



Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA”

37-700 Przemyśl

ul. Ofiar Katynia 4

NIP 795-00-12-174

tel/fax 16 678 00 49

e-mail: smplyta.przemysl@op.pl www.smplyta.exxl.pl

ING Bank Śląski S.A. 17 1050 1546 1000 0022 6183 0844

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PŁYTA” w PRZEMYŚLU ZA 2020 ROK

Przemyśl 2021

WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” obejmuje swoim działaniem teren o łącznej powierzchni 11 612,78 m², w tym os. Ofiar Katynia - 8 781,36 m², Dworskiego 55 – 2 831,42 m²,

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem, którego kompetencje określa § 27 Statutu. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje pięcioosobowa Rada Nadzorcza poprzez wypełnianie zadań określonych w § 40 Statutu.

Zarząd kierując w roku sprawozdawczym 2020 działalnością Spółdzielni oraz reprezentując ją na zewnątrz, pracował w następującym składzie:

mgr Marzena Cieśla - Prezes Zarządu

Maciej Sawa - członek Zarządu

mgr inż. Jacek Łukasiński - członek Zarządu.

Zarząd Spółdzielni działając zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu, odbył w roku 2020 -12 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywano, omawiano i podejmowano niezbędne decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni oraz podjęto 28 uchwał.

Do najważniejszych należały sprawy :

- 1) finansowo-księgowe,
- 2) windykacja należności,
- 3) członkowsko-mieszkaniowe,
- 4) inwestycyjno-remontowe,
- 5) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 6) organizacyjne, osobowe, zatrudnienia i płac,
- 7) realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
- 8) podejmowanie działań związanych z ograniczeniem ryzyka zarażenia się koronawirusem SARS-CoV-2.

PODSTAWY PRAWNE DZIAŁALNOŚCI ORAZ ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” powstała w czerwcu 1983 r. i wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000188066.

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawę o własności lokali,
- Statut Spółdzielni,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,

- Uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- Regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Spółdzielnia działa w oparciu o strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z wytycznymi funkcjonuje w niej wyraźny podział kompetencji między organami Spółdzielni a zatrudnionymi pracownikami.

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Zarząd prowadził gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, zarządzał majątkiem stanowiącym własność i współwłasność Spółdzielni oraz realizował zadania określone w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym na 2020 rok (uchwała 04/2020) Spółdzielnia Mieszkaniowa „PŁYTA” prowadzi działalność na podstawie Ustawy –Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz aktualnego Statutu.

Działania Spółdzielni koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości usług mieszkaniowych na wysokim poziomie, przy jednoczesnym bieżącym dostosowaniu do obowiązujących regulacji prawnych. Obszar działalności Spółdzielni obejmuje: pięć budynków na osiedlu Ofiar Katynia oraz jeden budynek przy ul. Dworskiego 55.

Spółdzielnia prowadząc swoją działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2020 r. sześciu pracowników, w tym; 4 pracowników na pełnym etacie, 1 pracownik na 0,5 etatu, w miesiącach I-II jeden pracownik na 0,75 etatu (łącznie 5,25 etatów), natomiast od marca 5,5 etatu. W miesiącu lutym na emeryturę odeszła księgowa p. Czesława Szpunar a na jej miejsce zatrudniona została pani Paulina Chawa.

Zarząd Spółdzielni 31.12.2019 r. podpisał umowę na administrowanie od dnia 01.01.2020 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Ofiar Katynia 8B w Przemyślu. Roczny przychód z tytułu administrowania wynosi 6 461,40 zł.

Zarząd Spółdzielni wywiązując się z obowiązku zapisanego w Ustawie Prawo Spółdzielcze (art. 91 par 2) wystąpił do Związku Rewizyjnego o dokonanie lustracji za lata 2015-2017 *(ostatnia lustracja miała miejsce w 2016 za lata 2012-2014)*. Biorąc pod uwagę

wielkość Spółdzielni koszt lustracji wynosi 5000zł. Związek Rewizyjny zaproponował, żeby lustrację przeprowadzić za okres 5letni, co z pewnością będzie dla Spółdzielni korzystne finansowo. W wyniku prowadzonych negocjacji ustalono kwotę lustracji na 6 000 zł za lata 2015-2019.

Lustrację pełną (ustawową) przeprowadzono w drodze badania dokumentów będących w archiwach Spółdzielni, dokumentacji księgowej oraz bieżących dokumentów Zarządu i Rady Nadzorczej.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych,
- sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji,
- podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni,
- organizację i działalność organów Spółdzielni,
- działalność statutową,
- organizację wewnętrzną i zatrudnienie,
- zagadnienia członkowskie,
- działalność inwestycyjną i remontową,
- przekształcenia praw do lokali,
- prawidłowość gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych,
- współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali,
- rachunkowość i finanse Spółdzielni,
- dane sprawozdań finansowych elementy analizy,
- korzystanie środków publicznych w tym pomocowych.

Lustrację przeprowadził w dniach od 7 października do 18 listopada 2020 r. Mirosław Fiksa posiadający uprawnienia lustracyjne nr 5079/2003 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

Zarząd Spółdzielni korzystając z możliwości jakie dała Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 , innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (DZ.U. z 2020 r. poz. 374, z późn. zm.) wystąpił z wnioskiem do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o zwolnienie z opłacania należności z tytułu składek za miesiąc: marzec, kwiecień i maj 2020r. Spółdzielnia została zwolniona z opłacania należności z tytułu składek **na łączną kwotę 10 754,08 zł.**

GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Jednym z podstawowych celów działalności Zarządu Spółdzielni jest utrzymanie w należytym stanie zasobów mieszkaniowych poprzez aktywną politykę remontową i termomodernizacyjną. Zarząd podejmuje szereg działań zmierzających do usprawnienia i ułatwienia codziennego życia mieszkańców.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 03/2020 przyjęła plan remontów na rok 2020, z przewidywanym kosztem **321 000 zł.**

Stawka odpisu na fundusz remontowy od 1 stycznia 2020 r została obniżona o 0,50 zł/m² i wynosiła 2,00 zł/m², natomiast od 1 lipca obniżono o kolejne 0,50 zł/m² do kwoty **1,50 zł/m²**.

W roku sprawozdawczym, jeszcze przed ogłoszeniem pandemii, docieplono stropodachy w budynkach 2A, 4A, 4B. 6AB metodą eco-fiber. Prace wykonała firma Zielińscy s.c z Załęża. Koszty docieplenia poszczególnych budynków przedstawiały się następująco:

1. Ofiar Katynia 2A - 24 929,64 zł
2. Ofiar Katynia 4A - 20 108,52 zł
3. Ofiar Katynia 4B - 25 402,14 zł
4. Ofiar Katynia 2A - 44 064,54 zł

Oprócz docieplenia stropodachów zostały wykonane następujące prace finansowane ze środków funduszu remontowego:

1. Zasoby przy ul. Ofiar Katynia:
 - 1) zakupiono materiały na dwie ławki na plac zabaw
 - 2) malowanie pomieszczeń biura Spółdzielni (korytarze i biuro p. Administrator)
2. Zasoby przy ul. Dworskiego 55:
 - 1) wymieniono okna do wejścia na dach z pomieszczeń suszarni,
 - 2) wykonano malowanie II i III klatki schodowej,
 - 3) zakupiono okładziny poręczowe do klatek schodowych
 - 4) remont suszarni w II, III i IV klatce - czyszczenie, malowanie, położenie gresu na posadzce,
 - 5) wykonano prace elektroinstalacyjne w pomieszczeniach po kotłowni.

Całkowity koszt wykonanych prac remontowych w 2020 r. wyniósł - **161 871,11 zł.** Szczegółowa realizacja planu remontów stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania.

Bilans otwarcia na koncie funduszu remontowego wyniósł – **417 279,79 zł**, natomiast saldo na dzień 31.12.2020 r. – **589 732,58 zł**.

W roku sprawozdawczym wykonano następujące konieczne ze względu na bezpieczeństwo przeglądy i kontrole, określone przepisami prawa budowlanego art. 62.1. Prawo budowlane Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.; tekst jednolity: Dz. U. 2006 r. Nr 156 poz. 1118, ostatnie nowelizacje: z dnia 10 maja 2007 r. Dz. U. nr 99 z 2007, poz. 665, z dnia 18 października 2007 r. Dz. U. nr Dz.U. 2007 nr 191 poz. 1373.

- ❖ roczny przegląd instalacji gazowej (UZK W. Pogorzelec) – **1 866zł**.
- ❖ roczny przegląd kominiarski (UZK W. Pogorzelec) – **4 813 zł**, (w tym dodatkowe sprawdzanie przewodów wentylacyjnych w związku z wstecznymi ciągami),
- ❖ roczny przegląd budowlany (Inspektor Nadzoru inż. Piotr Jaciów)
- faktura otrzymana w 2021 r.

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-LOKALOWA

W 2020 r. działalność członkowsko - lokalowa prowadzona była w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrz-spółdzielczymi. Zarząd na bieżąco realizował wszystkie wnioski i sprawy kierowane przez członków i właścicieli lokali.

Według rejestru na 31 grudnia 2020 r. Spółdzielnia zrzeszała 251 członków.

Zgodnie z nowelizacją ustawy, osoby nabywające mieszkanie o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, z mocy ustawy stają się członkami Spółdzielni z datą nabycia prawa.

Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

Członkiem Spółdzielni na podstawie złożonej deklaracji może być osoba (fizyczna, prawna), która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Zaznaczyć tu należy, że nie ma jakichkolwiek opłat z tytułu wpisowego czy udziałów.

Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

Zgodnie z art. 1 ust 8 u osm właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

Osoby, które nabywają w Spółdzielni lokale o statusie odrębnej własności lokalu, nie mają obowiązku przystąpienia do Spółdzielni w charakterze członka.

Zmiany, jakie wprowadziła ustawa dotyczą również udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez pełnomocnika (zgodnie z art. 8³ u o s m).

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan zasobów Spółdzielni nie uległ zmianie. Spółdzielnia jest współwłaścicielem sześciu budynków wielomieszkaniowych:

- 5 budynków z 179 lokalami mieszkalnymi przy ul. Ofiar Katynia,
- 1 budynek z 55 lokalami mieszkalnymi przy ul. Dworskiego 55.

Ponadto Spółdzielnia jest właścicielem siedem lokali użytkowych (przy ul. Ofiar Katynia), które od kilku lat są wynajmowane do prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców, lokalu w którym prowadzone jest biuro Spółdzielni oraz zaadaptowane pomieszczenie w piwnicy bloku 6AB, w którym prowadzone są usługi krawieckie..

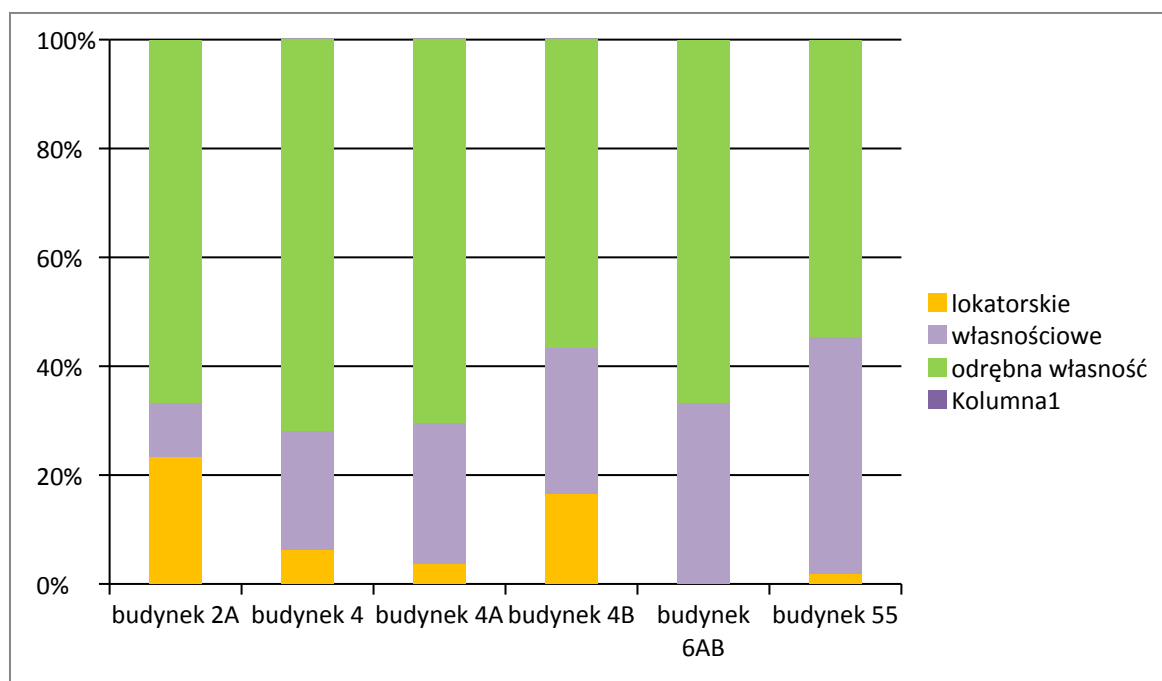
Tereny, na których znajdują się budynki zostały w latach poprzednich przekształcone w prawo własności i stanowią obecnie współwłasność z członkami, którzy posiadają udział w tych nieruchomościach.

Tereny pod budynkami obejmują wydzielone działki, dla których założone zostały księgi wieczyste. Członkowie, którzy przekształcili prawa do lokalu w odrębną własność posiadają odrębne księgi wieczyste.

Łącznie do dnia 31.12.2020 r. na odrębną własność przekształconych zostało 149 lokali mieszkalnych, w tym:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4 | – 23 lokale, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 2A | – 20 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 6AB | – 40 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4A | – 19 lokali, |
| ❖ w budynku Ofiar Katynia 4B | – 17 lokali, |
| ❖ w budynku Dworskiego 55 | – 30 lokali. |

Poniższy wykres obrazuje ilość lokal spółdzielczych własnościowych, spółdzielczych lokatorskich i wyodrębnionych na własność w poszczególnych budynkach



REALIZACJA ZADAŃ FINANSOWYCH W 2020 r.

Środki na funduszu eksploatacyjnym stanowią budżet, którym Spółdzielnia dysponuje w ramach bieżącej działalności. Wydatki z tego tytułu obejmują:

- obsługę rachunku bankowego,
- koszty utrzymania biura,
- koszty bieżących napraw, przeglądów i konserwacji,
- koszty Zarządu,
- koszty utrzymania wspólnych terenów zielonych, dróg, chodników i czystości w budynkach,
- podatek od nieruchomości i od osób prawnych,
- ubezpieczenie mienia,
- energia elektryczna w częściach wspólnych i biurze Spółdzielni,
- pozostałe koszty rodzajowe.

Odpis na fundusz eksploatacyjny w 2020 r. w miesiącach I-VI wynosił 1,93 zł / m², natomiast dla właścicieli niebędących członkami Spółdzielni – 2,18 zł /m².

W marcu 2020 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę **Nr 06/2020** w sprawie podwyższenia stawki funduszu eksploatacyjnego dla lokali mieszkalnych o 0,27 zł/m², tu należy zaznaczyć że ostatnia podwyżka funduszu eksploatacyjnego była w 2013 r.

Spółdzielnia corocznie sporządza bilans. W roku sprawozdawczym nie był on badany przez biegłego rewidenta, gdyż Spółdzielnia na podstawie art. 64 ustawy

o rachunkowości nie ma takiego obowiązku. Biorąc pod uwagę wysokie koszty przeprowadzenia badania bilansu podjęto decyzję j.w.

Sprawozdanie finansowo - księgowe i bilans przedstawiony zostanie przez panią Księgową na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu. Bilans po stronie aktywów i pasywów w roku 2020 zamknął się kwotą **4 895 248,56 zł**.

Pozostałe koszty, które jakie wystąpiły w 2020 r. kształtowały się następująco:

<i>Koszty</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2018</i>
centralne ogrzewanie	448 216,68 zł	427 276,27 zł	419 879,93 zł
woda i ścieki	214 195,66 zł	205 634,42 zł	213 209,03 zł
energia elektryczna	16 150,83 zł	12 375,44 zł	14 889,32 zł

W Spółdzielni nadal problemem są tzw. ubytki wody. W 2020 r. wyliczona różnica między stanem wodomierza głównego w danym budynku a sumą indywidualnych wodomierzy wyniosła:

<i>Za okres</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
I półrocze	4115,48	-	6 093,00 zł
II półrocze	226,00	-	7 310,00 zł
łącznie	4 341,48 zł	12 245,00 zł	8 957,00 zł

GOSPODARKA CIEPLNA

Ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania do zasobów Spółdzielni przy ul. Dworskiego 55 dostarcza spółka MPEC Przemyśl, natomiast na Ofiar Katynia zakład FIBRIS. Zakup ciepła dokonywany jest według wskazań liczników znajdujących się w węźle cieplnym na Ofiar Katynia i przy ul. Dworskiego 55. Koszt ich utrzymania zgodnie z umową należy do spółki MPEC.

Zaliczki wnoszone przez lokatorów na poczet gospodarki cieplnej wynosiły od 2,40 zł/m² do 2,80 zł/m² w budynku Dworskiego oraz **3,30 zł/m²** w budynkach przy Ofiar Katynia. Na indywidualny wniosek lokatora zaliczka na poczet centralnego ogrzewania może zostać zwiększona.

Regulamin rozliczania opłat za energię cieplną zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „PŁYTA” w Przemyślu

wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej w 2017 r. miał zastosowanie również w roku 2020.

Rada Nadzorcza we wrześniu 2020 r. podjęła Uchwałę **NR 07 /2020** w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania opłat za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „PŁYTA” w Przemyślu.

1. Uchwalono następujące zmiany w Regulaminie rozliczania opłat za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „PŁYTA” w Przemyślu.:
 - I. **Zmienia się § 5, który otrzymuje brzmienie:**
 1. **Opłaty stałe c.o. o których mowa w § 4 ust. 2a niezależne od zużycia ciepła rozliczane są w proporcjach:**
 - a) 50% opłaty stałej rozliczone będzie przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań /os. Ofiar Katynia i Dworskiego 55/. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania,
 - b) 50% opłaty stałej rozliczone będzie proporcjonalnie do powierzchni mieszkań w m².
 2. **Koszty zmienne c.o. o których mowa w § 4 ust. 2b zależne są od zużycia ciepła przez budynek rozliczane są w proporcjach:**
 - a) 50% kosztów energii cieplnej zmierzonej przez licznik w węźle cieplnym będzie rozliczona przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań /os. Ofiar Katynia i Dworskiego 55/. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania, stanowi ona składową kosztów co. Opłata ta zawiera koszt ogrzania pomieszczeń wspólnych i ogólnodostępnych takich jak: pralnie, suszarnie, klatki schodowe i łazienki, które są nieopomiarowane oraz ogrzewanie pionami i rozprowadzona instalacją c.o.,
 - b) 50% kosztów energii cieplnej zmierzonej przez licznik w węźle cieplnym będzie rozliczone proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych, wynikających ze wskazań podzielników kosztów ciepła w mieszkaniach.
 - II. **W par. 10 pkt. 3 zmienia się ust. a), który otrzymuje brzmienie:**
 - a) **rażąco niski – czyli mniejszy niż 0,40 średniego wskaźnika w budynku – do rozliczenia przyjmuje się iloczyn powierzchni lokali oraz 0,40 średniego wskaźnika w budynku.**

Następnie podjęta została Uchwała Nr 09/2020 w sprawie przyjęcie Aneksu do w/w regulaminu, w którym zawarto następujące zmiany:

3. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia całkowitego koszt obliczeniowej jednostki zużycia przekroczy kwotę 4,00 zł zasady rozliczania opisane w par 5 ust 1 i 2 niniejszym regulaminu nie będą miały zastosowania.

4. W przypadku opisanym w ust 3 niniejszego paragrafu całość kosztów centralnego ogrzewania rozliczana będzie w proporcjach:

- a) 50% kosztów rozliczone będzie przez podział wyliczonej kwoty na ilość mieszkań /os. Ofiar Katynia i Dworskiego 55/. Wyliczoną wartość dolicza się w równych częściach do każdego mieszkania,**
- b) 50% kosztów rozliczone będzie proporcjonalnie do powierzchni mieszkań w m².**

Zmiana regulaminu ma na celu zachęcenie lokatorów do racjonalnego gospodarowania ciepłem. W niedogrzanych i niewietrzonych mieszkaniach często pojawia się pleśń i wilgoć, jest to bardzo groźne zjawisko dla zdrowia. Obowiązkiem każdego jest właściwa eksploatacja mieszkań, polegająca m.in. na ogrzewaniu i wentylacji mieszkań. Normy dotyczące temperatury w pomieszczeniach określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami z dnia 8 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065)/ i tak:

- 1) +8°C w pomieszczeniach w których jednorazowy pobyt osób znajdujących się w ruchu i w okryciach zewnętrznych nie przekracza 1 h (klatki schodowe w budynkach mieszkalnych);
- 2) +20°C w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi bez okryć zewnętrznych, niewykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej (pokoje mieszkalne, przedpokoje, kuchnie);
- 3) +24°C pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi bez odzieży (łazienki).

Jak Państwo pamiętacie trudna sytuacja związana z ogrzewaniem osiedla Ofiar Katynia miała miejsce w miesiącu kwietniu 2020 r. na okres trzech tygodni Zakład Fibris, przerwał dostawę ciepła dla całego osiedla „Za Wiarem”. W tym okresie temperatury na zewnątrz oscylowały w granicach 7-15 °C w ciągu dnia natomiast w nocy spadały do -1 - 3 °C. Wstrzymanie dostawy ciepła przez zakład FIBRIS tłumaczył brakiem możliwości eksportu towarów w związku z ogłoszonym stanem pandemii i zamknięciem granic, co z kolei spowodowało znaczną nadprodukcję towarów.

Mając na uwadze zaistniałą sytuację Zarząd Spółdzielni wystąpił do MPEC-u z pismem o naruszenie postanowień obowiązującej umowy i wniósł o pomniejszenie opłat stałych za cały okres braku dostarczania ciepła i gotowości jego dostarczania. W wyniku podjętych przez Zarząd działań została udzielona bonifikata w kwocie **11 897 zł** (pomniejszona faktura za m-c kwiecień).

W maju 2020 r. zakład FIBRIS wypowiedział MPEC-owi umowę na dostarczanie ciepła na potrzeby osiedla „Za Wiarem”. MPEC powiadomił o tym fakcie wszystkich odbiorców. Władze Spółdzielni uczestniczyły w kilku spotkaniach dotyczących zaistniałej sytuacji. Na jednym ze spotkań prezes MPEC-u poinformował, iż Spółka Miejska prowadzi negocjacje z dyrekcją FIBRIS-u, jednak warunki jakie proponuje FIBRIS nie są atrakcyjne dla odbiorców ciepła. Zakład Fibris w propozycji zawarcia nowej umowy wniósł zapis, iż nie gwarantuje ciągłości dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz, że nie będzie ponosił odpowiedzialności finansowej za przerwanie dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania. W październiku 2020 r. MPEC poinformował Spółdzielnię o zawarciu umowy i (nie mając wyboru) zaakceptowaniu warunków przedstawionych przez Wytwórcę ciepła Zakład FIBRIS .

Zarząd Spółdzielni wraz z Radą Nadzorczą mając na uwadze zapewnienie bezpieczeństwa w dostawie ciepła podjął decyzję o budowie własnej kotłowni gazowej.

Na podjęcie takiej decyzji niewątpliwym wpływ miał fakt, iż sześć z siedmiu wspólnot mieszkaniowych, które zaopatrywane są w ciepło z zakładu FIBRIS podjęły decyzje o własnych kotłowniach i wypowiedziały umowę MPEC-owi. W takiej sytuacji Spółdzielnia poniosłaby większość kosztów przesyłowych, co znacznie zdrożyłoby koszty centralnego ogrzewania.

W październiku 2020 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 08/2020 w sprawie podjęcia czynności dotyczących budowy kotłowni gazowej na potrzeby centralnego ogrzewania zasobów przy ul. Ofiar Katynia oraz wystąpienia z wnioskiem odo PGNiG o określenie warunków przyłączenia i zagwarantowania dostawy gazu na potrzeby kotłowni.

Zarząd wystąpił z zapytaniem do dwóch firm projektowych o wykonanie całej dokumentacji i uzyskaniem pozwolenia na budowę. Ofertę złożyła Pracownia Projektowa SANTECH z Medyki (71000zł brutto) oraz Biuro Projektowe ECO-TECH z Przemyśla (55000 zł brutto).

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę 12/2020 w sprawie zlecenia kompleksowego wykonania dokumentacji w zakresie budowy kotłowni na potrzeby centralnego ogrzewania.

30 grudnia 2020 r. została podpisana umowa z Biurem usługowo-handlowym ECO-TECH w Przemyśle na wykonanie dokumentacji projektowo- kosztorysowej wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego dla zadania inwestycyjnego pn. „Budowa osiedlowe kotłowni gazowej o mocy 0,5MW wraz z wymiana sieci cieplnej na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „PŁYTA” w Przemyśle.

ROZLICZENIE SEZONU GRZEWczego

Na wstępie omawiania rozliczenia sezonu grzewczego należy zaznaczyć, że Zarząd dokonując stosownych obliczeń oraz biorąc pod uwagę wykonanie izolacji stropodachów wystąpił z wnioskiem do MPEC-u o zmniejszenie zamówionej mocy cieplnej z 0,5500 MW na 0,5000MW od 01.09.2020 r. Po wykonaniu dociepleń wszystkich budynków zamówiona moc cieplna została zmniejszona z 0,65000 MW do 0,5500MW (w 2018 r), natomiast w budynku Dworskiego 55 moc zamówioną zmniejszono w 2019 r. z 0,1500MW do 0,1300MW.

Ilość energii cieplnej zakupionej dla budynku Dworskiego 55 w roku 2020 wyniosła **855,1 GJ**, w 2019 – 618,1 GJ, w 2018 – 915,5 GJ.

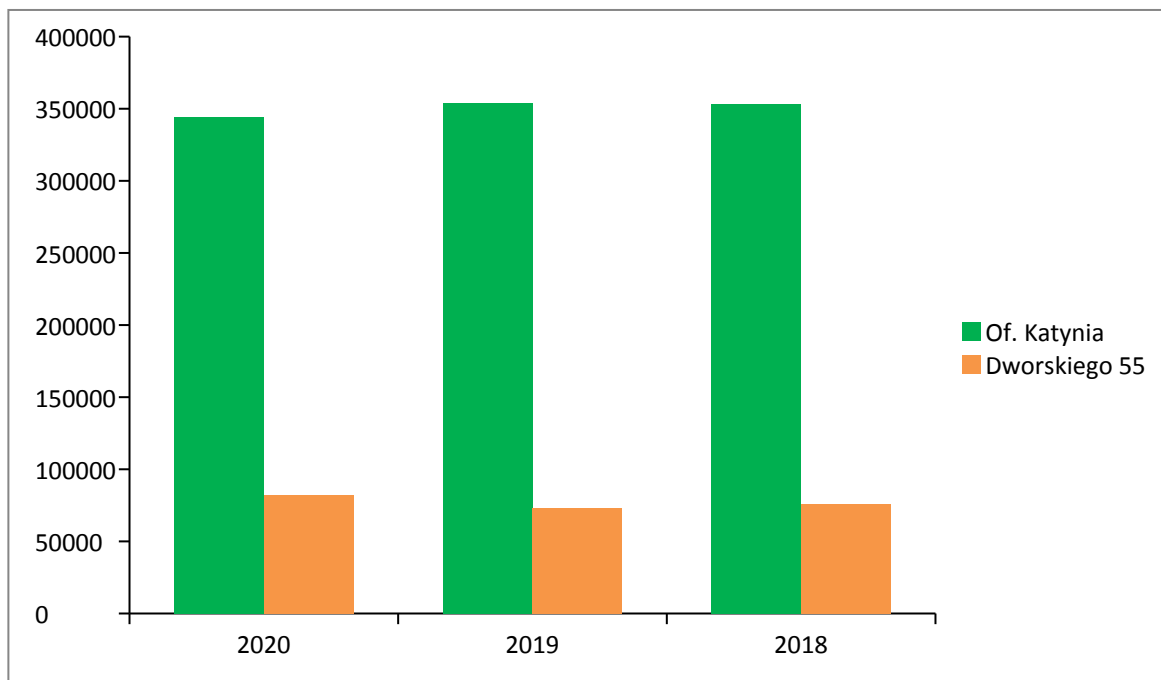
Ilość energii cieplnej zakupionej dla budynków Ofiar Katynia w roku 2020 wyniosła – **3 450,15 GJ**, w 2019 – 3 341 GJ, w 2018 – 4 030 GJ

Koszty gospodarki cieplnej wyniosły:

1. Dworskiego 55 -**2020 – 76 216,3(zł.** (+ koszty rozliczenia 1 725,2 zł),
2019 – 73 185,60 zł, 2018 -81m 970,51 zł,
2. Ofiar Katynia -**2020 – 353 013,0zł.** (+koszty rozliczenia 6 096,52zł),
2019 – 354 873,92 zł, 2018 – 344 271,7 zł

Obliczeniowe jednostki zużycia wyniosły odpowiednio:

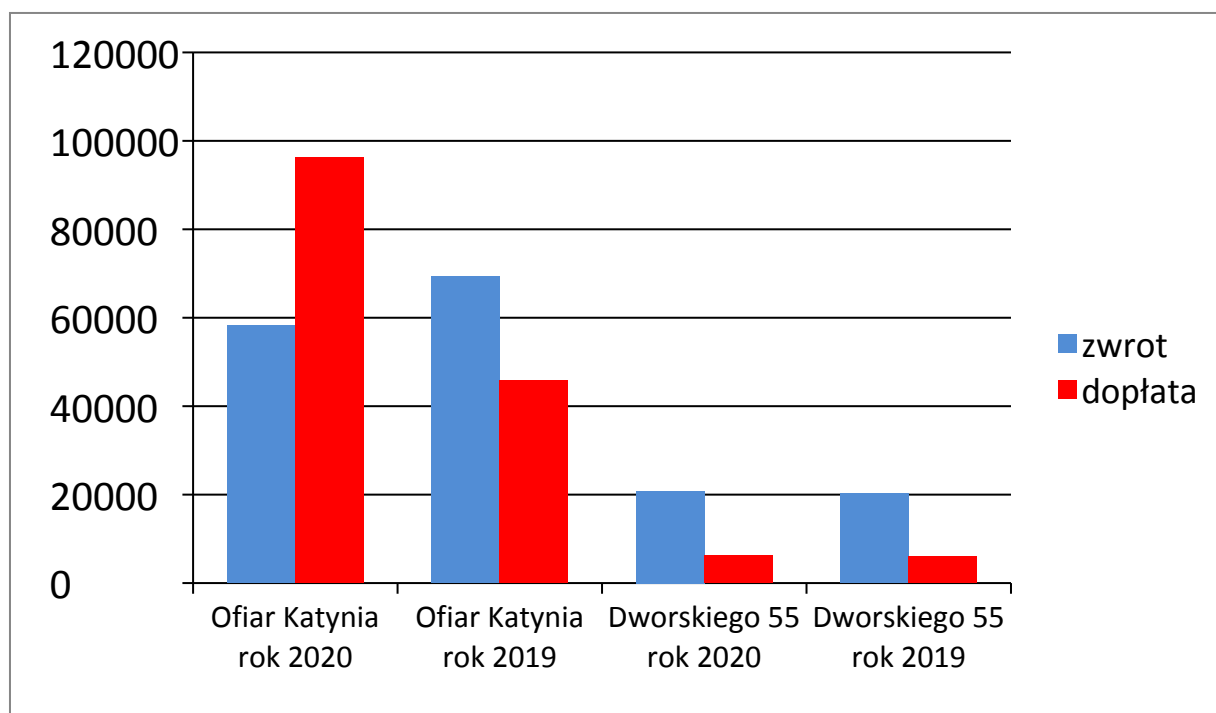
- 1.Ofiar Katynia -**rok 2020** – 63560,062ξ(o 12593,583ξj.o. mniej niż w 2019 i)
2019 – 76 153,6464; 2018 – 125 647,0960
- 2.Dworskiego 55 – **rok 2020** - 37 993,6988 (o 6 239,5371 j.o. mniej niż w 2019 r.)
2019 - 31 754,1617; 2018 – 60 954,4826



Wykres kosztów energii cieplnej za lata 2018 - 2020

W wyniku rozliczenia kosztów i przedpłat na poczet zużycia energii cieplnej wystąpiły dopłaty i zwroty. Szczegóły rozliczenia obrazuje poniższy wykres:

1) Ofiar Katynia	2020 r. zwroty – 58 320 zł,	dopłaty – 96 144 zł
	2019 r. zwroty – 69 274 zł,	dopłaty – 45 722 zł
	2018 r. zwroty – 31 401 zł,	dopłaty – 64 381 zł
2) Dworskiego	2020 r. zwroty – 20 835 zł,	dopłaty – 6 243 zł
	2019 r. zwroty – 20 230 zł,	dopłaty – 5 970 zł
	2018 r. – zwroty – 8 701 zł,	dopłaty 10 135 zł



*Wykres rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (dopłat, zwrotów)
za rok 2020 i 2019 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej PŁYTA w Przemyślu*

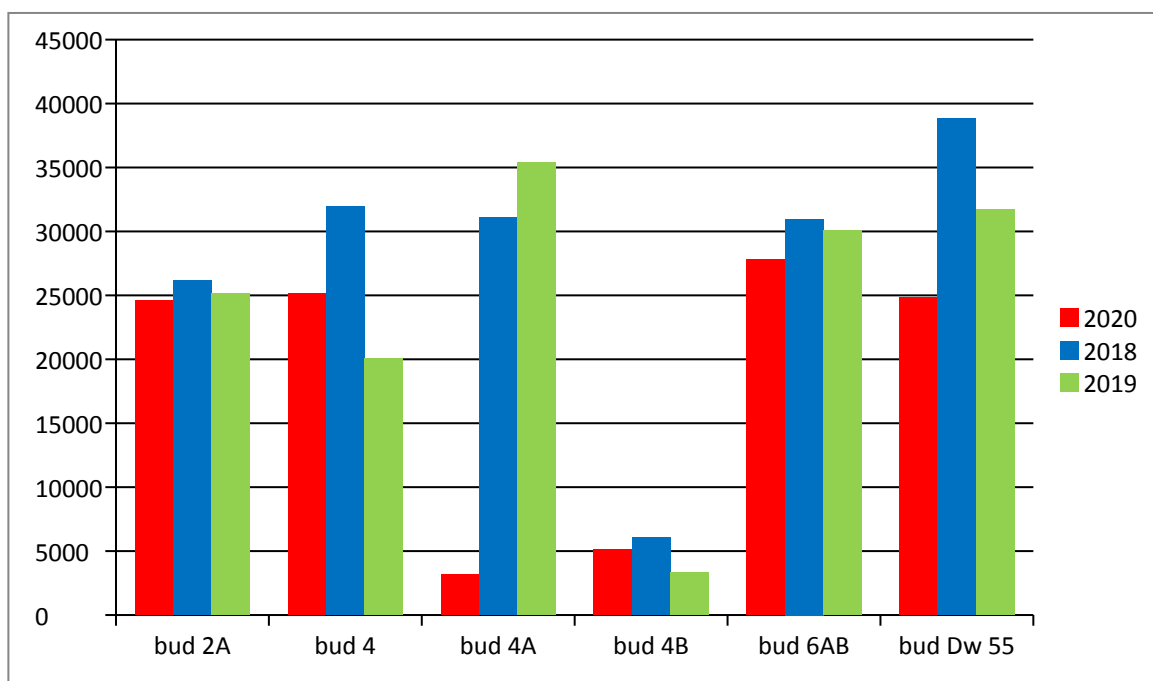
W tym miejscu należy zaznaczyć, że

ŚRODKI FINANSOWE

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiadała środki pieniężne zgromadzone na rachunku oszczędnościowym w kwocie –767 993,80 zł., oraz na rachunku bieżącym w kwocie - 93 218,92 zł. W roku 2020 Spółdzielnia nie korzystała z kredytów bankowych.

ZADŁUŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH

W rozbiciu na poszczególne budynki zaległości czynszowe wg stanu na 31.12.2020 r. przedstawia poniższy wykres:



Windykacja należności w Spółdzielni „PŁYTA” prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Nieterminowe regulowanie zobowiązań przez lokatorów i kontrahentów może mieć znaczący wpływ na ograniczenie płynności finansowej Spółdzielni. Dlatego też Spółdzielnia prowadzi systematyczną egzekucję należności, przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działaniu ściśle w granicach obowiązującego prawa.

Ogólny stan zaległości lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020 r. wyniósł **110 727 zł**. Dla porównania w roku 2019 – 145 796 zł.

Zarząd Spółdzielni kładzie nacisk na prowadzenie egzekucji przedsądowej (polubownej), której celem jest wypracowanie porozumienia z dłużnikami i ich dobrowolne przystąpienie do spłaty długu. Dopiero w przypadku braku woli czy zainteresowania ze strony dłużnika wdrażane są procedury sądowo- komornicze.

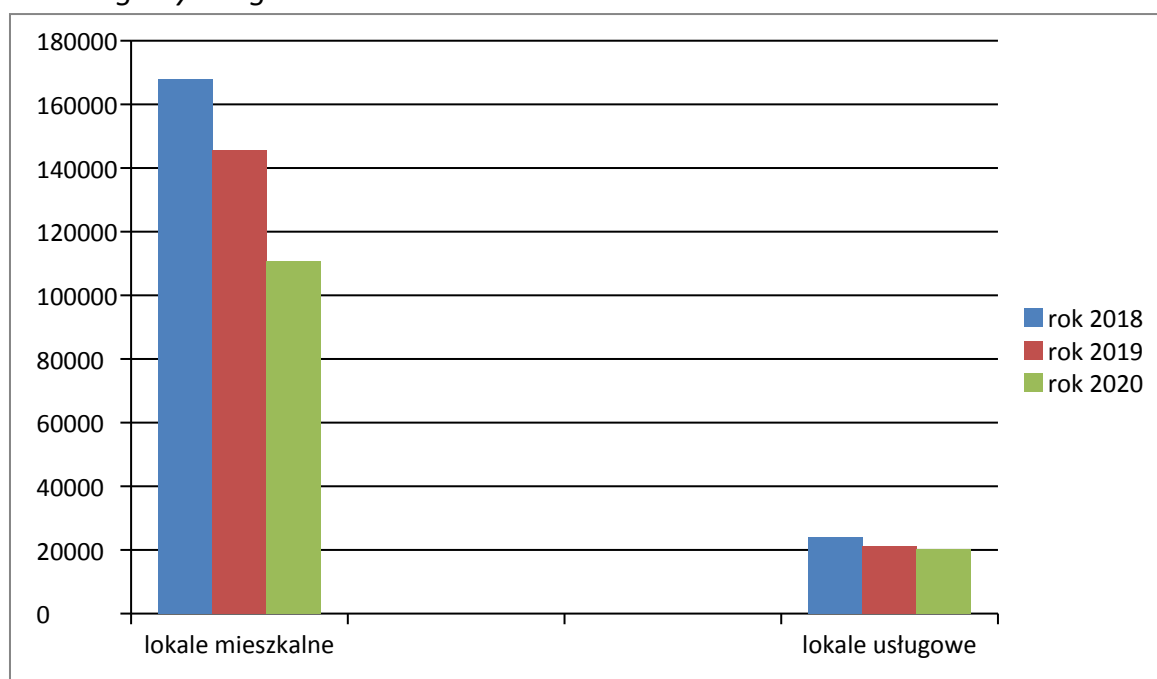
W celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni, Zarząd skierował do Sądu Rejonowego w Przemyśle dwa pozwy o zapłatę należności. Do komornika sądowego złożono wnioski o umorzenie postępowania w związku ze spłatą całości zadłużenia.

Spółdzielnia współpracuje z Krajowym Rejestrem Dłużników Biura Informacji Gospodarczych, gdzie na liście dłużników wpisanych jest 9 lokatorów zalegających z płatnościami. Ponadto do lokatorów zalegających z płatnościami na bieżąco wysłane są upomnienia i wezwania do zapłaty.

Na skutek podjętych działań, w roku 2020 zadłużenie z tytułu opłat czynszowych zmniejszyło się ok. 25% w stosunku do roku 2019. Nadal w jednym przypadku Gmina Miejska wpłaca na konto Spółdzielni comiesięczne odszkodowanie w wysokości miesięcznego czynszu z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego oraz reguluje wszelkie rozliczenia mediów. Spółdzielnia kilkakrotnie występowała do Gminy o podpisanie umowy najmu lokalu socjalnego, jednakże w odpowiedzi Gmina zapewnia, że obecnie nie dysponuje lokalami socjalnymi.

Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2020 r. z tytułu wynajmu lokali użytkowych wyniosły **20 238,08 zł** (F H Hurtownia Hurt-Mix). Spółdzielnia dysponuje prawomocnym wyrokiem Sądu w stosunku do dłużnika F. H. Hurt-MIX., wobec którego podjęto przewidziane prawem kroki w celu odzyskania należności.

Wykres zadłużenia w latach 2018 – 2020 budynków mieszkalnych i lokali usługowych ogółem.



PODSUMOWANIE

Do ważniejszych prac Zarządu Spółdzielni w roku 2020 zaliczyć należy między innymi:

1. Zrealizowanie prac remontowych, zgodnie z planem remontów przyjętym Uchwałą NR 03/2020 Rady Nadzorczej.
2. Prowadzenie działań windykacyjnych dotyczących zadłużeń związanych z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe.
3. Bieżąca analiza i kontrola realizacji zadań zawartych w planie finansowo - gospodarczym roku 2020 oraz przygotowanie założeń na rok 2021.

4. Kontynuacja procesu przenoszenia praw własności lokali mieszkalnych.
5. Rozliczenie kosztów sezonu grzewczego.
6. Rozliczenia kosztów zimnej wody.
7. Systematyczna i ciągła analiza wydatków oraz wdrażanie działań zmierzających do obniżenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni.
8. Współpraca z instytucjami samorządowymi.
9. Przeciwdziałania atakom wandalizmu i niszczenia mienia Spółdzielni.
10. Dbłość o zasoby mieszkaniowe między innymi przez zawarcie umowy ubezpieczenia majątku Spółdzielni.
11. Realizacja zgłaszanych przez mieszkańców wniosków i uwag.

W związku z zagrożeniem epidemiologicznym związanym z wirusem SARS-CoV-2, organy Spółdzielni pracowały przy zachowaniu niezbędnych środków ostrożności.

Zarząd Spółdzielni dokłada wszelkich starań, by prowadzić wobec członków Spółdzielni politykę finansową, która jest jak najmniej uciążliwa.

Na podstawie rocznych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania wobec kontrahentów były realizowane terminowo. Stan majątkowy i finansowy na dzień 31.12.2020 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2021 roku i latach następnych.

Działania Spółdzielni podlegają bieżącej kontroli sprawowanej przez Radę Nadzorczą, natomiast cyklicznie raz w roku taką kontrolę sprawuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, przed którym Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności.

Organem kontrolującym jest Rada Nadzorczą, która została wybrana przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Rada Nadzorczą na comiesięcznych spotkaniach ocenia bieżącą działalność Spółdzielni.

Dla funkcjonowania Spółdzielni istotne znaczenie ma przepływ informacji do i od mieszkańców. W realizacji tego celu służy strona internetowa, skrzynka mailowa oraz tablice ogłoszeń. Niezmiernie ważne są bezpośrednie kontakty z mieszkańcami, mające miejsce najczęściej w biurze Spółdzielni. W działaniach Spółdzielni zdarzają się również sytuacje zbyt długiej reakcji na zgłaszane interwencje mieszkańców czy też słaba skuteczność ich usuwania. Niekiedy czas usuwania usterek nie zależy wyłącznie od Spółdzielni. Wszelkie działania Zarządu i pracowników Spółdzielni były i są nastawione na zaspokojenie potrzeb jej mieszkańców. Aktywne włączanie się mieszkańców w życie Spółdzielni stanowi o jej sile i nowoczesności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa to również jej pracownicy z długoletnim stażem, wykonujący rzetelnie swoje obowiązki, ku zadowoleniu mieszkańców, znający problematykę i specyfikę zagadnień spółdzielni mieszkaniowych.

Kierunki działania Spółdzielni w 2021 roku i latach następnych:

- 1) budowa własnej kotłowni gazowej na potrzeby centralnego ogrzewania zasobów przy ul. Ofiar Katynia.
- 2) Malowanie pomieszczeń byłej kotłowni i pomieszczeń gospodarczych (Dworskiego)
- 3) Malowanie IV klatki schodowej, likwidacja rur c.o. z nieczynnego naczynia zbiorczego (Dworskiego)

Realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków:

W roku 2020, ze względu na ogłoszony w całym kraju stan pandemii Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni nie odbyło się.

Art. 90. USTAWY z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw¹⁾ (Dz.U z 31.03.2020 r. poz. 568)mówi:

„Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.”

Sprawozdanie Zarządu podlega ocenie członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

Przedstawiając kolejne okresowe sprawozdanie z działalności za 2020 rok Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji, wyrozumiałość, zaufanie i współpracę. Dziękuje również tym mieszkańcom, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej, bieżącej pracy Spółdzielni do realizacji wniosków zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie. Dziękujemy za okazaną pomoc w rozwiązywaniu bieżących problemów oraz za pozytywne postrzeganie Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni:
Marzena Cieśla
Jacek Łukasiński
Maciej Sawa

Na oryginale własnoręczne podpisy