

**SPRAWOZDANIE**  
**ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**W BUSKU-ZDROJU ZA 2019 r. Z UWZGLĘDNIENIEM**  
**SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**  
**ORAZ KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI**  
**GOSPODARCZEJ NA 2020 r.**

Zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz § 60 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku Zdroju, Zarząd przedstawia sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2019 rok z uwzględnieniem sprawozdania finansowego za 2019 r.

**W sprawozdaniu Zarząd przedstawia:**

- I. Stan zasobów Spółdzielni i formę zarządzania nimi.**
- II. Gospodarkę Spółdzielni.**
- III. Sprawozdanie finansowe za 2019 r.**
- IV. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej na 2020 r.**

**I. STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI I FORMA ZARZĄDZANIA NIMI**

**Zarząd przedstawia poniżej stan zasobów na dzień 31.12.2019 r.**

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są na terenie miast Busko-Zdrój, Stopnica, Pacanów, Nowy Korczyn, Wiślica oraz gminy Solec-Zdrój.

<b>1. Liczba budynków</b>		<b>84</b>
<b>1.1.</b> Liczba budynków wielolokalowych	80	
w tym:		
gmina Busko-Zdroj	73	
pozostałe gminy	7	
1.1.1 Liczba budynków z funkcją mieszkalną		69
1.1.2 Liczba budynków z funkcją mieszkalną i usługową		11
<b>1.2.</b> Liczba budynków z funkcją usługową		4

**2. Liczba lokali mieszkalnych 3 150, o powierzchni 159 161,09m<sup>2</sup>**

w tym:

<b>gmina Busko-Zdrój</b>	3019 lokali, o powierzchni	151 810,25 m <sup>2</sup>
<b>pozostałe gminy</b>	131 lokali o powierzchni	7 350,84 m <sup>2</sup>

w tym liczba lokali mieszkalnych:

3.1 spółdz. lokat. prawo do lokalu	40 lokali o pow.	2 071,96 m <sup>2</sup> – 1,30%
3.2 spółdz. własn. prawo do lokalu	1 919 lokali o pow.	95 519,71 m <sup>2</sup> – 60,01%
3.3 prawo odrębnej własności	1 190 lokali o pow.	61 510,70 m <sup>2</sup> – 38,65%
3.4 bez tytułu prawnego	1 lokali o pow.	58,72 m <sup>2</sup> – 0,04%

w tym:

liczba lokali użytkowanych przez osoby nie będące członkami 351 o pow. 18 281,47 m<sup>2</sup>

#### 4. Liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w zasobach spółdzielczych 5 919 osoby

w tym:

gmina Busko-Zdrój	5 650 osoby
pozostałe gminy	269 osoby

Na ogólną liczbę mieszkańców miasta Busko - Zdrój tj. 14 899 osób liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w zasobach spółdzielczych stanowi około 37,92 % ogólnej liczby mieszkańców miasta.

#### 5. Lokale użytkowe o powierzchni użytkowej **11 161,65 m<sup>2</sup>**

w tym:

• w najmie	8 008,14 m <sup>2</sup>
• prawo odrębnej własności	933,64 m <sup>2</sup> ( 9 lokali)
• spółdz. własn. prawo do lokalu	704,57 m <sup>2</sup> ( 13 lokali)
• lokale dla potrzeb Spółdzielni	833,30 m <sup>2</sup>
• lokale wolne	501,93m <sup>2</sup>
• pozostałe	180,07 m <sup>2</sup>

#### 6. Garaże wolnostojące - 102 o powierzchni użytkowej **1 826,36 m<sup>2</sup>**

w tym:

• spółdz.własnościowe prawo	89 garaży	o pow.	1 605,63 m <sup>2</sup>
• prawo odrębnej własności	13 garaży	o pow	220,73 m <sup>2</sup>

#### 7. Członkowie Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku Zdroju zrzeszała ogółem **3 552 członków**

w tym:

➤ członkowie – lokale mieszkalne	3 501
➤ członkowie – lokale użytkowe	23
➤ członkowie - garaże	11
➤ członkowie oczekujący	17

W ewidencji Spółdzielni znajdują się ponadto:

➤ pełnomocnicy osób posiadających prawo do lokalu	13
➤ osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności	362
➤ mieszkania z nieuregulowanym stanem prawnym po śmierci członka (w tym 1 bez tytułu prawnego)	143

#### 8. Tereny użytkowane przez Spółdzielnię

W wyniku przeprowadzonych unormowań terenowo-prawnych oraz po uwzględnieniu przeniesienia praw do lokali na odrębną własność na stanie Spółdzielni znajdują się grunty o łącznej powierzchni **27,8650 ha** o wartości księgowej **17 318 475,57 zł** w tym:

- 1) grunty stanowiące własność Spółdzielni o pow. 13,0651 ha o wartości 8 746 731,35 zł,
- 2) grunty będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni o pow. 14,5797 ha o wartości 8 571 744,22 zł,
- 3) grunty w użytkowaniu o powierzchni 0,2202 ha nie będące na majątku Spółdzielni, a będące we władaniu Spółdzielni (w ewidencji pozabilansowej) - są to dwie działki na os. Piłsudskiego w rejonie budynków nr 1 i 10.

Na dzień sporządzania sprawozdania 99,21 % gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni posiada uregulowany stan prawny (poz.1 i 2 wyżej).

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w Stopnicy, Pacanowie, Nowym Korczynie i Wiślicy przekształciło się w prawo własności tych nieruchomości. Spółdzielnia przy zastosowaniu bonifikat określonych w Uchwałach poszczególnych gmin uiszcza jednorazowo opłaty przekształceniowe.

Zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła przez zasiedzenie własność udziałów wynoszących łącznie 2/24 części nieruchomości o powierzchni 0,0200 ha dwóch działek na os. Piłsudskiego w rejonie budynków nr 1 i 10. Pozostała część tj. 22/24 stanowi własność Gminy Busko-Zdrój i jest w trakcie uregulowania własności z Gminą.

## **9. Zarządzanie zasobami Spółdzielni**

Działalność Spółdzielni, w tym zasady zarządzania zasobami spółdzielczymi prowadzona jest w oparciu o Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, Uchwały Walnego Zgromadzenia, Uchwały Rady Nadzorczej i Uchwały Zarządu Spółdzielni oraz inne obowiązujące akty prawne.

W 2019 roku średnie zatrudnienie Spółdzielni tj. na stanowiskach pracowników administracji, pracowników gospodarczych i konserwatorów wyniosło łącznie 47,80 etatów.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd w składzie 3-osobowym, a kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje 7-osobowa Rada Nadzorcza.

W 2019 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju zgodnie z planem pracy odbywał okresowe posiedzenia, których główną tematykę stanowiły:

- gospodarka finansowa spółdzielni,
- remonty zasobów spółdzielczych,
- windykacja należności,
- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami spółdzielni,
- sprawy administracyjne,
- sprawy terenowo-prawne,
- zagospodarowanie przestrzeni międzyblokowych w ramach rewitalizacji.

\* W celu zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowanie lokali Zarząd kontynuuje prowadzenie działań windykacyjnych poprzez:

- prowadzenie bieżących comiesięcznych kontroli i analiz zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali,
- rozmowy z dłużnikami w celu ich mobilizacji do spłaty zadłużeń,
- informowanie o możliwości uzyskania przez dłużników dodatku mieszkaniowego z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- wysyłanie wezwań przedsądowych,
- kierowanie do sądu spraw- pozwów o zapłatę zadłużenia,
- zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rozszerzanie pozwów o zapłatę na osoby pełnoletnie zamieszkujące razem z dłużnikami w danym mieszkaniu,
- kierowanie zasądzonych wyrokiem kwot do egzekucji przez komornika,
- kierowanie do komornika wniosków o egzekucję z nieruchomości (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności),
- dokonywanie wpisów hipotecznych do ksiąg wieczystych lokali należących do dłużników, a w przypadku braku ksiąg wieczystych ich zakładanie na wniosek Spółdzielni a w dalszej kolejności dokonywanie wpisów j.w., celem zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni.

W roku 2019 wysłano 200 wezwań do zapłaty, w następstwie czego 40 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego. W 2019 r. do Spółdzielni wpłynęło 41 nakazów zapłaty z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu, na kwotę należności głównej 131 980 zł.

W wyniku działań windykacyjnych 43 nakazy zapłaty zostało w pełni wyegzekwowane (kwota należności głównej w/w nakazów 180 705 zł). W stosunku do pozostałej części zadłużenia prowadzone są czynności mające na celu wyegzekwowanie zasądzonych należności.

W 2019 r. 23 nakazy zapłaty na kwotę należności głównej 80 074 zł skierowano w celu egzekucji do Komornika, z których 10 uregulowano w całości. Do spółdzielni z tytułu egzekucji wpływają środki od 7 zadłużonych. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Komornika, w stosunku do pozostałych dłużników aktualnie brak jest możliwości egzekwowania należności.

Celem zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni w 2019 r. dokonano wpisów hipotecznych 7 nakazów zapłaty na kwotę 44 769 zł do ksiąg wieczystych lokali należących do dłużników.

W 2019 roku Komornicy Sądowi prowadzili przy udziale Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju 6 egzekucji z nieruchomości należących do dłużników. Z w/w egzekucji w 2019 r. został sprzedany w drodze licytacji jeden lokal mieszkalny. Pozostałe nadal są w toku.

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa uzyskała dwa wyroki o eksmisje z zadłużonych lokali mieszkalnych. Jeden z lokali został przejęty przez Spółdzielnię i następnie sprzedany w drodze przetargu. Czynności co do drugiego lokalu są w toku.

Ponadto nowi użytkownicy mieszkań weszli w posiadanie praw do lokali poprzez zawarcie transakcji:

- kupna,
- darowizny,
- dziedziczenia.

## II. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest na zasadach rachunku ekonomicznego w oparciu o roczne plany rzeczowo finansowe.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- remontowy,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Stan funduszy na dzień 31.12.2019 r. przedstawia poniższa Tabela nr 1.

**Tabela nr 1 - FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI**  
(w tys. zł z jednym miejscem po przecinku)

L.p.	Nazwa funduszu	Stan funduszu na 31.12.2018 r.	Stan funduszu na 31.12.2019 r.	Udział w %
1.	Udziałowy	178,9	172,6	0,41
2.	Zasobowy	28 346,2	28 954,7	68,64
3.	Wkł. Mieszkaniowych	982,9	793,9	1,88
4.	Wkł. Budowlanych	12 683,7	11 829,8	28,04
5.	Remontowy	1 870,1	412,4	0,98
6.	Świadczeń socjalnych	27,6	21,2	0,05
<b>RAZEM:</b>		<b>44 089,4</b>	<b>42 184,6</b>	<b>100,00</b>

W roku 2019 r. nastąpił spadek Funduszy Spółdzielni ogółem o 4,32 % w stosunku do roku 2018.

Fundusz remontowy Spółdzielni w 2019 r. był tworzony głównie:

- z odpisów od lokali mieszkalnych wg stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
- z częściowej odpłatności za wymianę stolarki okiennej,
- z przeznaczenia nadwyżki bilansowej z 2018 r. w kwocie 250 000,00 zł zgodnie z Uchwałą Nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia.

Rozdysponowanie uzyskanych środków przedstawia Tabela nr 2 i 3.

Jak wynika z danych przedstawionych w poniższych tabelach, środki finansowe przeznaczono głównie na poprawę stanu technicznego budynków i instalacji, tj. na remont schodów na klatkach schodowych i ułożenie płytek posadzkowych, odnowienie elewacji budynków, wykonanie budynkowych węzłów cieplnych, wykonanie lub remont instalacji domofonowej, malowanie klatek schodowych, wymianę stolarki okiennej oraz refundację za wymianę stolarki okiennej dokonaną we własnym zakresie przez użytkowników lokali, ocieplenie dachów, montaż czujników gazu, ocieplenie ścian budynków, remont przewodów kominowych oraz kominów ponad dachem budynku, remont instalacji wodno-kanalizacyjnej, remont pokryć dachowych połączony z remontem obróbek blacharskich, modernizację instalacji elektrycznej i montaż czujników ruchu przed wejściem do klatek schodowych i w wiatrolapach.

Zakres prac remontowych wykonywanych w ramach funduszu remontowego na mieniu Spółdzielni obejmuje głównie remont nawierzchni parkingów wraz z poszerzeniem miejsc postojowych i remontem kanalizacji deszczowej, remont nawierzchni dróg osiedlowych wraz z robotami towarzyszącymi, remont i rozbudowa wiat śmietnikowych, remont schodów i chodników.

W ramach Projektu pn. „Rozwój społeczno-gospodarczy, fizyczny i przestrzenny miasta Busko-Zdrój poprzez działanie rewitalizacyjne” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2014-2020, Oś Priorytetowa 6 Rozwój miast, działanie 6.5 *Rewitalizacja obszarów miejskich i wiejskich* Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała zadanie „Zagospodarowanie przestrzeni międzyblokowej należącej do Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju na os. Gen. Andersa w Busku-Zdroju przy budynkach nr 2 i 3 oraz na os. Orła Białego w Busku-Zdroju od strony południowej budynków nr 2, 15, 16” polegające na kompleksowej modernizacji parkingów osiedlowych, uporządkowaniu/urządzeniu terenów zielonych oraz montażu elementów małej architektury, w tym: urządzeniu siłowni zewnętrznej, wykonaniu wiat na odpady komunalne, chodników, ustawieniu ławek i koszy na śmieci. Prace w obszarze osiedla Orła Białego zakończyły się w 2018 roku, natomiast w obszarze osiedla Andersa w styczniu 2019 roku. Na realizację zadań w ramach rewitalizacji Spółdzielnia poniosła łącznie koszty w wysokości 841 315,69 zł. Wnioski o płatność tj. dofinansowanie z środków unijnych w/w prac w kwocie 454 800 zł zostały rozpatrzone przez Urząd Marszałkowski Województwa Świętokrzyskiego a środki finansowe wpłynęły na rachunek Spółdzielni w dniu 23.09.2019 r.

Tabela 2

**Prace remontowe  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju za 2019r.**

Lp.	Rodzaj prac	Wykonanie prac rem. na 31.12.2018r. [zł]		Plan finan- sowy na 2019r.	Wykonanie prac rem. na 31.12.2019r. [zł]		% wyko- -nania planu [6+7/5]
		lokale mieszkalne	lokale użytkowe		lokale mieszkalne	lokale użytkowe	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>I. Prace remontowe nieruchomości</b>							
1	Wymiana i refundacja stolarki okiennej w mieszkaniach	71 017	3 300	61 800	102 451	—	165,78
2	Malowanie klatek schodowych	50 544	—	119 000	114 372	—	96,11
3	Ocieplenie ścian	115 839	—	85 300	58 733	—	68,85
4	Odnowienie elewacji budynków	—	—	290 000	293 396	—	101,17
5	Wykonanie i remont instalacji domofonowych	189 671	—	155 300	155 717	—	100,27
6	Remont schodów na klatkach schodowych i ułożenie płytek posadzkowych	385 179	—	652 000	744 645	—	114,21
7	Montaż czujników tlenu węgla	110 039	—	103 000	97 321	—	94,49
8	Wykonanie węzłów cieplnych	—	—	275 000	271 234	—	98,63
9	Remont wiatrolapów	—	—	10 000	365	—	3,65
10	Remont instalacji centralnego ogrzewania	—	—	10 000	5 598	—	55,98
11	Ocieplenie dachów	—	—	95 000	99 331	—	104,56
12	Ocieplenie stropodachów	14 152	—	—	—	—	—
13	Pozostałe remonty:						
	a) remonty wynikające z bieżących potrzeb eksploatacyjnych:						
	-remont instalacji CO	67 746	36 760	80 000	99 012	5 303	130,39
	-remont instalacji WOD-KAN	1 697	—	—	1 958	3	—
	-remont instalacji elektrycznej	14 447	149	—	14 573	271	—
	-montaż czujników ruchu	4 421	1 006	—	5 395	412	—
	-remont murarsko-tynkarski	4 318	—	—	1 529	—	—
	-remont instalacji gazowej	3 013	30	—	7 756	230	—
	-remont przew. kominowych	47	—	—	623	—	—
	-remont pokryć dachowych	17 733	372	—	39 096	—	—
	-remont pokryć dachowych	11 735	23 317	—	7 391	602	—
	-pozostałe remonty	10 335	11 886	—	20 690	3 785	—
	b) remont i modernizacja instalacji elektrycznej	—	—	9 000	7 963	—	88,48
c) remont płyt balkonowych	—	—	9 500	9 720	—	102,32	
d) remont kominów ponad dachem budynków	15 697	—	29 000	6 902	—	23,80	
<b>Razem prace remontowe nieruchomości (I)</b>		<b>1 019 882</b>	<b>40 061</b>	<b>1 983 900</b>	<b>2 066 761</b>	<b>5 303</b>	<b>104,44</b>
<b>II. Prace remontowe pawilonów handlowo usługowych, lokali użytkowych i pomieszczeń administracyjnych</b>							
14	Ocieplenie ścian pawilonów handlowo usługowych	—	—	230 000	—	223 651	97,24
15	Wymiana stolarki okiennej w lokalach użytkowych	—	—	—	—	7	—
<b>Razem (II)</b>		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>230 000</b>	<b>—</b>	<b>223 651</b>	<b>97,24</b>

Tabela 3

**Fundusz remontowy mienia  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju 2019 r.**

**I. Plan prac remontowych**

Lp.	Rodzaj prac	Lokalizacja prac		Plan fin. [zł]	Wykonanie na 31.12.2019 r. [zł]	% wykon. planu
1	Remonty nawierzchni dróg osiedlowych wraz z robotami towarzyszącymi między innymi remont studni kanalizacyjnych, krat ściekowych, sieci kanalizacji deszczowej, odwodnienia	1.1	drogi osiedlowe według potrzeb, w tym wewnętrzna droga osiedlowa (pieszojezdnia) na os. Sikorskiego	430 000	428 852	99,73
		1.2	os. Sikorskiego 9-10 droga dojazdowa	160 000	158 664	99,16
2	Remont nawierzchni parkingów istniejących z poszerzeniem miejsc postojowych wraz z robotami towarzyszącymi między innymi remont studni kanalizacyjnych, krat ściekowych, sieci kanalizacji deszczowej, odwodnienia	2.1	os. Gen. Andersa- rejon budynku nr 5	100 000	104 358	104,36
		2.2	os. Sikorskiego- rejon budynków nr 6-10	300 000	328 476	109,49
		2.3	os. Sikorskiego- rejon budynku nr 1	165 000	165 730	100,44
		2.4	ul. Kościuszki- rejon budynku nr 10	82 000	82 561	100,68
		2.5	os. Pułaskiego - rejon budynku nr 9	17 000	17 503	102,96
3	Remonty i wykonanie nawierzchni chodników oraz schodów	osiedla według potrzeb		100 000	91 963	91,96
4	Pozostałe remonty	4.1	ustawienie urządzeń zabawowych i urządzeń fitness między innymi w rejonie budynków w Nowym Korczynie, Solcu-Zdroju i Pacanowie	11 000	11 828	107,53
		4.2	osiedla według potrzeb	62 000	76 412	123,25
5	Remont i rozbudowa wiat śmietnikowych	rejon budynków: nr 4 i 5 na os. Gen. Andersa nr 1, nr 6-10 i nr 15 na os. Sikorskiego nr 10 ul. Kościuszki nr 4 ul. Mickiewicza		120 000	138 356	115,30
<b>Razem prace remontowe mienia:</b>				<b>1 547 000</b>	<b>1 604 702</b>	<b>103,73</b>
<b>lokale mieszkalne:</b>					1 478 642	
<b>lokale użytkowe:</b>					126 060	

**II. Plan wydatków w ramach rewitalizacji**

Lp.	Rodzaj prac	Lokalizacja prac		Plan wydatków [zł]	Wykonanie na 31.12.2019r. [zł]	% wykon. planu
1	Zagospodarowanie przestrzeni międzyblokowej należącej do Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju na os. Generała Andersa w Busku-Zdroju przy budynkach nr 2 i 3 oraz na os. Orła Białego w Busku-Zdroju od strony południowej budynków nr 2, 15, 16 realizowane w ramach Projektu pn. "Rozwój społeczno-gospodarczy, fizyczny i przestrzenny miasta Busko-Zdrój poprzez działania rewitalizacyjne" w współfinansowaniu z Europejskiego Funduszu Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2014-2020, Oś Priorytetowa 6 Rozwój miast, działanie 6.5 Rewitalizacja obszarów miejskich i wiejskich	1.1	Obszar nr 1- osiedle Gen. Andersa w Busku-Zdroju przy budynkach nr 2 i 3	146 639	146 639	100,00
					8	



Po przeprowadzonych rozliczeniach zimnej wody, na podstawie sporządzonego bilansu zużycia zimnej wody i wody przeznaczonej do podgrzania dla poszczególnych budynków i osiedli różnica pomiędzy poniesionymi kosztami a odpłatnością za 2019 r. w skali całej Spółdzielni wyniosła 3,63 %.

Procentowe różnice na przestrzeni ostatnich lat kształtowały się następująco:

Lata	2017r.	2018r.	2019r.
Różnice %	5,17	5,27	3,63

Niezbilansowana różnica za 2019 r. w lokalach mieszkalnych wyniosła -68 392,78 zł. Różnice na poszczególnych nieruchomościach zostały przeniesione do rozliczenia.

Na bieżąco prowadzone są analizy zużycia wody na poszczególnych budynkach i osiedlach, sprawdzana jest szczelność instalacji wodociągowych w przypadkach koniecznych, na bieżąco prowadzone są remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych, prowadzona jest również legalizacja wodomierzy poprzez ich wymianę, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Gospodarka Spółdzielni związana z pracami remontowymi oraz z utrzymaniem i eksploatacją zasobów prowadzona jest w ramach posiadanych środków własnych Spółdzielni.

### **III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2019 r.**

**Rok 2019 był kolejnym rokiem, w którym uzyskaliśmy dodatni wynik finansowy netto w wysokości 560 823,10 zł wynikający z zarządzania zasobami spółdzielczymi.**

Dane wykazane w sprawozdaniu finansowym sporządzone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz.351),
- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 275),
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz.845),
- inne obowiązujące akty prawne.

Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną spółdzielczych zasobów mieszkaniowych i użytkowych.

Na działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych i garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności za 2019 r. nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła 309 202,75 zł, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wyniosła 39 237,81 zł. Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust 3, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości.

Wynik narastająco (po uwzględnieniu wyniku z 2018 r oraz nadwyżki bilansowej przeznaczonej na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości) na działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych i garaży tj. nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 252 931,66 zł. Natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności

eksploatacyjnej lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wyniosła 29 432,94 zł.

Z tytułu własnej działalności gospodarczej tj. najmu lokali, dzierżawy terenów, pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych za rok 2019 osiągnęliśmy dodatni wynik finansowy. Po opodatkowaniu należnym podatkiem dochodowym zysk netto Spółdzielni za rok 2019 wyniósł **560 823,10 zł.**

Uchwałą w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2019 r. z pozostałej działalności Spółdzielni podejmie Walne Zgromadzenie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju wnioskował będzie o przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2019 r. w części na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz w części na fundusz remontowy.

Wartości liczbowe i wskaźniki jakie ukształtowały się w 2019 r. mają odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym, a ich wysokość obrazuje podana niżej Tabela nr 4.

**Tabela nr 4 - WSKAŹNIKI FINANSOWE na 31.12.2019 r.**

L.p.	Wyszczególnienie	R o k		Wskaźnik zmian w latach 2019/2018
		2018	2019	
1.	Pow. użytkowa lokali mieszkalnych w m <sup>2</sup>	159 166,06	159 161,09	1,00
2.	Pow. lokali użytkowych w m <sup>2</sup>	11 265,38	11 161,65	0,99
3.	Pow. garaży w m <sup>2</sup>	1 826,06	1 826,36	1,00
4.	Przychody z działalności SM w tys. zł	15 899	15 944	1,00
5.	Koszt uzyskania przychodu w tys. zł	15 420	15 755	1,02
6.	Pozostałe przychody operacje i finansowe w tys. zł	191	359	1,88
7.	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe w tys. zł	38	42	1,11
8.	Należności krótkoterminowe w tys. zł	1 223	1 246	1,02
9.	Zobowiązania krótkoterm. w tys. zł	5 291	3 970	0,75
10.	Zobowiązania długoterm. w tys. zł	552	499	0,90
11.	Zaległości czynszowe ogółem w tys. zł	<b>1 247</b>	<b>1 177</b>	<b>0,89</b>
	-lokale mieszkalne	1 141	1 023	0,90
	-lokale użytkowe	106	153	1,44

W 2019 r. nastąpił wzrost przychodów Spółdzielni o 2,54% oraz wzrost kosztów o 2,45% i wynosiły one:

- koszty eksploatacji zasobów ogółem za 2019 r. — 15 797 476,36 zł,
- przychody z eksploatacji zasobów ogółem za 2019 r. — 16 302 698,04 zł.

Spółdzielnia w 2019 r. posiadała płynność finansową, a wszystkie zobowiązania w ciągu minionego roku były regulowane na bieżąco.

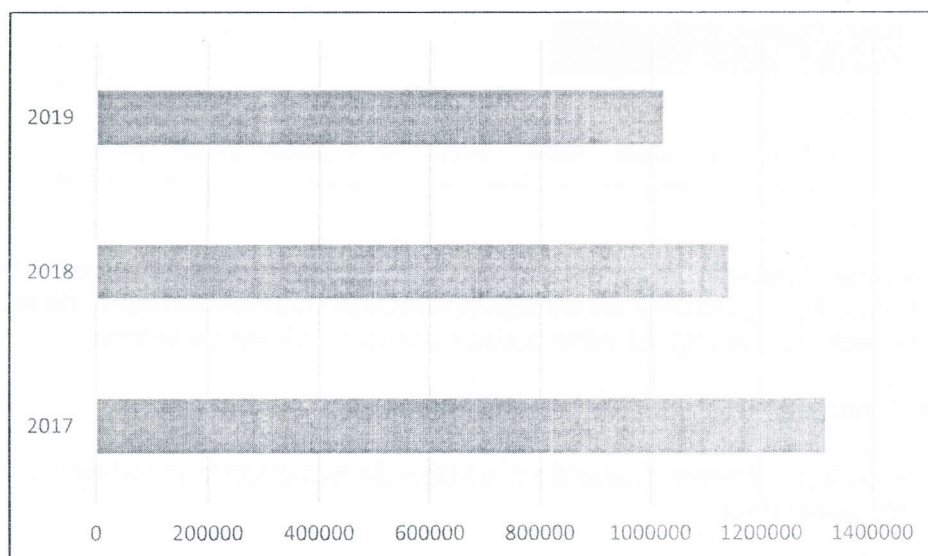
Zadłużenia w opłatach na lokalach mieszkalnych i użytkowych przedstawiają Tabele nr 5 i 6

**Tabela nr 5 - ZADŁUŻENIE W OPŁATACH [zł] - Lokale mieszkalne**

L.p.	TREŚĆ	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Roczny wymiar opłat	14 726 319	14 098 923	14 094 657
2.	Zadłużenie na 31.12	1 315 318	1 141 064	1 023 393
3.	% zadłużenia	8,93	8,09	7,26

Zadłużenie w opłatach użytkowników lokali mieszkalnych wynosi 55,08 % opłat za miesiąc grudzień.

Zadłużenie na dzień 31.12.2019 r. w tys. zł



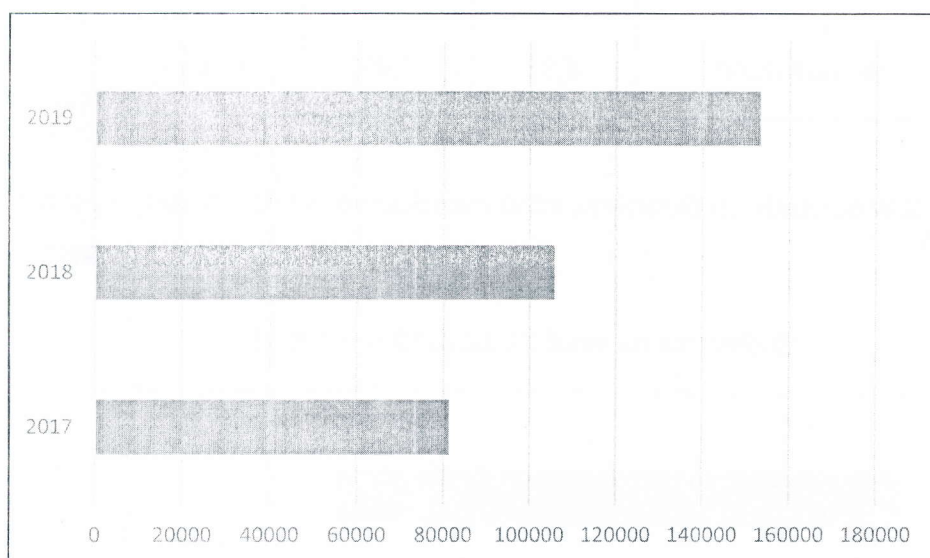
**Tabela nr 6 - ZADŁUŻENIE W OPŁATACH [zł] - Lokale użytkowe**

L.p.	TREŚĆ	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Roczny wymiar opłat	2 124 578	2 130 353	2 154 501
2.	Zadłużenie na 31.12	81 416	105 920	153 321*
3.	% zadłużenia	3,83	4,97	4,97

\*w dniu 03.01.2020 r. na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej wpłynęła należność od jednego z najemców na kwotę 49 691,57 zł.

Zadłużenie w opłatach użytkowników lokalach użytkowych wynosi 77,52 % opłat za miesiąc grudzień.

Zadłużenie na dzień 31.12.2019 r.



Bieżąca analiza zaległości i konsekwentne egzekwowanie ich na drodze sądowej przyczyniło się do tego, że w spółdzielni nie występują należności przeterminowane. Na wszystkie zadłużenia powyżej jednego roku Spółdzielnia posiada prawomocne wyroki sądowe.

W 2019 r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisów aktualizujących na zadłużenie.

Zarząd prowadził sukcesywne działania zmierzające do zmniejszenia powstałych zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Skrócony bilans na 31.12.2019 r. przedstawia Tabela nr 7

Tabela nr 7. - BILANS NA 31.12.2019 r. w tys.zł

L.p.		WARTOŚĆ W LATACH		Wskaźnik zmian 2019/2018	Struktura % za 2019 r.
		2018	2019		
1	2	3	4	5	6
1.	Majątek trwały	39 568	39 071	0,99	83,06
2.	Majątek obrotowy	8 719	7 615	0,87	16,19
3.	Rozlicz. międzyokresowe czynne	643	353	0,55	0,75
<b>RAZEM AKTYWA</b>		<b>48 930</b>	<b>47 039</b>	<b>1,00</b>	<b>100</b>
1.	Fundusze własne	42 803	42 312	0,99	89,95
2.	Zobowiązania długoterminowe	552	499	0,90	1,06
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 291	3 970	0,75	8,44
4.	Rozliczenia międzyokresowe bierne	284	258	0,91	0,55
<b>RAZEM PASYWA</b>		<b>48 930</b>	<b>47 039</b>	<b>1,00</b>	<b>100</b>

Sumy bilansowe za 2019 r. po stronie aktywów i pasywów zamykają się kwotą 47 038 648,92 zł i zmniejszyły się o kwotę 1 891 457,04 tj. o 3,87 %. Zmniejszenie jest wynikiem zmian w funduszach w związku z przeniesieniem własności 30-tu lokali mieszkalnych oraz 1-go domku jednorodzinnego oraz zmniejszeniem funduszu remontowego w związku z licznymi pracami remontowymi w zasobach Spółdzielni.

Spółdzielnia poza krótkoterminowymi lokatami bankowymi nie stosuje innych instrumentów finansowych w celu inwestycji środków finansowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, płynność finansowa była zachowana. Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarządu nie wystąpiły zdarzenia zagrażające kontynuowaniu działalności Spółdzielni.

Wymienione w art. 49 ust. 2 pkt. 3, 5, 6 ustawy o rachunkowości zdarzenia w Spółdzielni nie występują.

Spółdzielnia zarządza zasobami mieszkaniowymi oraz lokalami o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże). Bieżąca eksploatacja i należyte utrzymanie zasobów jest nadrzędnym celem Spółdzielni. W celu utrzymania zasobów we właściwym stanie technicznym w szerokim zakresie prowadzone są prace konserwacyjne i remontowe. Prowadzenie prac termomodernizacyjnych budynków pozwoliło uzyskać optymalne oszczędności w kosztach ogrzewania budynków co ma duże znaczenie dla gospodarki finansowej Spółdzielni.

Spółdzielnia nie przewiduje w 2020 r. prowadzenia nowych inwestycji mieszkaniowych i użytkowych z uwagi na aktualną sytuację na rynku nieruchomości, planuje natomiast kontynuację budowy wiat na odpady komunalne na poszczególnych osiedlach.

Stan epidemii wirusa SARS-CoV-2 ogłoszony na terenie Polski oraz innych krajów Europy w marcu br. zdaniem Zarządu nie ujawnił zauważalnego wpływu na sprawozdanie finansowe za 2019 r. oraz sytuację finansową Spółdzielni w chwili obecnej. Nie można przewidzieć przyszłych skutków gospodarczych i finansowych w związku z epidemią.

#### IV. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI NA 2020 r.

1. Prowadzenie prac remontowych w zasobach spółdzielczych mających na celu prawidłowe utrzymanie stanu technicznego budynków i budowli zgodnie z przyjętymi planami prac remontowych, tj.:
  - remont schodów na klatkach schodowych wraz z ułożeniem płytek posadzkowych,
  - ocieplenie dachów,
  - malowanie klatek schodowych,
  - wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
  - wykonanie węzłów cieplnych,
  - wykonanie i remont instalacji domofonowej,
  - inne remonty wynikające z przeglądów stanu technicznego budynków i budowli oraz z bieżących potrzeb.
2. Prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości przy założeniu, że ewidencjonowane w danym roku obrachunkowym odpisy i wydatki na prace remontowe nieruchomości będą bilansować się w okresie pięcioletnim.
3. Prowadzenie prac remontowych w ramach funduszu remontowego przeznaczonego na tzw. mienie spółdzielni w zakresie remontu nawierzchni chodników i schodów oraz remontu nawierzchni dróg i parkingów osiedlowych wraz z utwardzeniem terenów w celu pozyskania dodatkowych miejsc postojowych.
4. Modernizacja miejsc przeznaczonych na składowanie odpadów komunalnych - budowa wiat śmietnikowych wraz z wyposażeniem w pojemniki na odpady.
5. Realizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia odrębnej własności lokali i przenoszenia własności lokali.
6. Prowadzenie działań windykacyjnych w celu zmniejszenia zaległości w opłatach za lokale.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju za 2019 r. z uwzględnieniem sprawozdania finansowego oraz kierunki rozwoju działalności gospodarczej na 2020 r. zostały przyjęte na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni w dniu 31.03.2020 r. celem przedłożenia do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Ilona Sędziewska - Członek Zarządu  
Teresa Kwiatkowska - V-ce Prezes Zarządu  
Jerzy Charczuk - Prezes Zarządu

.....  
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Busku-Zdroju

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
*Ilona Sędziewska*  
mgr inż. Ilona Sędziewska

**Z-ca PREZESA ZARZĄDU**  
*Teresa Kwiatkowska*  
mgr Teresa Kwiatkowska

**PREZES ZARZĄDU**  
*Jerzy Charczuk*  
mgr inż. Jerzy Charczuk