zaległości w całej Spółdzielni przedstawia tabela:

L.p	Rodzaj Zaległości	Zaległości na 31.12.2018r.		Zaległości na 30.09.2019r.		Zaległości na 31.12.2019		Liczba dłużników	zł/m^2
		w zł	udział %	w zł	udział %	w zł	udział %		
1	do 50,00 zł.	3.226,80	0,4	3.402,81	0,4	4.901,69	0,6	200	0,03
2	1-miesięczne	55.235,90	7,4	57.019,33	6,7	150.053,56	18,0	349	1,04
3	2-miesięczne	80.893,36	10,8	78.966,51	9,3	69.294,28	8,3	165	0,48
4	3-miesięczne	43.264,71	5,8	60.702,24	7,2	36.600,29	4,4	91	0,25
5	powyżej 3 mies.	163.983,19	21,9	214.595,04	25,4	92.566,78	11,1	53	0,64
6	skierowane do sądu	100.566,70	13,5	71.556,10	8,5	144.375,73	17,3	29	1,00
7	zasądzone	300.852,14	40,2	358.539,92	42,5	335.186,25	40,3	34	2,33
	Razem	**748.022,80**	**100**	**844.781,95**	**100**	**832.978,58**	**100**		5,77

W stosunku do stanu na 31.12.2018r. wzrost zaległości nastąpił przede wszystkim w grupie zaległości jednomiesięcznych (o prawie 95 tys. zł). Suma zaległości trzymiesięcznych i powyżej, które są sukcesywnie kierowane do sądu, oraz zaległości skierowanych do sądu i zasądzonych utrzymała się na tym samym poziomie, tj. ok 609 tys. zł.
Należy jednak zaznaczyć, że zdecydowanie w tej grupie wzrosły, o ponad 78 tys. zł, zaległości skierowane do sądu i zasądzone, co świadczy o efektywnej działalności windykacyjnej Spółdzielni.

W roku 2019 działania windykacyjne prowadzone były zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zasadami i polegały na :

- rozpatrzeniu na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni 25 podań zadłużonych użytkowników lokali, którym rozłożono zaległości na raty,
- skierowaniu 54 spraw na drogę sądową w tym 29 w toku i 8 wycofano z uwagi na spłatę zadłużenia, 17 zakończono nakazem,
- skierowaniu 24 tytułów wykonawczych do egzekucji komorniczych,
- zgłaszaniu dłużników do Rejestru Długów, aktualnie zgłoszonych jest 14 osób,
- sukcesywnym wysyłaniu użytkownikom lokali informacji o zadłużeniach oraz wezwań do dobrowolnego uregulowania należności.

Niezależnie od systematycznych działań windykacyjnych Spółdzielnia na przestrzeni 2019 r. doprowadziła do następujących zdarzeń :
- została wykonana 1 eksmisja z lokalu do lokalu socjalnego, a lokal został sprzedany na licytacji i Spółdzielnia odzyskała wszystkie zadłużenia, ponad 20 tys. zł (os. TR),

- w stosunku do 1 lokalu (os. TCH) Spółdzielnia wystąpiła do Sądu z wnioskiem o nakazanie opróżnienia lokalu (eksmisja) – zaległości powyżej 20 tys. zł,
- 1 lokal (os. TCH) dobrowolnie został przekazany Spółdzielni (wyrok eksmisyjny bez prawa do lokalu socjalnego), lokal został sprzedany na licytacji, odzyskano ponad 24 tys.,
- w przypadku 1 lokalu (os. TCH) po wykonaniu oszacowania wartości lokalu Spółdzielnia czeka na termin licytacji – zaległość powyżej 23 tys. zł,
- w stosunku do 2 lokali Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o opis i oszacowanie lokali; zaległości powyżej 40 tys. zł (os. TR) i powyżej 26.000,00 (os. TD).

Problemem nadal pozostają zaległości dotyczące :
- 10 lokali, w których toczą się postepowania spadkowe (zaległości wynoszą 200.952,20 zł),
- 8 lokali, które sprzedano na licytacji i Spółdzielnia nie odzyskała należytych kwot w wys. 120.058,00 zł.

W pierwszym przypadku najczęściej nieznani są spadkobiercy wobec, których można prowadzić windykację, w drugim przypadku kwoty uzyskane z licytacji nie pokryły długów a Spółdzielnia nie zna miejsca zamieszkania dłużników.

Podsumowując statystycznie zadłużenia należy stwierdzić, że
- średnie zadłużenie na lokal wyniosło 276,37 zł, przy średniej miesięcznej wysokości opłat 479,11 zł. Zaległości stanowią 57,68 % średniomiesięcznego przychodu z lokali,
- średni wskaźnik zaległości dla Spółdzielni wyniósł 5,77 zł/m^2, z czego osiedlem o najniższym wskaźniku tj. 2,77 zł/m^2 jest Ruda – Beczkowa, w następnej kolejności Dąbrowa – 4,69 zł/m^2, w pozostałych 2 osiedlach wskaźniki są wyższe od średniego wskaźnika dla Spółdzielni i wynoszą w os. Rozproszone – 6,55 zł/m^2, a w os. Chełmońskiego 7,39 zł/m^2; kolejność osiedli w stosunku do 31.12.2018 r. nie zmieniła się z tą różnicą, że jedynie w os. Chełmońskiego nastąpiło obniżenie wskaźnika (z 8,16 zł/m^2 na 7,39 zł/m^2),
- liczba dłużników, których zaległości wynoszą powyżej 10 tys. zł w os. Rozproszone wynosi 7, w os Dąbrowa – 4, w os. Chełmońskiego – 6 i w os. Ruda – Beczkowa – 1; dłużnicy Ci generują zaległości w wysokości: ponad 50 % w os. Rozproszone i Dąbrowa, ponad 60% w os. Chełmońskiego i ponad 30 % w os. Ruda – Beczkowa, ogólnych zaległości w danym osiedlu.

2. **Zaległości najemców lokali użytkowych na 31.12.2019 r.** przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Zaległości (w zł)	Liczba lokali
1	1 miesięczne	7 680,50	2
2	2 miesięczne	-	
3	3 miesięczne	-	-
4	powyżej 3 miesięcy	26.902,50	3
5	**Razem**	**34 583,00**	**5**

Zaległości 1 miesięczne w wys. 7 680,50 zostały uregulowane w styczniu 2020r.

Zaległości powyżej 3 miesięcy dotyczą 3 byłych najemców:

- 1.963,75 zł – w egzekucji komorniczej,
- 21.822,94 zł dotyczy GRS (15.722,58 – 5 prawomocnych nakazów zapłaty w egzekucji komorniczej i 6.100,36 zł – 1 sprawa w toku)
- 3.115,81 w egzekucji komorniczej (utworzono odpis aktualizujący należności).

V. *Zatrudnienie i fundusz płac*

Niższe wykonanie osobowego funduszu płac w stosunku do planu wynika z półrocznego vacatu w grupie konserwatorów os. Chełmońskiego oraz dwumiesięcznego vacatu gospodarza domu w os. Rozproszone (w zastępstwie umowa z firmą sprzątającą).

Niższe wykonanie, w stosunku do planu, nagród jubileuszowych wynika z przesunięcia terminu należnej nagrody jubileuszowej na rok następny.

Wypłata nieplanowanego ekwiwalentu spowodowana jest długim zwolnieniem lekarskim byłego gospodarzowi domu w os. Dąbrowa.

W przypadku organów samorządowych niższe wykonanie w stosunku do planu wynika z ustania członkostwa jednego z członków Rady Nadzorczej oraz mniejszej liczby członków uczestniczących w Radach Mieszkańców Osiedla niż wynikałoby to z liczebności poszczególnych Rad.

Niższe wykonanie zatrudnienia w stosunku do planu wynika z ponad dwumiesięcznego vacatu na stanowiskach nierobotniczych (administracja Dąbrowa i Zarząd), z półrocznego vacatu w grupie konserwatorów osiedla Chełmońskiego i dwumiesięcznego vacatu gospodarza domu w osiedlu Rozproszone.

VI. Podsumowanie

Na dzień 31.12.2019 r. nadwyżka przychodów nad kosztami w gospodarce zasobami

mieszkaniowymi wyniosła 2.213.556,18 zł, z kolei wynik finansowy na pozostałej działalności gospodarczej wyniósł 644.369,12 zł. Obie te wielkości znajdują pokrycie w środkach obrotowych Spółdzielni i gwarantują pełne rozliczenie z użytkownikami lokali nadwyżki przychodów nad kosztami dotyczącej energii cieplnej oraz wody i kanalizacji.

Stan środków na rachunkach bankowych i w kasie Spółdzielni na 31.12.2019 r. wyniósł 6.714.991,77 zł i w porównaniu do 31.12.2018 r. jest wyższy z uwagi na nie wykorzystanie środków funduszu remontowego, o czym mowa w pkt. III. 1. analizy oraz nie wypłacenie 2 wkładów budowlanych (brak spadkobierców).
W trakcie roku Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania oraz zakładała krótkoterminowe lokaty bankowe; uzyskane z tego tytułu dodatkowe przychody (odsetki) wyniosły 59.852.30 zł.

Osiągnięty zysk finansowy na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2018 rok został przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej nieruchomości mieszkalnych i garażowych w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, w kwocie 726.577,17 zł.
Częścią nadwyżki przychodów nad kosztami w dwóch osiedlach tj. w os. Chełmońskiego i w os. Ruda – Beczkowa zasilono środki funduszu remontowego tych osiedli; odpowiednio kwotą 30.000,00 zł i 24.000,00 zł.

Nadwyżki przychodów nad kosztami jakie wystąpiły w części nieruchomości umożliwiły realizację w tych nieruchomościach robót wykraczających poza planowane podstawowe remonty w osiedlach. Roboty te dotyczyły poprawy infrastruktury wokół budynków, stanu estetyczno – funkcjonalnego w budynkach, i tak :
- wykonano rekultywację terenów zielonych z organizacją dodatkowych ścieżek,
- przeorganizowano pergole na potrzeby selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi,
- wyremontowano nawierzchnię miejsc postojowych,
- wymieniono podesty do klatek schodowych,
- zakładano wykładziny PCV oraz płytki na schodach i podestach w klatkach schodowych.

W 2019 roku większość planowanych środków z funduszu remontowego przeznaczono na remont balkonów, i tak w os. Rozproszone wydano 63 % planowanych odpisów, w osiedlu Chełmońskiego wydano 55 % + 27 % (rezerwa na rok 2020) i w os.

Dąbrowa 58 % (rezerwa na 2020 r.). W os. Ruda – Beczkowa na remont tarasów wydano 30 % planowanych odpisów.

W przypadku pozostałych remontów należy zwrócić uwagę na remonty wykonywane przez konserwatorów poszczególnych administracji. W os. Rozproszone i Dąbrowa to przede wszystkim wymiana pionów kanalizacyjnych i wodnych, dodatkowo w os. Dąbrowa remont instalacji elektrycznej w węzłach, podobnie w os. Chełmońskiego remont instalacji jw. oraz wymiana szafek elektrycznych.
Najszerszy zakres rzeczowy remontów wykonywanych przez konserwatorów jest w os. Ruda – Beczkowa i dotyczy przede wszystkim malowania klatek schodowych, robót naprawczych tarasów, montażu nasad kominowych oraz remontu opasek wokół budynków.

Wykonawstwo konserwatorów pozwala obniżyć koszty w stosunku do kosztów jakie Spółdzielnia ponosi zatrudniając firmy zewnętrzne.

W 2019 roku rozpoczęto ważną robotę inwestycyjną a mianowicie rozbudowę węzła c.o. o ciepłą wodę i doprowadzenie ciepłej wody do lokali mieszkalnych w budynku ul. Narutowicza 105 A. Prace zostały zakończone w styczniu 2020 roku.

Problemem jaki pojawił się w działalności Spółdzielni w 2019 r. był brak dostatecznej liczby firm z którymi Spółdzielnia mogłaby podpisać umowy na remont balkonów, stąd też nie wykonanie planowanych robót w os. Dąbrowa.

O kolejny rok Veolia Energia Łódź S.A. przesunęła roboty dotyczące podłączenia budynku przy ul. Jaracza 16 do sieci miejskiej. Opóźnienia spowodowane są brakiem zgody właścicieli na zajęcie nieruchomości przy ul. Wschodniej.

W 2019 roku znacząco spadły przychody Spółdzielni z najmu lokali użytkowych. Główną przyczyną była zmiana warunków najmu z Carrefour przy ul. Rydla 31 (obniżenie stawki czynszu) oraz wypowiedzenie umowy najmu lokalu przy ul. Cieszkowskiego 11 przez Bank PKO i podpisanie umowy z nowym najemcą na niższą stawkę.

W 2019 roku, jak w latach poprzednich, dużą uwagę Spółdzielnia skierowała na windykację zaległości eksploatacyjnych. Problemy typu toczące się „w nieskończoność" postępowania spadkowe, nie pokrycie długów przez środki uzyskane z licytacji lokali, brak adresów zamieszkania dłużników, którzy sprzedali lokale, pozostają jak w latach poprzednich nie rozwiązywalne w większości przypadków.

Udało się natomiast Spółdzielni zahamować wzrost zaległości trzymiesięcznych i powyżej (w tym sądowych) oraz zmienić strukturę tychże zaległości polegającą na wzroście zaległości skierowanych do sądu i zasądzonych.

W 2020 roku Spółdzielnia planuje m.in. :

- kontynuować sprawdzone działania windykacyjne,
- pozyskać nowych wykonawców na remont balkonów i kontynuować te roboty,
- pozyskać nowych najemców na lokale użytkowe; na dzień 1 stycznia 2020r. kończy się okres wypowiedzenia umów z dwoma najemcami, na dzień 1kwietnia z 1 najemcą.

VII Realizacja wniosków polustracyjnych

W 2018 r. została przeprowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą lustracja pełna z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2016 r.

W wyniku ustaleń zawartych w protokole lustracyjnym Krajowa Rada Spółdzielcza wystosowała do realizacji 8 wniosków. Wnioski te zostały przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 6 czerwca 2019 roku.

Wniosek nr 1 o treści :

„Przestrzegać terminów zgłaszania zaistniałych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym."

Po roku 2016 Spółdzielnia z zachowaniem terminów ustawowych dokonuje aktualizacji wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym, w tym zmiany w składzie Rady Nadzorczej, zmiany Statutu, zgłaszanie zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni za kolejne lata.

Wniosek nr 2 o treści :

„Dokonać szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni (Statutu oraz regulaminów) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności z aktualnym porządkiem prawnym ustalonymi przepisami ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze."

Spółdzielnia na bieżąco analizuje wewnętrzny system normatywny obowiązujący w Spółdzielni pod kątem zgodności z aktualnym porządkiem prawnym. I tak np. w 2018 r. zostały zatwierdzone zmiany do Statutu Spółdzielni a następnie zaktualizowano obowiązujące regulaminy, w tym :

- Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Ogniwo" w Łodzi.,
- Regulamin w sprawie zasad przeprowadzania przetargu na uprawnienia do zawarcia umowy odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi.

Wniosek nr 3 o treści :

„Przestrzegać kompetencji przypisanych ustawowo organom statutowym, wskazanych w Protokole lustracji."

Wprowadzono zmiany w :

a) „Regulaminie zebrań sprawozdawczo – wyborczych członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi uprawnionych do lokali w poszczególnych osiedlach Spółdzielni" przypisując kompetencje Zarządowi do zwoływania tych zebrań (przed zmianą zebrania zwoływała Rada Nadzorcza Spółdzielni)
b) „Zasadach postępowania przy zlecaniu prac remontowo – budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi", likwidując możliwość wyboru wykonawców robót budowlanych przez przedstawiciela Rady Nadzorczej (obecnie w skład komisji wchodzi członek Rady Mieszkańców Osiedla nie będący Członkiem Rady Nadzorczej).

Tym samym wyłączono z przepisów źle zdefiniowane wcześniej kompetencje Rady Nadzorczej.

Poza tym Rada Nadzorcza zaprzestała podejmowania decyzji w sprawie przeznaczenia części zysku netto z działalności gospodarczej Spółdzielni (zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie na pokrycie kosztów części wspólnych nieruchomości) na dodatkowy odpis na fundusz remontowy.

Wniosek nr 4 o treści :

„Kontynuować działania związane z uregulowaniem stanu prawnego gruntów użytkowanych przez Spółdzielnię bez tytułu prawnego oraz z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla 3 nieruchomości mieszkaniowych, co umożliwi realizację obowiązku określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w tych nieruchomościach nałożonego przepisami u.o.s.m."

Na chwilę obecną nie jest możliwe ustalenie właścicieli nieruchomości obcych, przez które mógłby być realizowany dostęp do drogi publicznej przez 4 nieruchomości Spółdzielni (Krzywickiego 63, Beczkowa 26,30,38).

Z kolei działania związane z ustanowieniem służebności przejścia i przejazdu przez tereny należące do Gminy miasta Łodzi na rzecz nieruchomości przy ul. Jaracza 55a są na bieżąco

prowadzone, a brak konkretnych efektów wynika z zaporowej ceny ustanowienia tej służebności.
W związku z powyższym nadal dla 5 nieruchomości Spółdzielni ze względu na brak dostępu do drogi publicznej nie można określić przedmiotu odrębnej własności.

Wniosek nr 5 o treści :
„Przestrzegać wynikającej z art. 4 u.o.s.m. zasady dostosowania stawek opłat od lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach do przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w celu zapewnienia równowagi tych kosztów i przychodów we wszystkich nieruchomościach - dot. to zarówno nieruchomości w których wynik finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi był ujemny, jak i tych z wynikami dodatnimi."

Przy aktualizacji stawek opłat dla lokali mieszkalnych w Spółdzielni bierze się pod uwagę zarówno planowane koszty na dany rok w poszczególnych nieruchomościach jak i osiągnięte wyniki finansowe gzm w tych nieruchomościach w roku poprzednim (zarówno ujemne jak i dodatnie).

Wniosek nr 6 o treści :
„Ustalić czynsz z tytułu najmu lokali mieszkalnych na stosownym poziomie, co pozwoli na uzyskanie przez Spółdzielnię pożytków z tego tytułu. Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń rozważyć wprowadzenie procedury wprowadzenia kaucji z tyt. najmu."
Podjęto decyzję o nowych stawkach czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych, których wysokość stanowi 125 % sumy składników wchodzących w skład stawki eksploatacyjnej obowiązującej w nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal.
Na dzień dzisiejszy nie wprowadzono do umów najmu lokali mieszkalnych zawartych przed 2019 r. kaucji zabezpieczających.

Wniosek nr 7 o treści :
„Kontynuować przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali."
Działania windykacyjne były i są prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Kontynuacja wypracowanych w Spółdzielni zasad pozwoliła osiągnąć średni wskaźnik zaległości w kolejnych latach poniżej 6 zł/m^2 powierzchni lokali, w tym na dzień 31.12.2019r. wskaźnik wyniósł 5,77 zł/m^2 .

Wniosek nr 8 o treści :

„Otrzymać pisemne informacje o uzupełnieniu wpisów w książkach obiektów budowlanych"

Większość zaleceń dot. uzupełnienia wpisów w książkach obiektów budowlanych została zrealizowana. Nie uzupełniono braków dot. budynków przy ul. Kilińskiego 27/29 i Jaracza 55a (brak protokółu odbioru oraz pozwolenia na użytkowanie obiektu) z uwagi na fakt, że Spółdzielnia budynki te przejęła odpowiednio w roku 1996 i 1972 od innych spółdzielni bez dokumentów.

Łódź, dnia 27.03.2020 r.