SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ" W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

Omówienie realizowanych przez Spółdzielnię zadań ujęto w niniejszym sprawozdaniu w następujących rozdziałach:

I. Stan organizacyjny Spółdzielni.
II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.
III. Działalność remontowo - konserwacyjna.
IV. Działalność społeczno - kulturalna.
V. Działalność finansowa Spółdzielni.
VI. Zatrudnienie i fundusz płac.
VII. Majątek Spółdzielni i źródła jego pokrycia.
VIII. Wynik finansowy i podatkowy Spółdzielni za 2019 rok.
IX. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.
X. Zadłużenia czynszowe i działalność windykacyjna.
XI. Podsumowanie.

Sprawozdanie uzupełniają tabele i wykresy w tekście, a także zestawienia tabelaryczne stanowiące załączniki.

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI.

Działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Lublinie w roku sprawozdawczym 2019 prowadzona była na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., Ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. oraz postanowień zawartych w Statucie i innych przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

inż. Ryszard Petkowicz	-	***Prezes Zarządu***
mgr inż. Witold Pawłowski	-	***Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno – Technicznych***
Marianna Markiewicz	-	***Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno – Finansowych***

W roku ubiegłym odbyło się 46 posiedzeń Zarządu, w tym 12 w sprawach członkowskich, na których rozpatrywano sprawy wymagające decyzji kolegialnych. Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisjach Rady Nadzorczej oraz w posiedzeniach Rad Osiedli. Realizując swoje kompetencje Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 5 częściach w dniach od 05.06.2019 r. do 13.06.2019 r.

Pięcioma administracjami osiedli kierowali:

Administracja Osiedla. „Bronowice III - Maki"	-	**Andrzej Łyk**
Administracja Osiedla. „Kalinowszczyzna"	-	**mgr inż. Edmund Waryszak**
Administracja Osiedla im. Kruczkowskiego	-	**mgr inż. Andrzej Szemro**
Administracja Osiedla „Pogodna"	-	**mgr inż. Zbigniew Wartacz**

Administracja Osiedla „Łąkowa” - mgr inż. Anna Umińska

Dwa budynki, tj. budynek Rowerowa13 oraz Nadbystrzycka 11 ze względu na usytuowanie w dużej odległości od osiedli były zarządzane przez Dział d/s Samorządowo – Organizacyjnych, Pracowniczych i Administracyjnych w Zarządzie Spółdzielni. Obsługę techniczną budynków zabezpieczali pracownicy Działu Eksploatacyjno-Technicznego.

Działalność społeczno - kulturalna prowadzona była w Klubie Osiedlowym „Odeon” w osiedlu „Kalinowszczyzna”, którym kierował Pan Ireneusz Włodek.

Na koniec 2019 roku w zarządzanych zasobach Spółdzielni znajdowało się **7167** mieszkań**, 149** lokali użytkowych i **521** garaży.

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. wynosiła ogółem **7 079.**

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2019 r. wynosiło **142** etaty..

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA.

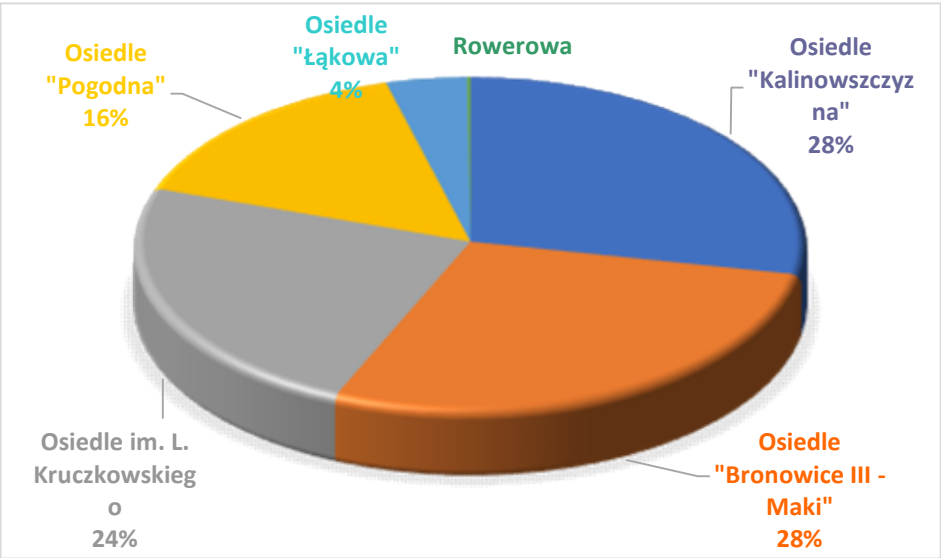
Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółdzielnia posiadała **7079** członków, w tym: **6988** członków posiadających równocześnie prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i lokalu użytkowego, **21** członków posiadających tylko prawo do lokalu użytkowego (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **70** posiadających prawo tylko do garażu (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni)
- **1336** właścicieli bądź współwłaścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu nie posiadało członkostwa (1290 do lokali mieszkalnych, 46 do garaży).

W poszczególnych osiedlach liczba członków przedstawiała się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna” - **1993**
Osiedle „Bronowice III– Maki” - **2012**
Osiedle im. L. Kruczkowskiego - **1672**
Osiedle „Pogodna” - **1109**
Osiedle „Łąkowa” - **281**
Rowerowa - **12**

Procentowy udział członków przedstawia poniższy wykres.

Wykres nr 1



W 2019 roku Zarząd przyjął w poczet członków Spółdzielni **298** osób, w tym **59** osób przyjętych zostało do Spółdzielni w związku ze złożeniem deklaracji członkowskiej przystąpienia do Spółdzielni z czego:

- **54** z tytułu nabycia prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego;
- **3** z tytułu wygranego przetargu;
- **1** z tytułu nabycia prawa odrębnej własności do garażu;
- **1** z tytułu nabycia prawa odrębnej własności do lokalu;
- **239** z mocy prawa tj. z tytułu kupna lub darowizny spółdzielczego prawa do lokalu, udziału w spółdzielczym prawie do lokalu, spadkobrania, z tytułu uznania roszczenia o zawarcie umowy o spółdzielcze prawo do lokalu.

W 2019 roku członkostwo w Spółdzielni utraciło **359** członków w tym:

- **133** na skutek zgonu;
- **226** w związku ze zbyciem lokalu, podziału majątku, działem spadku, zniesieniem współwłasności.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.12.2019 roku przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 1

Osiedle	*Prawo odrębnej własności*	*Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu*	*Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu*	*Umowy najmu*	*Razem*
„Kalinowszczyzna”	1160	912	21	15	2108
„Bronowice III – Maki”	1213	718	96	3	2030
im. L. Kruczkowskiego	1034	637	17	7	1695
„Pogodna”	830	225	15	10	1080
„Łąkowa”	83	144	0	0	227
bud. Rowerowa	8	1	0	18	27
Razem w Spółdzielni	**4 328**	**2 637**	**149**	**53**	**7 167**

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 2

Osiedle	**Garaże**			**Razem garaże**	**Lokale użytkowe**			**Razem lokale użytkowe**
	Własno-ściowe	**Odrębna własność**	**Umowy najmu**		**Własnościowe prawo do lokalu**	**Odrębna własność**	**Umowy najmu**	
Kalinowszczyzna	90	120	0	210	0	2	30	**32**
Bronowice - Maki	17	31	36	85	2	1	46	**49**
Kruczkowskiego	77	5	0	82	2	4	33	**39**
Pogodna	45	93	0	139	7	2	5	**14**
Łąkowa	0	0	0	0	1	1	0	**2**
Rowerowa 13	3	2	0	5	1	0	1	**2**
Herberta 22	0	0	0	0	0	0	8	**8**
Nadbystrzycka 11	0	0	0	0	0	0	3	**3**
Razem w Spółdzielni	**232**	**249**	**38**	**521**	**13**	**10**	**126**	**149**

W ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej przygotowywano i sprawdzano pod względem formalno-prawnym dokumenty potwierdzające tytuły prawne do lokalu oraz ewentualne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni, które były niezbędne do sporządzenia umów cywilnoprawnych. Możliwość swobodnego dysponowania lokalami o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności powoduje, że trwa nieustanny ruch tymi lokalami. Stąd też działalność członkowsko-mieszkaniowa polegała w dużej mierze na obsłudze członków Spółdzielni i osób nie będących członkami w zakresie spraw związanych ze zbywaniem i nabywaniem lokali. Na przestrzeni roku 2019 przyjęto **545** umów notarialnych dotyczących kupna-sprzedaży lokalu, darowizny, umów dożywocia, notarialnie sporządzonych poświadczeń dziedziczenia, postanowienia sądu o nabyciu praw do spadku, zniesienia współwłasności.

W minionym roku odbył się **1 przetarg**, na zawarcie umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu. Lokal do przetargu pochodził z tzw. odzysku. Różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego a kwotą wylicytowaną wyniosła łącznie **24.300 zł.**

Ogłoszenie o przetargu zgodnie z obowiązującym regulaminem zamieszczane było w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, na stronie internetowej OLX, w administracjach osiedli poprzez wywieszenie na tablicach informacyjnych w budynkach mieszkalnych osiedli, w budynku Zarządu Spółdzielni. W przetargu udział wzięli przedstawiciele komisji mieszkaniowej i rady osiedla.

Prowadzona była korespondencja z osobami zajmującymi mieszkania po zmarłych członkach Spółdzielni w sprawie uregulowania stanu prawnego lokalu. Na około **100** wezwań pozytywnie zareagowało około **50** spadkobierców i uregulowało stan prawny lokalu. Kontynuowane były prace związane z przygotowaniem dokumentów do sądu w celu wniesienia przez Spółdzielnię wniosków o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłych członkach Spółdzielni, których spadkobiercy pomimo wielokrotnych wezwań przez Spółdzielnię od wielu lat nie uregulowali stanu prawnego lokalu i posiadali zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych. Prowadzona była współpraca z Wydziałem Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta w Lublinie oraz Urzędem Stanu Cywilnego w Lublinie. Współpraca na tym odcinku była bardzo trudna i długotrwała z uwagi na przepisy RODO, które w wielu przypadkach uniemożliwiają uzyskanie danych potrzebnych Spółdzielni w związku ze skierowaniem wniosku do Sądu o stwierdzenie nabycia praw do spadku, w przypadkach długotrwałego braku uregulowania stanu prawnego lokalu przez spadkobierców i istniejącym zadłużeniem w opłatach eksploatacyjnych.

W minionym roku przeprowadzonych zostało 5 licytacji z czego 3 licytacje odbyły się z wniosku Spółdzielni, pozostałe 2 z wniosku innych wierzycieli.

Od roku 2017 r. Spółdzielnia nie posiada wyroków eksmisyjnych z przyznanymi uprawnieniami do lokalu socjalnego. Wszystkie wyroki zostały przez Urząd Miasta Lublin zrealizowane. W 2019 roku jeden z dłużników posiadający zasądzoną eksmisje bez uprawnień do lokalu socjalnego dokonał spłaty zadłużenia, przekształcił lokatorskie prawo do lokalu w prawo odrębnej własności a następnie dokonał zbycia tego prawa. Tym samym liczba wyroków eksmisyjnych bez lokalu socjalnego zmniejszyła się w porównaniu z rokiem ubiegłym o jeden.

Podobnie jak w latach ubiegłych prowadzona była korespondencja i codzienna obsługa interesantów polegająca na udzielaniu informacji z zakresu spraw członkowsko-mieszkaniowych.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO-KONSERWACYJNA.

W 2019 roku Spółdzielnia zarządzała **129** budynkami, w tym **112** mieszkalnymi stanowiącymi zasoby Spółdzielni oraz jednym budynkiem będącym wspólnotą na podstawie zawartej umowy o zarządzanie.

Działalność remontowo - konserwacyjna wynikała z potrzeb determinowanych w dużej mierze faktem starzenia się zasobów i koniecznością zapobiegania ich degradacji, a także potrzebą wprowadzania wyższych standardów zarówno w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych jak również w zakresie estetyki budynków i osiedli. Tak więc utrzymanie budynków i infrastruktury osiedlowej w należytym stanie technicznym, stała poprawa warunków zamieszkiwania i dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia było podstawowym zadaniem Zarządu Spółdzielni i podległych mu służb. Roboty remontowo – konserwacyjne wykonywane były zgodnie z opracowanymi wspólnie z Radami Osiedli osiedlowymi planami remontów i konserwacji, a te z kolei opracowywano w oparciu o coroczne przeglądy zasobów. Szereg prac remontowych i konserwacyjnych wykonywali osiedlowi konserwatorzy, zaś roboty specjalistyczne wymagające odpowiedniego usprzętowienia zlecane były wykonawcom zewnętrznym wyłanianym w drodze publicznych, otwartych przetargów. Nadzór nad właściwym wykonywaniem robót sprawowali Zastępcy Kierowników Administracji Osiedli posiadający wymagane prawem uprawnienia budowlane.

Zadaniem Zarządu Spółdzielni i administracji osiedli było utrzymanie budynków i osiedlowej infrastruktury w należytym stanie technicznym, poprawa bezpieczeństwa zamieszkiwania i korzystania z urządzeń budynkowych i osiedlowych, a także dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia.

Istotne znaczenie w kontekście realizacji tych zadań gospodarki zasobami mieszkaniowymi ma wiek budynków.

1. Wiek zarządzanych zasobów mieszkaniowych.

Strukturę wiekową zarządzanych zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 3, z której wynika, iż najwięcej budynków w naszej Spółdzielni znajduje się w wieku 40 – 50 lat. Jest to wiek budynków, w których wymieniono już stolarkę okienną i drzwiową, a kończy się techniczna trwałość instalacji wewnętrznych szczególnie instalacji gazu oraz pionów sanitarnych. Instalacje te wymagają wymiany (instalacja sanitarna wykonana z rur żeliwnych) czy modernizacji – instalacje gazu schowane w pionach sanitarnych (mokrych) ze zbiorczymi licznikami. Konieczne jest planowanie środków finansowych na ich wymianę.

Na dzień 31.12.2019 r. wiek budynków mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawiał się następująco:

Tabela Nr 3

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji						
			21 do 25	26 do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	46 do 50	pow. 50
1	Kalinowszczyzna	34					3	4	27
2	Bronowice III-Maki	32	4		1	1	11	6	9
3	Kruczkowskiego	23					6	16	1
4	Pogodna	19		1	15	3			
5	Łąkowa	2	2						
6	ul. Rowerowa 13	1						1	
7	ul. Herberta 22	1						1	
Razem:		**112**	**6**	**1**	**16**	**4**	**20**	**28**	**37**
Struktura procentowa		100%	5,36	0,89	14,29	3,57	17,86	25,00	33,04

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2019 roku przedstawia tabela nr 4.

Tabela Nr 4

Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w roku 2019r. w zasobach mieszkaniowych " PSM "Kolejarz" w Lublinie.

Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	**Razem Spółdzielnia**	**Osiedle**				
				Kalinowszczyzna	Bronowice III-Maki	Pogodna	Kruczkows-kiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	szt.	**39**	11	6	12	10	
		mieszk.	**9**	4	1	2	2	
		m2	**57**	10	9	21	17	
2	Wymiana okien w piwnicach i w pralniach	szt	**85**	10		75		
3	Wymiana okien w lokalach użytkowych.	m^2	**6**	1			5	
4	Docieplenie ścian zewnętrznych	m^2	**10606**	52	2500	724	1335	5995
5	Docieplenie stropodachów	m^2	**54**	54				
6	Mycie , odgrzybianie , malowanie elewacji	m^2	**8424**	244	3534	1986	2660	
7	Remont dachów	m^2	**1157**	77	600	365	115	
8	Wymiana obróbek blacharskich	m^2	**878**	28	490			360
9	Wymiana rynien i rur spustowych.	mb.	**549**	66	203			280
10	Remont balkonów	szt.	**159**	59		60	40	
11	Wykonanie daszków nad balkonami	szt.	**16**			12	4	
12	Malowanie klatek schodowych- budynki .niskie	klatka	**22**	19		3		
13	Remont wejść do budynku	szt.	**10**	4		6		
14	Wymiana drzwi wejściowych. do bud.	szt.	**9**	3	3	1	1	1
15	Montaż nawietrzaków okiennych	szt.	**12**	6		1	5	
16	Remont instalacji elektrycznej	bud	**20**	14			6	
17	Remont rozdzielnicy głównej	szt	**14**	1	7		6	
18	Pomiary elektryczne	bud	**33**	9		22		2
19	Wymiana wodomierzy	szt.	**3114**	847	1551		716	
20	Remont instalacji wodociągowej	bud	**6**	4	2			
21	Wykonanie hydroforni jednobudynkowych	szt.	**9**			9		
22	Remont instalacji kanalizacyjnej w budynkach	punkt	**140**	1	5		132	2
23	Remont kanalizacji burzowej	punkt	**22**					22
24	Wymiana zaworów grzejnikowych i podpion.	szt.	**40**	24	11			5
25	Wymiana grzejników na kl. schod. I w pralniach	szt.	**13**	13				
26	Doszczelnienie instalacji gazowej	mieszk.	**54**	45	1		8	
27	Montaż opraw z czujnikami ruchu	szt.	**850**	95	48	112	593	2
28	Montaż lamp oświetlenia zewnętrznego	szt.	**10**	9	1			
29	Wykonanie nawierzchni z kostki	m2	**2739**	158		1155	1426	
30	Miejsca postojowe dla samochodów osob.	szt.	**29**	18			11	
31	Opaski wokół budynku	m^2	**288**		10	18		260
32	Remont schodów zewnętrznych	kpl.	**5**	4				1
33	Wymiana drzwiczek szafek gazowych	szt.	**119**	119				
34	Remont kominów wentylacyjnych	budynki	**7**	4	1			2

35	Remont dźwigów-wymiana urządzeń	szt.	**3**	3				
36	Monitoring osiedlowy	kamery	**36**		36			
37	Ułożenie glazury w wejściach klatek schod.	kpl	**20**	20				
38	Malowanie pomieszczeń gosp. I technicznych .	m2	**174**	174				
39	Malowanie drzwi garażowych	m2	**46**	46				
40	Malowanie ogrodzeń placów zabaw	m2	**332**			332		
41	Remont altan śmietnik./malowanie	szt.	**9**	3		6		
42	Wymiana ławek na nowe	szt.	**21**	7	1	1	12	
43	Rewitalizacja zieleni	m2	**7130**	2000	600	1470	2200	860
44	Nasadzenia żywopłotów	mb	**363**	42	36	124	41	120
45	Doposażenie placów zabaw	szt	**6**				6	
46	Pochylnia dla inwalidów	szt	**1**		1			

Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2019 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 5

L p.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzycka	Ogółem Spółdzielnia
1.	Środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływy)	170 915	195 800	973 791	384 210	49 759	27 437	43 286	**1 964 742**
2.	Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)	2 239 128	1 306 382	1 810 984	1 120 319	-21 777	79 330	0	**6 534 366**
3.	**Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)**	**2 410 043**	**1 502 182**	**2 784 775**	**1 504 529**	**147 526**	**106 767**	**43 286**	**8 499 107**
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	229 228	262 499	148 696	284 610	14 666	0	0	**939 699**
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	1 265 517	871 374	1 275 417	1 039 618	1 043 128	277	13 274	**5 508 605**
6.	**Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz.4 + poz. 5)**	**1 494 745**	**1 133 873**	**1 424 113**	**1 324 228**	**1 057 794**	**277**	**13 274**	**6 448 304**
7.	**Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2019 r. (poz. 3 - poz. 6)**	**915 298**	**368 309**	**1 360 662**	**180 301**	**-910 268**	**106 490**	**30 012**	**2 050 803**

BO - bilans otwarcia roku 2019

Dane przedstawione w powyższych tabelach pokazują jakie najważniejsze prace wykonano w zasobach Spółdzielni, ile posiadano i ile wydatkowano na to środków.

W 2019 roku sukcesywnie realizowane były między innymi zadania takie jak:

- kontynuacja realizacji programu termomodernizacji, w tym:
  - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
  - docieplenia ścian budynków,

- docieplenia podłóg mieszkań na parterach budynków,
- remont balkonów,

- wymiana wodomierzy w mieszkaniach,
- konserwacja zasobów mieszkaniowych ,

2. Konserwacja zasobów mieszkaniowych.

Konserwację zasobów, usuwanie drobnych uszkodzeń i niesprawności, usuwanie skutków wandalizmu, utrzymanie na bieżąco zasobów mieszkaniowych w nienagannym stanie technicznym wykonywali konserwatorzy osiedlowi zatrudnieni w Administracjach Osiedli. Stan zatrudnienia konserwatorów w poszczególnych Osiedlach przedstawia poniższa tabela

Tabela nr 6. Stan zatrudnienia konserwatorów w poszczególnych Administracjach

Ogółem Spółdzielnia	Osiedle Kalinowszczyzna	Osiedle Bronowice III Maki	Osiedle „Kruczkowskiego”	Osiedle „Pogodna”	Osiedle „Łąkowa”
43 konserwatorów	10 konserwatorów	12 konserwatorów	12 konserwatorów	8 konserwatorów	1 konserwator

3. Realizacja programu pt. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkaniowych.

Ważnym i społecznie oczekiwanym sposobem termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni była wymiana stolarki okiennej drewnianej na PCV. Nowe okna poza bardzo dobrą izolacyjnością termiczną są szczelne na nadmierne przedmuchy wiatru oraz odporne na przenikanie wody opadowej do mieszkań. Posiadają doskonały współczynnik tłumienia hałasu. Wyposażone w ergonomiczne okucia pozwalają w zależności od indywidualnych potrzeb bez wysiłku operować skrzydłem okiennym.

W 2019 roku kontynuowany był program wymiany stolarki okiennej w zasobach należących do naszej Spółdzielni na koszt funduszu remontowego. W Osiedlach miały miejsce tylko nieliczne zgłoszenia przez mieszkańców stolarki okiennej do wymiany. Ogółem w roku 2019 w całej Spółdzielni mieszkańcy zawnioskowali wymianę okien tylko w 9 mieszkaniach.

4. Docieplenie ścian budynków.

W 2019r w skali całej Spółdzielni zostały wykonane docieplenia ścian budynków na powierzchni 11 160 m2.

4.1. Docieplenie ścian zewnętrznych budynków w Osiedlu „ Łąkowa”

W 2019r w Osiedlu Łąkowa zostały docieplone ściany budynków przy ul. Medalionów 18

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m^2]
1	ul. Medalionów 18	5995 m^2
	RAZEM	**5995 m^2**

4.2. Docieplenie ścian zewnętrznych budynków w Osiedlu „ Pogodna”

W 2019 r. w Osiedlu Pogodna zostały docieplone ściany z balkonami budynków przy ul. Rudlickiego 15 i 17. Ogółem wykonano docieplenie na powierzchni 724 m^2

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m2]
1	Rudlickiego 15	362 m^2
2	Rudlickiego 17	362 m^2
	RAZEM	**724 m^2**

Budynki w Osiedlu „Pogodna" których ściany zewnętrzne jeszcze wymagają docieplenia :

Lp	Adres budynku	Powierzchnia nieocieplonych ścian [m2]	Uwagi
1	Pogodna 34	1 937 m^2	
2	Rudlickiego 11	605 m^2	
5	Majdan Tatarski 23	380 m^2	
	RAZEM	**2932 m^2**	

Posiadane środki na funduszu remontowym tych nieruchomości nie pozwoliły dotychczas na wykonanie tych robót, a na wsparcie kredytem bankowym mieszkańcy nieruchomości nie wyrażają zgody.

4.3. Remont docieplenia ścian zewnętrznych budynków w Os. „ Kruczkowskiego"

W 2019r pracami dociepleniowymi objęto szczyty 4 budynków mieszkalnych. Ogółem wykonano remont docieplenia na powierzchni 1341 m^2

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wyremontowanego docieplenia [m2]
1	Młodzieżowa 4	300 m^2
2	Młodzieżowa 7	300 m^2
3	Błękitna 3	300 m^2
4	Zbigniewa Herberta 9	441 m^2
	Razem	**1341 m^2**

4.4. Remont docieplenia ścian zewnętrznych budynków w Os. „Bronowice III Maki"

W 2019r pracami związanymi z remontem docieplenia objęto ściany osłonowe 7 budynków mieszkalnych. Ogółem wykonano remont docieplenia na powierzchni 3100m^2.

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m2]
1	Topolowa 2	500m^2
2	Krańcowa 84	500 m^2
3	Bukowa 26	1320 m^2
4	Krańcowa 76	780 m^2
	Razem	**3100 m^2**

5. **Remont balkonów.**

Od roku 2015 w osiedlu „Kruczkowskiego" kontynuowane są prace związane z remontem balkonów. Zakres robót przewiduje odbudowę i konserwację płyty balkonowej, wykonanie izolacji, wykonanie nowych obróbek z blachy niekorodującej oraz wykonanie posadzki z mrozoodpornego gresu. Obróbki blacharskie wykonane z niezwykle trwałej blachy kwasoodpornej są wklejane w ustrój przy pomocy specjalistycznego kleju do obróbek blacharskich. Dokonywane jest również korygowanie wysokości balustrady balkonowej do wysokości wymaganej przez obowiązujące przepisy. Balustrady są czyszczone i malowane farbami olejnymi.

W 2019r wyremontowano 40 szt. balkonów w budynku przy ul. Błękitnej 7
Na remont oczekują balkony w budynkach Młodzieżowa 2 - 40 szt. i Z. Herberta 2 - 40 szt.
Prace na tych budynkach będą kontynuowane w 2020r

6. **Wymiana wodomierzy mieszkaniowych.**

Obecnie w naszej Spółdzielni montowane są tylko wodomierze z odczytem radiowym. Dokonanie odczytu wskazań wodomierzy w jednej chwili, bez angażowania w tą czynność mieszkańców nieruchomości ma kapitalne znaczenie dla dokładności rozliczenia należności za wodę. Inną zaletą wodomierzy z odczytem radiowym jest możliwość analizy zużycia wody w przedmiotowym lokalu w okresach krótszych co jest konieczne przy wyjaśnianiu wszelkich reklamacji. Ogółem we wszystkich Osiedlach w 2019r wymieniono **3114** wodomierzy.

Obok wymienionych wyżej zadań Zarząd oraz Administracje Osiedli prowadziły bieżącą obsługę mieszkańców, przyjmując i realizując zgłoszenia i interwencje związane z funkcjonowaniem urządzeń osiedlowych, usuwaniem usterek i awarii. Szczegółowe informacje o zadaniach realizowanych przez Administracje Osiedli zawarte zostały w sprawozdaniach Kierowników Administracji.

IV. **DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA** – załącznik nr 1.

W 2019 roku działalność społeczno-kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna" w Klubie Osiedlowym „Odeon". Adresatami zajęć jest ogół mieszkańców osiedla, od dzieci w wieku przedszkolnym, poprzez dzieci i młodzież w wieku szkolnym do dorosłych i seniorów. Obok działalności prowadzonej przez pracowników Klubu, jego pomieszczenia wynajmowane były organizacjom i osobom prowadzącym zajęcia kulturalno-oświatowe i relaksacyjno-sportowe takie jak: nauka gry na instrumentach muzycznych, pilates, zumba, metoda relaksacyjna Lowena, zajęcia ruchowe – Zdrowy Kręgosłup. W Klubie można było wziąć udział w zajęciach takich jak: zajęcia plastyczne – dla wszystkich grup wiekowych, różnorodne zajęcia taneczne, modelarskie, sekcja brydżowa, tematyczne warsztaty dekupażu i recyklingowe, warsztaty fotograficzne, białego śpiewu - Pieśń o Unii. W okresie ferii zimowych i wakacji letnich prowadzone były w Klubie zajęcia dla dzieci w ramach akcji „Zima w Mieście" i „Lato w Mieście". W ramach akcji organizowane były warsztaty plastyczne, taneczne, modelarskie, muzealne, wyjścia do kina, galerii i teatru, wycieczki do Poleskiego Parku Narodowego, Roztoczańskiego Parku Narodowego, Piotrawina i Zamościa. W czasie Akcji Klubowe Lato realizowany był autorski projekt „Zielnik Polski" i 450-lecie Unii Lubelskiej. W ramach Akcji Klubowa Zima realizowany był projekt „Animacja Filmowa – film podklatkowy. Łącznie w tych zajęciach wzięło udział ponad 100 dzieci. Akcje te współfinansowane były przez Gminę Lublin. Klub uczestniczył także w programie „Dzielnice Kultury", realizując projekt kulturalno-edukacyjny – „Nasz Portret". Ponadto w Klubie organizowane były wystawy i wernisaże artystyczne, wieczorki i koncerty muzyczne, patriotyczne, okolicznościowe (Dzień Dziecka, spotkanie z Mikołajem i Andrzejki), warsztaty cyrkowe, prelekcje podróżniczo – geograficzne, spotkania z artystami i twórcami kultury. Klub był współorganizatorem imprez

plenerowych „Na Słomianym Rynku – spotkanie w świecie Słowian”, Słowiańskie podpłomyki, Wiosenna Kuchnia Słowian. Klub był także współorganizatorem 5 koncertów pieśni neogotyckiej – „Kwiatek Czysty” oraz koncertu „Pieśń o Unii”.
Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w 2019 r. wyniosły 148 922 zł.

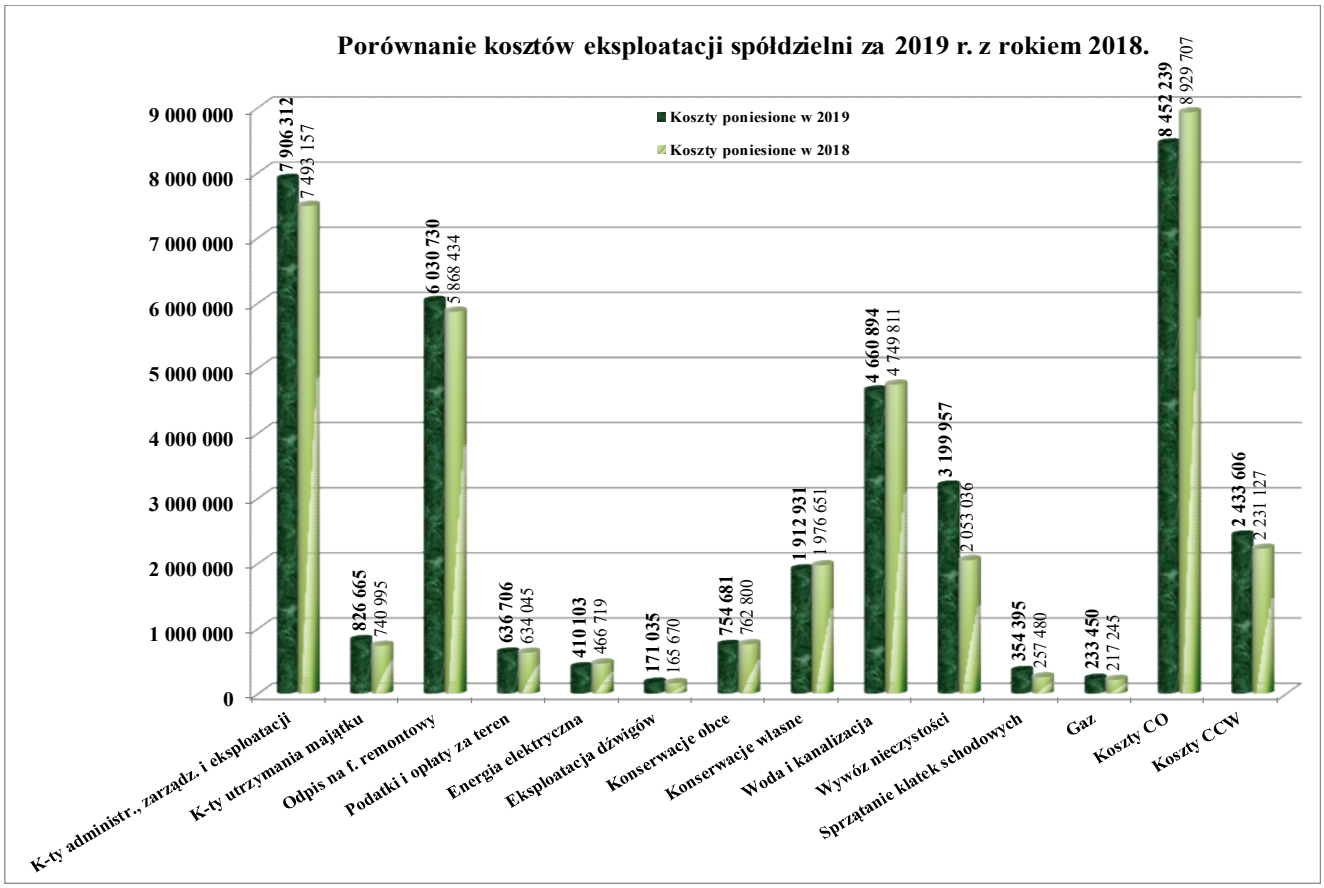
V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA SPÓŁDZIELNI W 2019 R.

1. Gospodarka zasobami spółdzielni

Koszty eksploatacji zasobów spółdzielni wyniosły w 2019 r. ogółem **37 983 704 zł** (w 2018 r.: **36 546 876 zł**), w tym: eksploatacja bieżąca **27 097 859 zł** (w 2018 r.:**25 386 042 zł**), koszty centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody **10 885 845 zł** (w 2018 r.: **11 160 834 zł**).

W stosunku do roku poprzedniego - koszty ogółem wzrosły o 3,9%%. Szczegółowe dane dotyczące kosztów eksploatacji zawarte są w załączniku Nr 2. Porównanie kosztów eksploatacji wyrażone w liczbach bezwzględnych obrazuje wykres nr 2.

Wykres nr 2.



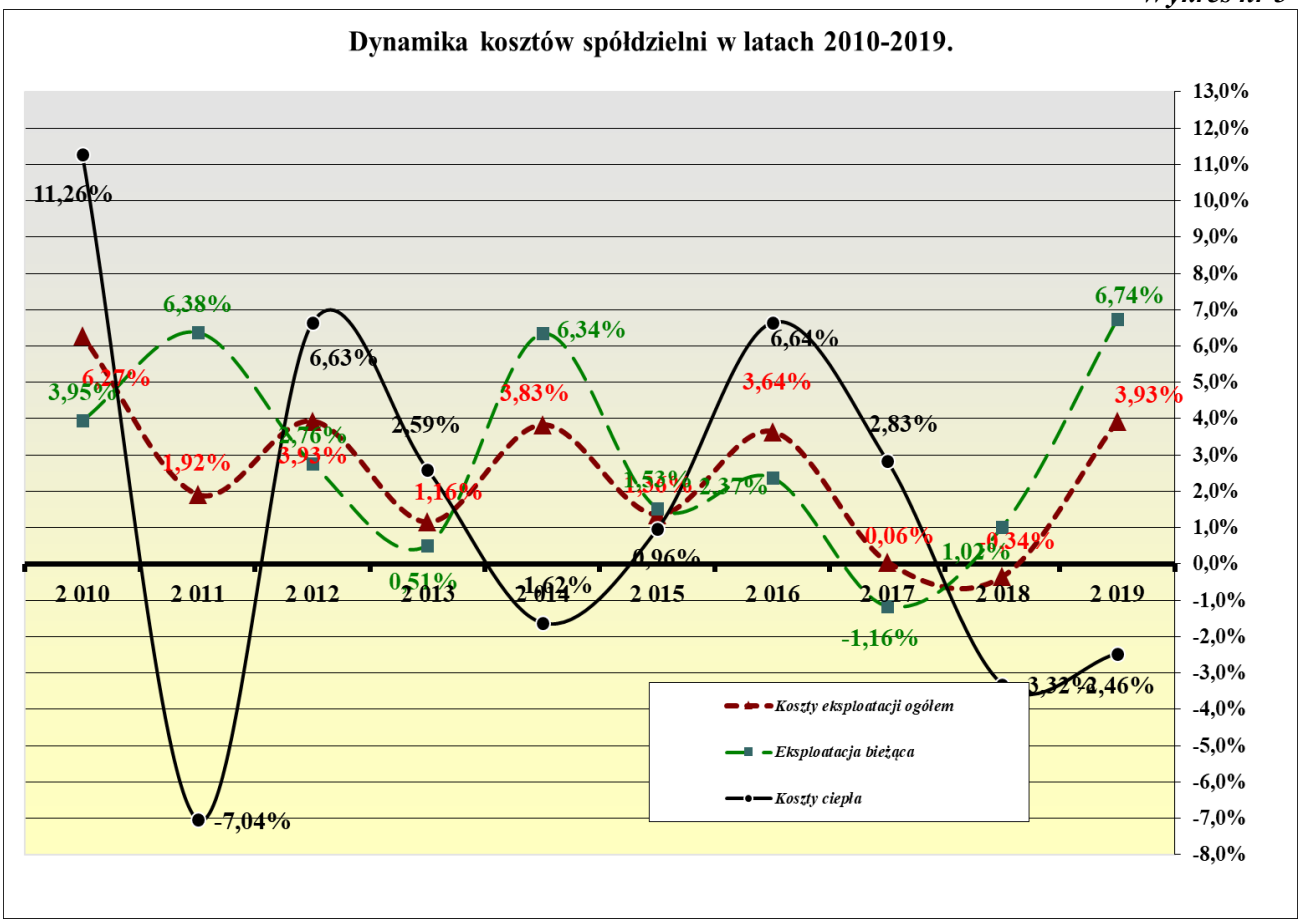
Koszty zależne od spółdzielni w 2019 roku stanowiły 43,9% wszystkich kosztów (w 2018 r.: 44,00%, w 2017 r.: 43,21%). Na koszty zależne złożyły się takie pozycje, jak: odpis na fundusz remontowy, koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji, koszty utrzymania majątku spółdzielni oraz konserwacje własne. Koszty niezależne od spółdzielni stanowiły 56,10% wszystkich kosztów (w 2018 r.: 56,00%, w 2017 r.: 56,79%).

Tabela Nr 7. Specyfikacja kosztów niezależnych od spółdzielni za 2019 r.

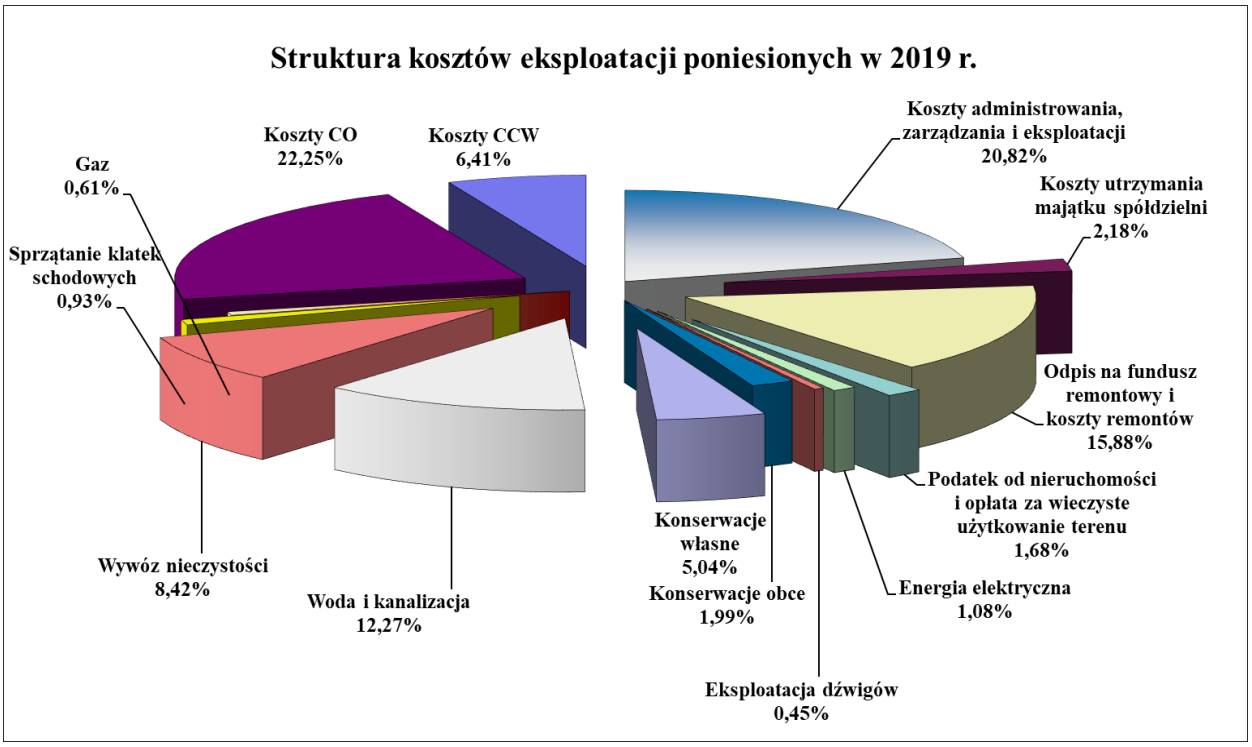
Lp.	Rodzaj kosztu	Koszty poniesione w 2019	Koszty poniesione w 2018	Udział % - rok 2019	Udział % - rok 2018
1	**Koszty ciepła**	10 885 845	11 160 834	28,66%	30,54%
2	**Woda i kanalizacja**	4 660 894	4 749 811	12,27%	13,00%
3	**Wywóz nieczystości**	3 199 957	2 053 036	8,42%	5,62%
4	**Podatki i opłaty za teren**	636 706	634 045	1,68%	1,73%
5	**Energia elektryczna**	410 103	466 719	1,08%	1,28%
6	**Gaz zbiorczy**	233 450	217 245	0,61%	0,59%
7	**Eksploatacja dźwigów**	171 035	165 670	0,45%	0,45%
8	**Sprzątanie klatek schodowych**	354 395	257 480	0,93%	0,70%
9	**Konserwacje obce**	754 681	762 800	1,99%	2,09%
10	**RAZEM:**	**21 307 066**	**20 467 639**	**56,10%**	**56,00%**

Udział kosztów zależnych i niezależnych w strukturze kosztów ogółem w latach 2018 – 2019 kształtował się na zbliżonym poziomie. Dynamikę kosztów w latach 2010-2019 obrazuje wykres nr 3.

Wykres nr 3



Struktura kosztów spółdzielni za rok 2019. *Wykres nr 4*



Porównanie kosztów i wpływów na eksploatacji bieżącej zasobów (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, dzierżawy terenu), bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wykazało za ubiegły rok w skali spółdzielni łączną nadwyżkę w wysokości 643 692 zł (w 2018 r. (+) 951 090 zł).

2. Wynik na eksploatacji .

Wynik na eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem pożytków w poszczególnych osiedlach spółdzielni przedstawia tabela nr 8.

Tabela Nr 8. Wynik na eksploatacji GZM w poszczególnych osiedlach za 2019 r. (z pożytkami po opodatkowaniu)

Osiedle	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z czynszów ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2019 ogółem (3-2+4)
1	*2*	*3*	*4*	*5*
Kalinowszczyzna				
lokale mieszkalne	6 356 666,44	6 287 368,36	47 980,38	-21 317,70
garaże	114 699,42	114 287,90	90,85	-320,67
Kruczkowskiego				
lokale mieszkalne	5 768 509,62	5 620 312,46	43 834,20	-104 362,96
garaże	57 299,46	52 919,12	0,00	-4 380,34
Bronowice-Maki				
lokale mieszkalne	6 567 906,78	6 465 317,81	37 965,94	-64 623,03
garaże	69 240,73	69 879,43	0,00	638,70
Pogodna				
lokale mieszkalne	4 660 109,91	4 552 554,80	46 234,85	-61 320,26
garaże	85 441,86	71 039,57	7 810,34	-6 591,95
Łąkowa				
lokale mieszkalne	871 533,52	854 986,18	3 198,71	-13 348,63
Rowerowa				
lokale mieszkalne	68 196,51	69 460,48	0,00	1 263,97
garaże	3 349,50	5 229,42	0,00	1 879,92
Razem spółdzielnia				
Lokale mieszkalne i garaże	**24 622 953,74**	**24 163 355,53**	**187 115,27**	**-272 482,94**

Na podstawie Statutu oraz Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów i przychodów utrzymania zasobów z podziałem na nieruchomości. Wynik na eksploatacji za 2019 r. dla nieruchomości w poszczególnych osiedlach z uwzględnieniem osiągniętych w 2019 r. pożytków przedstawiają tabele nr 9-14.

Tabela Nr 9. Osiedle Kalinowszczyzna

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z czynszów ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2019 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/EB	Kalinowszczyzna 8,10,12	352 142,10	349 098,36	7 419,87	4 376,13
II/EB	Lwowska 7, 9	492 525,12	488 210,95	0,00	-4 314,17
III/EB	Okrzei 3,5 Lwowska 13	746 805,84	746 539,76	26 974,25	26 708,17
IV/EB	Okrzei 2, 4, 6, 8	840 533,57	828 170,17	538,84	-11 824,56
V/EB	Okrzei 10, 12, 13, 14, 16, 18	1 535 939,40	1 513 136,28	181,71	-22 621,41
VI/EB	Krzemieniecka 3, 5, 7 Dembowskiego 6, 8, 10, 12	1 029 108,60	1 012 813,24	563,28	-15 732,08
VII/EB VIII /EB	Krzemieniecka 1.2, Dembowskiego 4 Krzemieniecka 1.1.	497 916,00	490 986,28	2 753,27	-4 176,45
IX/EB	Lwowska 24	250 045,69	248 902,85	2 792,42	1 649,58
X/EB	Probostwo 21b	37 987,17	38 503,55	0,00	516,38
XI/EB	Sieroca 3	90 406,88	92 170,59	0,00	1 763,71
XII/EB	Hirszfelda 21	221 450,07	220 009,93	0,00	-1 440,14
XIII/EB	Czwartek 8	77 792,33	76 956,31	6 756,74	5 920,72
XIV/EB	Czwartek 14	102 470,06	101 873,43	0,00	-596,63
XV/EB	Czwartek 21	81 543,61	79 996,66	0,00	-1 546,95
Razem lokale mieszkalne		**6 356 666,44**	**6 287 368,36**	**47 980,38**	**-21 317,70**
Garaże własnościowe					
XI/EB	Sieroca 3	1 033,12	1 116,10	0,00	82,98
XVI/EB	Kalinowszczyzna 12a	5 921,08	5 703,15	0,00	-217,93
XVII/EB	Dembowskiego 3	14 441,42	14 202,52	0,00	-238,90
XVIII/EB	Dembowskiego 15	93 303,80	93 266,13	90,85	53,18
Razem garaże		**114 699,42**	**114 287,90**	**90,85**	**-320,67**

Tabela Nr 10. Osiedle Kruczkowskiego

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z czynszów ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2019 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/EK	Zbigniewa Herberta 9,11 Przybylskiego 20, 22	740 664,00	714 689,35	0,00	-25 974,65
II/EK	Zbigniewa Herberta 2, Młodzieżowa 2	449 332,46	435 077,83	3 550,21	-10 704,42
III/EK	Młodzieżowa 4,5,6,7,9 Zbigniewa Herberta 6	2 019 086,59	1 989 806,86	25 166,56	-4 113,17
IV/EK	Zbigniewa Herberta 8, Młodzieżowa 12	445 350,57	435 503,14	1 654,26	-8 193,17
V/EK	Błękitna 7, Róży Wiatrów 5	426 692,10	411 214,38	383,55	-15 094,17
VI/EK	Błękitna 3, Róży Wiatrów 3, Zbigniewa Herberta 18, 20	1 420 999,59	1 371 433,88	13 079,62	-36 486,09
VII/EK	Czeska 26	39 587,70	37 605,48	0,00	-1 982,22
VIII/EK	Wyścigowa 11	152 361,15	153 712,54	0,00	1 351,39
IX/EK	Kunickiego 122	65 344,54	64 633,95	0,00	-710,59
XII/EK	Zbigniewa Herberta 22	9 090,92	6 635,05	0,00	-2 455,87
Razem lokale mieszkalne		**5 768 509,62**	**5 620 312,46**	**43 834,20**	**-104 362,96**
Garaże własnościowe					
X/EK	Młodzieżowa	57 299,46	52 919,12	0,00	-4 380,34
Razem garaże		**57 299,46**	**52 919,12**	**0,00**	**-4 380,34**

Tabela Nr 11. Osiedle Bronowice-Maki

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z czynszów ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2019 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/EM	Kręta 2	275 062,41	276 404,31	0,00	1 341,90
II/EM	Bukowa 22	122 448,17	118 665,78	0,00	-3 782,39
III/EM	Wierzbowa 13	465 925,48	462 758,40	5 653,71	2 486,63
IV/EM	Wierzbowa 11	150 924,27	151 115,89	0,00	191,62
V/EM	Topolowa 2, 4	592 849,16	580 207,91	90,85	-12 550,40
VI/EM	Olchowa 6	105 557,56	104 030,54	0,00	-1 527,02
VII/EM	Olchowa 1	283 690,42	280 309,38	625,79	-2 755,25
VIII/EM	Krańcowa 82,84 Elektryczna 59, 61	1 116 604,15	1 085 674,40	17 316,31	-13 613,44
IX/EM	Krańcowa 76, 76a, 76b, 80	863 039,50	855 687,32	290,73	-7 061,45
X/EM	Bukowa 19,21, 23, 26 Olchowa 5	1 079 337,02	1 057 219,39	9 376,63	-12 741,00
XI/EM	Krańcowa 103	241 269,66	236 641,62	2 384,32	-2 243,72
XII/EM	Dulęby 1	90 900,57	89 336,48	90,85	-1 473,24
XIII/EM	Dulęby 3, 5	87 307,12	86 852,44	0,00	-454,68
XIV/EM	Dulęby 4	137 937,48	135 897,80	0,00	-2 039,68
XV/EM	Kosmonautów 84	69 455,47	68 225,18	0,00	-1 230,29
XVI/EM	Droga Męczenników Majdanka 47	142 855,93	141 831,17	0,00	-1 024,76
XVII/EM	Droga Męczenników Majdanka 49	249 926,03	249 385,99	109,03	-431,01
XVIII/EM	Droga Męczenników Majdanka 53	265 178,78	262 352,50	1 936,87	-889,41
XIX/EM	Droga Męczenników Majdanka 55	222 179,35	217 826,27	90,85	-4 262,23
XXIV/EM	Pawia 89	5 458,25	4 895,04	0,00	-563,21
Razem lokale mieszkalne		**6 567 906,78**	**6 465 317,81**	**37 965,94**	**-64 623,03**
Garaże własnościowe					
I/EM	Kręta 2	47 950,31	49 803,00	0,00	1 852,69
II/EM	Bukowa 22	14 882,80	14 194,43	0,00	-688,37
XIV/EM	Dulęby 4	852,59	635,44	0,00	-217,15
XX/EM	Kosmonautów - garaże	5 555,03	5 246,56	0,00	-308,47
Razem garaże		**69 240,73**	**69 879,43**	**0,00**	**638,70**

Tabela Nr 12 Osiedle Pogodna

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z czynszów ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2019 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/EP	Majdan Tatarski 23	174 453,32	173 493,21	352,05	-608,06
II/EP	Plagego i Laśkiewicza 3	239 233,74	229 614,45	9 643,94	24,65
III/EP	Pogodna 30, 32, 32a	323 839,50	319 379,10	454,26	-4 006,14
IV/EP	J.Rudlickiego 11, 15, 17 Pogodna 34A	501 125,95	499 039,19	181,71	-1 905,05
V/EP	Pogodna 34	638 879,52	610 482,25	10 288,42	-18 108,85
VI/EP	Jesienna 1	196 558,81	195 731,43	0,00	-827,38
VII/EP	Jesienna 2, 4	433 578,55	417 532,88	21 144,53	5 098,86
VIII/EP	Pogodna 38, 40	467 062,47	456 816,84	3 715,67	-6 529,96
IX/EP	Jesienna 7, Pogodna 44, 46	610 474,95	600 770,39	272,56	-9 432,00
X/EP	Zimowa 10	1 074 903,10	1 049 695,06	181,71	-25 026,33
Razem lokale mieszkalne		**4 660 109,91**	**4 552 554,80**	**46 234,85**	**-61 320,26**
Garaże własnościowe					
XI/EP	Zimowa 1	72 029,69	60 469,50	7 810,34	-3 749,85
XIV/EP	Zimowa 1A - garaże	13 412,17	10 570,07	0,00	-2 842,10
Razem garaże		**85 441,86**	**71 039,57**	**7 810,34**	**-6 591,95**

Tabela Nr 13 Osiedle Łąkowa

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z czynszów ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2019 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/EŁ	Medalionów 16	413 760,53	403 869,96	2 192,44	-7 698,13
II/EŁ	Medalionów 18	457 772,99	451 116,22	1 006,27	-5 650,50
Razem lokale mieszkalne		**871 533,52**	**854 986,18**	**3 198,71**	**-13 348,63**

Tabela Nr 14 Budynek Rowerowa

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z czynszów ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2019 ogółem (4-3+5)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I/ER	Rowerowa 13	68 196,51	69 460,48	0,00	1 263,97
		68 196,51	**69 460,48**	**0,00**	**1 263,97**
	Rowerowa 13 garaże	3 349,50	5 229,42	0,00	1 879,92

3. Woda i kanalizacja – lokale mieszkalne

Koszty zużycia zimnej wody i kanalizacji w skali spółdzielni ukształtowały się poniżej planu. W skali spółdzielni wyniosły 4 660 894 zł, tj. 97,72% planu, w tym koszty lokali mieszkalnych: 4 559 048 zł. Średnie zużycie wyrażone w jednostkach fizycznych wyniosło 3,21 m^3 na osobę miesięcznie (w 2018 r.: 3,14 m^3/os/m-c).

Zużycie wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawia Tabela Nr 15.

Tabela Nr 15. Analiza zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych w 2019 r.

Lp.	Osiedle	Średnio-roczna liczba osób - 2019 r.	Wpływy za wodę i odprowadzanie ścieków	Koszty dostawy wody i odprowadza- nia ścieków 2019	Wynik	Zużycie wody w m3 wg wodomierzy głównych na budynkach	Łączne zużycie wody przez mieszkańców (wodomierze mieszkaniowe i ryczałty)	Różnica (ilość niezbilansowanej wody) kol. 7 - kol. 8	Współczyn-nik rozbieżno-ści	Średnie zużycie wody w m3/osobę/ m-c
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	**Kalinowszczyzna**	3 611	1 153 279	1 143 893	9 386	129 932	126 813	3 119	**2,46%**	3,00
2.	**Rowerowa**	62	16 869	15 931	938	1 872	1 805	67	3,70%	2,52
3.	**Kruczkowskiego**	3 207	1 128 336	1 129 587	-1 251	127 947	122 835	5 112	4,16%	3,32
4.	**Bronowice-Maki**	3 795	1 361 301	1 347 591	13 710	154 374	147 623	6 751	4,57%	3,39
5.	**Pogodna**	2 327	773 211	776 973	-3 762	87 288	80 116	7 172	**8,95%**	3,13
6.	**Łąkowa**	451	143 549	145 074	-1 524	16 113	15 663	451	2,88%	2,98
RAZEM:		**13 453**	**4 576 545**	**4 559 048**	**17 498**	**517 526**	**494 854**	**22 672**	**4,58%**	**3,21**

Cena 1m³ wody i odprowadzenia ścieków w 2019 r.: 8,91 zł/m³.

Na dzień 31-12-2019 r. w zasobach spółdzielni 51 mieszkań, zamieszkałych przez 69 osób, nie było wyposażonych w wodomierze, co stanowi odpowiednio 0,71% ogółu lokali mieszkalnych i 0,50% wszystkich mieszkańców spółdzielni (na dzień 31-12-2018 r. - 56 mieszkań, zamieszkałych przez 75 osób było nieopomiarowanych).

4. Wywóz nieczystości – lokale mieszkalne

Wywóz odpadów stanowi niezależną pozycję kosztów, której wysokość zależy od zadeklarowanej przez członków i osób niebędących członkami - liczby osób zamieszkałych oraz sposobu segregacji śmieci. Spółdzielnia jest w zasadzie inkasentem pobierającym opłaty i rozliczającym je z Urzędem Miasta.

Wykonanie kosztów wywozu nieczystości w skali spółdzielni wyniosło 3 199 957 zł, (w 2018 r.: 2 053 036 zł), w tym dla lokali mieszkalnych 3 071 231 zł (2018 r.: 1 938 258 zł). Porównując koszty wywozu nieczystości za 2019 r. dla lokali mieszkalnych do roku 2018 stwierdza się wzrost kosztów o 58,45% spowodowany wzrostem urzędowych cen za wywóz odpadów od lutego 2019 r.

Statystyczna średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali spółdzielni 18,44, dla porównania w 2018 r. 11,50zł/osobę/m-c. W skali spółdzielni w 2019 r. dla lokali mieszkalnych wpływy za wywóz nieczystości całkowicie pokryły poniesione koszty i wynik na wywozie nieczystości wyniósł 0 zł.

5. Analiza kosztów i wpływów za energię cieplną

Koszty centralnego ogrzewania w skali spółdzielni dla lokali mieszkalnych za 2019 r. wyniosły 7 978 683 zł i wykazały spadek średnio o 5,39 % w porównaniu do roku ubiegłego (w 2018 r.: 8 451 365 zł). Natomiast wpływy równe były 9 130 888 zł (2018 r.: 9 276 589 zł). Nadwyżka w kwocie 1 152 206 zł (2018 r. – nadwyżka: 825 224 zł) zostanie rozliczona z użytkownikami lokali na koniec okresu rozliczeniowego. Zestawienie kosztów i wpływów za energię cieplną dla lokali mieszkalnych w 2019 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 16. Analiza kosztów ciepła w lokalach mieszkalnych 2019 r.

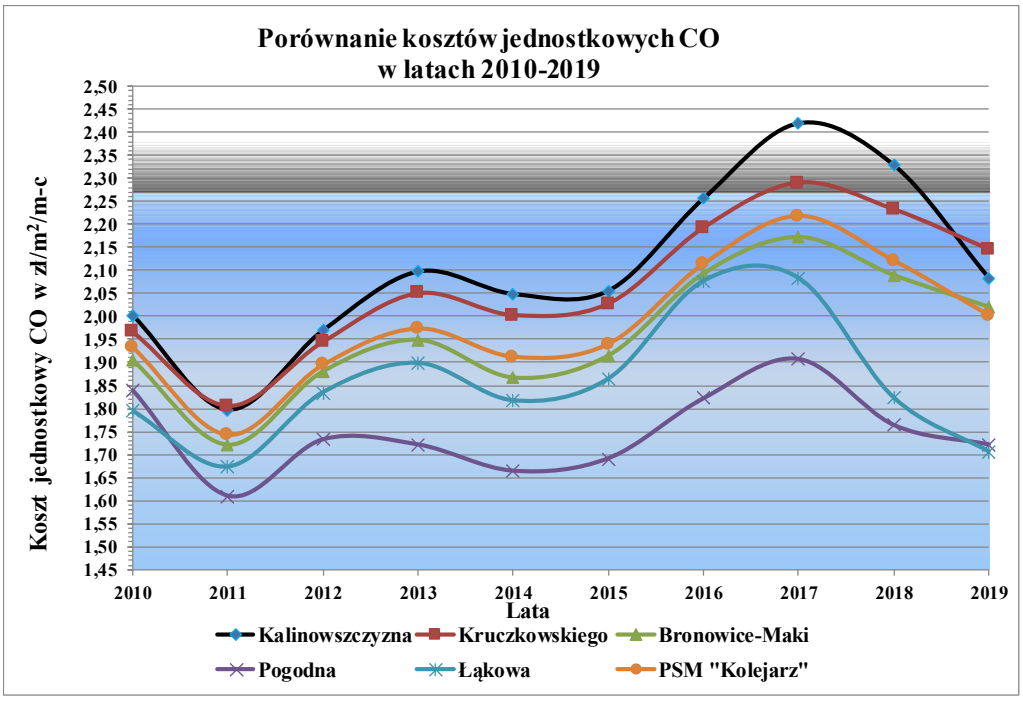
Osiedle	Koszty CO	Wpływy CO	Wynik CO	Średni koszt w zł/m2/m-c	Koszty CCW	Wpływy CCW	Wynik CCW	Zużycie ciepłej wody w m3 za 2019 r.	Średni statystyczny koszt w zł/m3
Kalinowszczyzna	2 281 588	2 641 531	**359 942**	**2,08**	1 060 603	1 037 701	**-22 901**	43 286	**24,50**
Kruczkowskiego	1 946 065	2 183 958	**237 893**	**2,15**	0	0	**0**	0	**-**
Bronowice-Maki	2 243 947	2 534 672	**290 724**	**2,02**	387 127	376 988	**-10 139**	18 849	**20,54**
Pogodna	1 227 174	1 432 735	**205 562**	**1,72**	781 250	772 996	**-8 254**	32 016	**24,40**
Łąkowa	253 249	304 197	**50 948**	**1,71**	157 421	164 073	**6 652**	6 200	**25,39**
Rowerowa	26 659	33 796	**7 137**	**2,33**	14 878	14 810	**-68**	787	**18,91**
Ogółem spółdzielnia	**7 978 683**	**9 130 888**	**1 152 206**	**2,00**	**2 401 279**	**2 366 567**	**-34 711**	**101 137**	**23,74**

Średni jednostkowy koszt podgrzania 1 m^3 wody w skali spółdzielni w 2019 r. wyniósł 23,74 zł (2018 r.: 21,92 zł/m^3). Najwyższy wystąpił dla budynków w os. „Łąkowa”- 25,39 zł/ m^3.

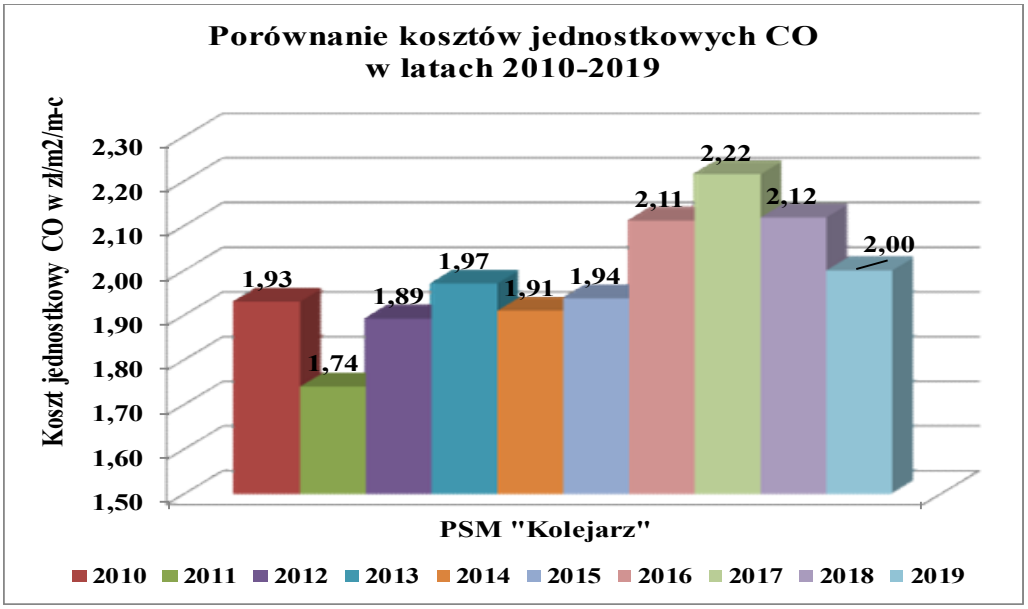
Tabela Nr 17. Porównanie kosztu jednostkowego CO w latach 2010-2019

Osiedle	Koszt jednostkowy CO (zł/m2/m-c)									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kalinowszczyzna	2,00	1,80	1,97	2,10	2,05	2,06	2,26	2,42	2,33	2,08
Kruczkowskiego	1,97	1,81	1,95	2,05	2,00	2,03	2,19	2,29	2,23	2,15
Bronowice-Maki	1,91	1,72	1,88	1,95	1,87	1,92	2,09	2,17	2,09	2,02
Pogodna	1,84	1,61	1,73	1,72	1,66	1,69	1,82	1,91	1,76	1,72
Łąkowa	1,79	1,67	1,83	1,90	1,82	1,86	2,08	2,08	1,82	1,71
Rowerowa	2,89	2,87	3,01	2,95	2,66	2,66	2,96	2,62	2,45	2,33
PSM "Kolejarz"	**1,93**	**1,74**	**1,89**	**1,97**	**1,91**	**1,94**	**2,11**	**2,22**	**2,12**	**2,00**

Wykres nr 5



Wykres nr 6



Rozliczenie kosztów ciepła we wszystkich osiedlach, dokonane zostanie za okres 01.07.2019r. – 30.06.2020 r. - wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Średni koszt CO za 2019 r. w skali spółdzielni za ogrzanie 1 m^2 dla lokali mieszkalnych wyniósł 2,00 zł (2018 r.: 2,12 zł/m2/m-c). Najniższy średni koszt ogrzewania odnotowano w osiedlu Pogodna: 1,72 zł/m2/m-c.

6. **Fundusz remontowy –** załącznik Nr 3.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Art. 4 ust. 4^1 pkt. 2 z podziałem na poszczególne nieruchomości. Jeżeli wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych są niższe niż naliczenia, to stan funduszu remontowego wykazuje saldo dodatnie.

W przypadku, gdy wydatki przewyższają naliczenia na fundusz remontowy, powoduje to powstanie ujemnego stanu funduszu remontowego w niektórych nieruchomościach. Taka sytuacja występuje na przykład w przypadku, gdy remont został sfinansowany kredytem bankowym. Ujemne saldo funduszu oznacza, że spółdzielnia posiada roszczenie wobec mieszkańców o spłatę zaciągniętego kredytu, przeznaczonego na zadanie remontowe.

Szczegółowe zestawienie wpływów na fundusz remontowy oraz wydatków za 2019 r. w skali spółdzielni przedstawia załącznik Nr 3.

VI. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC – załącznik Nr 4.

Średnie zatrudnienie w spółdzielni w 2019 r. wyniosło 142 etaty, tj. 99,7% planu. Wykorzystanie osobowego funduszu płac ogółem równe było: **7 127 299 zł,** tj. 97,61%.

Średnia płaca brutto, łącznie z wypłaconymi nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalno-rentowymi wyniosła **4 181 zł** (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalno-rentowych**: 3 995 zł)**. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2019 równe było 4 918,17 zł (w 2018 r. wyniosło: 4 585,03 zł.

VII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA

Bilans spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą **80 209 236,28 zł** i jest to wartość majątku spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na 31.12.2019 r. wynosi **57 972 734,84 zł**
- majątek obrotowy na kwotę - **22 236 401,44 zł**

Wartość majątku trwałego w porównaniu do roku 2018 zmniejszyła się o 2 134 004,73 zł z tytułu wyksięgowania wartości lokali w związku ustanowieniem odrębnej własności oraz umorzenia zasobów.

Wartość majątku obrotowego, na który składają się zapasy materiałów, środki pieniężne, należności z tytułu dostaw i usług oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – zmalała o 1 033 726,18 zł. Zmniejszenie wartości aktywów obrotowych związane było przede wszystkim z obniżeniem stanu należności oraz rozliczeń międzyokresowych.

Majątek spółdzielni znajduje pokrycie w zgromadzonych funduszach oraz kredytach bankowych zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe oraz remonty zasobów, zaciągniętych w latach poprzednich.

W skład funduszy własnych wchodzi:

- fundusz udziałowy	231 122,85 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	35 261 506,00 zł
- fundusz zasobowy	22 047 911,45 zł
- fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych	3 410 500,86 zł
R a z e m:	**60 951 041,16 zł**

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów na inwestycje mieszkaniowe oraz termomodernizację na dzień 31.12.2019 r. wynoszą 5 625 749,07 zł (2018 r.: 5 534 956,09 zł) i w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego ich saldo wzrosło o 90 792,98 zł w związku z zaciągnięciem kredytu na termomodernizację jednego budynku.

Zobowiązania krótkoterminowe to przede wszystkim zobowiązania wobec dostawców ciepła, wody, usług itp. zafakturowane na koniec roku, a zapłacone w styczniu roku następnego, stan funduszu socjalnego oraz salda Ma funduszu remontowego. Zobowiązania te wynoszą łącznie 11 073 910,25 zł. Ich stan w stosunku do roku poprzedniego zmniejszył się o 644 818,42 zł, głównie na skutek spadku zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Analiza bilansu za rok 2019 wskazuje na wysoką płynność finansową spółdzielni:

1. **wskaźnik płynności bieżącej** wyniósł 2,01 (w 2018 r.: 1,99) Optymalna wartość tego wskaźnika powinna zawierać się w przedziale od 1,2 do 2,0. Jeżeli wartość aktywów obrotowych jest w górnej części tego przedziału na poziomie 2, oznacza to, że spółdzielnia posiada płynność i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.

2. **wskaźnik płynności szybkiej -** 1,73 (2018 r.: 1,67) przy wielkości modelowej – nie niższej niż 1,2. Posiadanymi na dzień 31-12-2019 r. środkami pieniężnymi spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania.

3. **Wskaźnik rotacji należności**: w 2019 r. spółdzielnia odzyskiwała swoje należności średnio po 24,22 dniach, podczas gdy w roku 2018 – po 26,91 dniach. Taka wysokość wskaźnika oraz postępująca tendencja spadkowa świadczą o braku zagrożenia z powodu zatorów płatniczych.

VIII. WYNIK FINANSOWY I PODATKOWY SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2019

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2019 były wyższe od kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i garaży zaliczanych do GZM o **658 135,11 zł.** Na kwotę tę składają się: **nadwyżka kosztów nad przychodami** utrzymania nieruchomości w wysokości **459 359,28 zł** oraz **nadwyżka przychodów nad kosztami „na cieple"** w wysokości **1 117 494,39 zł**. Nadwyżka kosztów nad przychodami utrzymania nieruchomości zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2020, zaś nadwyżka „na cieple" będzie podlegać bezpośrednio rozliczeniu z użytkownikami lokali na dzień 30.06.2020 r. zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła.

Za rok 2019 spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto w kwocie **1 906 526,32 zł;** wynik netto wyniósł **1 509 470,32 zł.**

Na wynik ten składają się następujące pozycje: *Tabela 18.*

Lp.	Specyfikacja	Kwota w zł - brutto	Kwota w zł - netto
1	Działalność finansowa i operacyjna zwolniona z podatku	**662 952,05**	**662 952,05**
2	Nadwyżka na lokalach użytkowych	**821 264,89**	**512 895,89**
3	Nadwyżka z tytułu dzierżaw terenu, reklam i innych	**294 164,79**	**238 273,79**
4	Niedobór na działalności społeczno-wychowawczej	**-47 958,26**	**-47 958,26**
5	Wynik na działalności finansowej opodatkowanej	**172 609,68**	**139 813,68**
6	Wynik na działalności operacyjnej i gospodarczej	**-1 824,35**	**-1 824,35**
7	Wynik na działalności wyłączonej z opodatkowania	**5 317,51**	**5 317,51**
	Razem	**1 906 526,32 zł**	**1 509 470,32 zł**

W celu ustalenia wyniku podatkowego, poniesione w skali spółdzielni koszty należało skorygować o koszty, których zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych nie można zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów, natomiast przychody osiągnięte przez spółdzielnię ze wszystkich działalności należało podzielić na przychody podlegające opodatkowaniu, wolne od podatku lub w ogóle nie objęte ustawą. Ponadto koszty ogólne spółdzielni (koszty zarządu, administrowania) należało rozliczyć proporcjonalnie do osiągniętych przychodów z poszczególnych źródeł i przypisać w odpowiedniej części na GZM i pozostałą działalność. Ustalony w ten sposób wynik podatkowy brutto za rok 2019 wyniósł **1 906 526,32 zł**, a podatek dochodowy – **327 056,00 zł.**

IX. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w budżecie, jak też wspieranie w procesie organizacji finansowania działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:
- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko cenowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko kredytowe.

Spółdzielnia monitoruje i zarządza każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej. Spółdzielnia nie posiada istotnych ekspozycji na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych z tytułu zmiany stóp procentowych wynikającej z otrzymanych kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej. Lokowanie wolnych środków pieniężnych odbywa się w oparciu o stałe w okresie trwania lokaty stopy procentowe.

Ryzyko walutowe. Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko zmienności kursów walutowych z uwagi na sprzedaż oraz ponoszenie kosztów wyłącznie w walucie krajowej.

Ryzyko cenowe. Spółdzielnia nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług i energii. W Spółdzielni nie występowały instrumenty zabezpieczające ryzyko zmian cen. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności, analizowane są prognozowane tendencje.

Ryzyko kredytowe. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko związane z niewywiązaniem się dłużników ze swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i tym samym spowodują poniesienie strat. Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności.

Spółdzielnia dokonuje okresowej weryfikacji rozrachunków, której efektem jest określenie warunków dalszej współpracy z kontrahentami, w szczególności warunków płatności. Spółdzielnia prowadzi monitoring spływu należności oraz należności przeterminowanych. W ocenie Zarządu, w Spółdzielni nie występuje znaczna koncentracja ryzyka kredytowego, ponieważ Spółdzielnia posiada wielu małych odbiorców. Są to stali kontrahenci o długoletnim okresie współpracy (osoby mieszkające w zasobach spółdzielni) oraz bezpośredni odbiorcy o ugruntowanej sytuacji finansowej. Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi Spółdzielnia uznaje za nieistotne. Uwzględniając powyższe, w ocenie Zarządu Spółdzielni, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

Ryzyko płynności. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu gotówki, który stanowi rezerwę płynności, nie utrzymuje otwartych linii kredytowych. Funkcjonowanie i rozwój Spółdzielni jest przede wszystkim finansowane ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowywane jest do cyklu płatności zobowiązań. W ocenie Zarządu Spółdzielni, znaczna wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółdzielni powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne.

X. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA - załącznik Nr 5.

Zadłużenia czynszowe na **31.12.2019 r**. wyniosły ogółem **3 499 226 zł** w tym:

lokale mieszkalne	**- 2 929 336 zł**
lokale użytkowe	**- 560 946 zł**
garaże	**- 8 944 zł**

W poszczególnych osiedlach łączne zadłużenie na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach przedstawiało się następująco:

Osiedle Kalinowszczyzna	**- 1 123 157 zł**
Osiedle Kruczkowskiego	**- 806 886 zł**
Osiedle Bronowice-Maki	**- 834 060 zł**
Osiedle Pogodna	**- 436 199 zł**
Osiedle Łąkowa	**- 138 947 zł**
Budynek Rowerowa 13	**- 15 630 zł**
Lokale przy ul. Kruczkowskiego 22	**- 144 347 zł**

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w budynku przy ul. Rowerowej i wynosił 12,74%, natomiast najniższy w osiedlu Pogodna – 5,63%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 408,73 zł, najwyższe wystąpiło w osiedlu Łąkowa i wynosiło 612,10 zł, a najniższe w osiedlu Kruczkowskiego i wynosiło 348,87 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 9,17% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 13,74% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 77,09% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 11,05% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 316 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 7 146 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wynosiły na koniec roku 560 946 zł, co daje wskaźnik 11,62% . W kwocie tej 83,09% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 466 105 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 423 378 zł. Jest to 75,48% całości zadłużeń oraz 90,83% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2019 r. wyniosły 8 944 zł – wskaźnik 2,12%

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2019 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych
- wysyłaniu wezwań do zapłaty
- zawieraniu ugód na spłatę zadłużenia
- wyłączaniu sygnału TV
- wysyłaniu zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie z najemcami zalegającymi w opłatach umów najmu
- wzywaniu na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu
- kierowaniu spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty
- kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej
- kierowaniu spraw o licytację z zajmowanego lokalu, w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności
- wpisywaniu dłużników do Krajowego Rejestru Długów

<u>W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:</u>

- wysłano 722 wezwania do zapłaty na kwotę 2 643 270 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 293 osoby na kwotę 586 637 zł, a w części przez 229 osób na kwotę 350 300 zł. Ogółem wpłacono 936 937 zł.

Wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu 628 osób zalegających w opłatach czynszu na kwotę 843 441 zł. W efekcie rozmów oraz podjętych działań:

- 321 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 375 848 zł,
- 128 osób spłaciło zadłużenie częściowo na kwotę 49 843 zł,

Ogółem wpłacono 425 691 zł, tj. 50,47 % zadłużenia osób wzywanych. Ponadto z 33 osobami spisano odpowiednie protokoły na okoliczność przeprowadzonych rozmów oraz ustalono termin spłaty zadłużenia.

- 17 osobom rozłożono na raty spłatę zadłużenia w kwocie 70 199 zł
- z 9 dłużnikami zawarto ugodę na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 136 908 zł
- przed skierowaniem do Sądu 96 dłużników uregulowało zadłużenie na kwotę 394 095 zł
- do Sądu skierowano 93 sprawy na kwotę 755 611 zł
- przed skierowaniem do komornika – zadłużenie zasądzone spłaciło 15 osób na kwotę 91 200 zł
- do egzekucji przez komornika przekazano 43 sprawy na kwotę 335 232 zł,

spłata za pośrednictwem komornika w 2019 r. wyniosła 391 042 zł

- w 2019 r 4 mieszkania zostały zlicytowane przez komornika – efekt finansowy to kwota 47 113 zł i dotyczy 1 mieszkania, natomiast pozostałe 3 mieszkania brak efektu w 2019 r.

- przed eksmisją 1 dłużnik uregulował zadłużenie w całości na kwotę 29 603 zł.
- z Krajowego Rejestru Długów wykreślono 2 dłużników po spłacie zadłużenia na kwotę 16 438 zł

.

Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

Lokale mieszkalne *Tabela 19.*

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przepro-wadzone rozmowy z dłużnikami i ustalone terminy spłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorni-czej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
Kalinowszczyzna	106	108	14	37	21	3	-	6
Bronowice -Maki	74	181	8	30	16	-	-	4
Kruczkowskiego	85	140	6	29	10	5	-	4
Pogodna	39	96	4	14	4	-	-	-
Łąkowa	11	13	1	4	4	-	-	2
budynek Rowerowa 13	1	1	-	1	1	-	-	-
Razem	316	539	33	115	56	8	-	16

Lokale użytkowe i garaże *Tabela 20.*

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
Kalinowszczyzna	11	35	2	-
Bronowice –Maki	11	50	2	4
Kruczkowskiego	10	48	2	6
Pogodna	2	15	1	2
Łąkowa	-	6	-	-
Budynek przy ul. Kruczkowskiego 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13	3	29	1	2
RAZEM	37	183	8	14

W 2019 r. **469** osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę **238 021 zł. Z** tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę **34 599 zł**

XI. PODSUMOWANIE.

Zadaniem Zarządu Spółdzielni i jego agend było możliwie najpełniejsze zaspokajanie potrzeb związanych z zamieszkiwaniem w naszych osiedlach oraz kompetentna i życzliwa obsługa interesantów na co dzień.

Niniejsze sprawozdanie obrazuje działalność Spółdzielni w 2019 roku, a także przedsięwzięcia, których realizacja prowadzona jest od szeregu lat i będzie kontynuowana w latach następnych.
Stale i systematycznie poprawiamy stan techniczny zasobów. Przeprowadzona termomodernizacja zdecydowanej większości budynków polegająca na docieplenia elewacji, docieplenia stropodachów i stropów piwnic, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remoncie balkonów znacznie poprawiła komfort zamieszkiwania oraz ograniczyła koszty ponoszone na cele ogrzewania mieszkań.

Szczególną wagę przywiązujemy do bezpieczeństwa korzystania z urządzeń budynkowych, przeprowadzając obowiązkowe przeglądy, usuwając na bieżąco wszelkie nieprawidłowości i usterki.

Poprawiamy osiedlową infrastrukturę, place, ciągi pieszo-jezdne, modernizujemy i wzbogacamy o ciekawe, nowoczesne i bezpieczne urządzenia place zabaw dla dzieci. Stale prowadzona jest konserwacja terenów zieleni.

Sytuacja ekonomiczna spółdzielni jest dobra, zachowana jest płynność finansowa, nie występują zagrożenia dla kontynuowania działalności w kolejnym roku.

Jednak w obliczu nadchodzącego kryzysu gospodarczego spowodowanego koronawirusem, sytuacja finansowa spółdzielni może się pogorszyć. Przewidujemy, że spadną przychody z najmu lokali użytkowych, opłat za lokale mieszkalne i garaże, wzrosną koszty z tytułu wydatków na zapewnienie bezpieczeństwa sanitarnego mieszkańcom. Mimo tych okoliczności, Spółdzielnia dołoży wszelkich starań aby skutki epidemii, które dotkną naszych członków, właścicieli lokali i najemców - były jak najmniej dotkliwe.

Ocenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni pozostawiamy to, w jakim stopniu udało się te zadania zrealizować w 2019 roku.

Lublin, 26.03.2020 r.

Zarząd PSM „Kolejarz”

Ryszard Petkowicz

Witold Pawłowski

Marianna Markiewicz

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO - KULTURALNEJ

za 2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2019 r.	Wykonanie	% wykonania
I.	**Koszty utrzymania placówki**	**14 223**	**17 456,65**	**122,74%**
	1. koszty eksploatacji /CO, woda, nieczystości, energia elektryczna	6 601	7 322,13	110,92%
	2. rozmowy telefoniczne	923	1 139,88	123,44%
	3. zakupy /środki czystości, bilety MPK, woda i inne/	4 843	2 557,94	52,81%
	4. naprawy, konserwacje i przeglądy okresowe sprzętu	318	1 754,16	551,55%
	5. remonty i konserwacje	1 060	1 157,00	109,14%
	6. montaż i monitoring systemu alarmowego	0	3 480,14	-
	7. opłaty / RTV i inne/	476	45,40	9,53%
II.	**Działalność programowo-merytoryczna**	**4 022**	**5 152,04**	**128,09%**
	1. imprezy dla dzieci /akcja zima/	4 022	3 334,00	82,89%
	2. obsługa dotacji z budżetu gminy na działalność programową Klubu	0	1 818,04	-
III.	**Wynagrodzenia**	**126 986**	**126 313,52**	**99,47%**
	1. osobowy fundusz płac	103 426	102 445,32	99,05%
	2. bezosobowy fundusz płac	512	1 200,00	234,38%
	3. ZUS	20 282	19 862,98	97,93%
	4. ZFŚS	2 766	2 805,22	101,42%
IV.	**RAZEM WYDATKI**	**145 231**	**148 922,21**	**102,54%**
V.	**WPŁYWY**	**145 231**	**108 018,74**	**74,38%**
	1. Odpłatność za zajęcia	5 800	7 015,00	120,94%
	2. Dotacje na działalność programową	7 317	3 658,54	50,00%
	3. Sprzedaż usług - wynajem sali	2 193	1 537,50	70,11%
	4. Wplywy czynszowe *)	95 251	95 807,70	100,58%
	5. Inne wpływy - zasilenie z nadwyżki bilansowej	34 670	0,00	0,00%
VI.	**Wynik na działalności klubu**	**0**	**-40 903,47**	**-**

**) Wpływy czynszowe dotyczą lokali członkowskich*

Załącznik nr 1.

KOSZTY I WPŁYWY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ZA ROK 2019

Załącznik nr 2.

Lp.	Rodzaj kosztów		Ogółem spółdzielnia		Osiedle Kalinowszczyzna		Osiedle Bronowice-Maki		Osiedle Kruczkowskiego		Osiedle Pogodna		Łąkowa		Budynek Rowerowa		Nadbystrzycka	
			plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie
		Udziały	38 511 577		10 521 125		10 707 852		8 760 612		6 845 830		1 429 131		122 290		129 164	
		powierzchnia	359 165,24		98 182,33		99 540,88		81 330,52		64 638,94		12 958,03		1 222,90		1 291,64	
		l. lokali	7 861		2 358		2 168		1 819		1 237		227		35		15	
		l.os.zamieszk.	13 876		3 727		3 914		3 281		2 416		474		64		0	
1A	Koszty administrowania i eksploatacji		4 507 644	4 381 317	1 314 437	1 310 303	1 045 719	990 908	1 054 467	1 022 838	887 478	854 762	188 190	186 961	17 352	15 544,56	0	0
1B	Koszty zarządu		2 852 779	2 754 154	725 111	703 123	906 903	869 007	658 702	635 214	381 055	375 329	63 754	63 754	15 842	14 949,09	101 413	92 778
1C	Inne koszty powstające w nier. Np.ubezpieczenie		673 141	770 842	162 924	198 132	162 506	178 295	167 715	193 550	153 203	170 012	13 896	21 263	1 918	1 528,64	10 979	8 062
1	Koszty administr., zarządzania i eksploatacji		**8 033 564**	**7 906 312**	**2 202 473**	**2 211 558**	**2 115 127**	**2 038 210**	**1 880 885**	**1 851 603**	**1 421 736**	**1 400 103**	**265 839**	**271 977**	**35 112**	**32 022,29**	**112 392**	**100 839**
2	Koszty utrzymania majątku spółdzielni		844 744	826 665	229 477	191 260	194 824	184 604	272 145	280 621	128 123	151 072	19 247	18 125	927	984,28	0	0
3	Odpis na f. remontowy i koszty remontów		5 919 617	6 030 730	1 516 987	1 549 841	1 542 473	1 542 698	1 356 631	1 420 525	1 241 835	1 240 965	248 794	248 793	12 896	12 896,40	0	15 012
4	Podatek od nieruchom		570 334	571 148	140 702	141 171	149 374	151 823	147 148	146 306	89 610	88 608	13 482	13 221	2 994	2 994,00	27 024	27 024
5	Wieczyste użyt.terenu		67 326	65 558	13 801	13 582	7 990	7 990	33 537	33 537	4 426	4 426	0	0	0	0,00	7 571	6 023
A.(1+...5)	**Razem koszty**	***zł/m2***	**15 435 584**	**15 400 413**	**4 103 441**	**4 107 411**	**4 009 788**	**3 925 325**	**3 690 346**	**3 732 592**	**2 885 731**	**2 885 173**	**547 362**	**552 116**	**51 929**	**48 896,97**	**146 987**	**148 898**
6	Energia elektryczna	*zł/lokal*	477 203	410 103	93 160	82 347	174 292	143 601	71 417	64 516	91 006	87 876	5 982	5 156	2 895	2 411,34	38 451	24 195
7	Eksploatacja dźwigów	*zł/osobę*	167 860	171 035	32 162	36 973	47 077	45 852	34 755	35 554	53 867	52 656	0	0	0	0,00	0	0
8	Konserwacja domofonów	*zł/osobę*	176 734	176 424	51 627	51 530	49 577	49 483	42 132	42 078	27 067	27 016	5 697	5 686	633	631,80	0	0
9	Konserwacja inst.RTV i dost.sygnał	*zł/lokal*	296 110	286 517	88 403	86 993	84 432	82 551	71 556	67 772	42 666	40 743	8 108	7 742	945	716,84	0	0
10	Konserwacja instalacji CO i CCW	*zł/lokal*	292 446	291 740	79 466	78 189	82 159	82 335	67 164	67 554	52 301	52 344	10 544	10 502	812	816,48	0	0
11	Woda i kanalizacja	*zł/m2*	4 769 883	4 660 894	1 208 526	1 166 511	1 401 899	1 381 448	1 184 724	1 164 895	810 003	785 511	148 405	145 107	15 363	16 722,80	963	698
12	Wywóz nieczystości	*zł/osobę*	2 046 837	3 199 957	545 967	863 418	575 590	901 031	495 036	774 563	344 547	539 326	65 676	101 827	8 724	13 837,00	11 297	5 955
13	Sprzątanie klatek schodowych	*zł/lokal*	315 890	354 395	92 584	115 087	93 571	103 442	82 720	85 248	13 387	17 162	29 593	29 421	4 034	4 035,16	0	0
14	Gaz	*zł/osobę*	232 814	233 450	0	0	26 140	28 285	0	0	206 674	205 165	0	0	0	0,00	0	0
15	Konserwacje własne	*zł/m2*	2 030 579	1 912 931	491 747	412 742	580 437	568 438	551 886	532 187	361 045	361 277	45 464	38 286	0	0,00	0	0
B.(1+..14)	**Koszty ogółem**		**26 241 940**	**27 097 859**	**6 787 082**	**7 001 201**	**7 124 962**	**7 311 791**	**6 291 736**	**6 566 960**	**4 888 295**	**5 054 250**	**866 832**	**895 843**	**85 335**	**88 068,39**	**197 698**	**179 746**
C.	Wpływy czynszowe		27 158 163	27 426 832	7 020 833	7 125 465	7 539 614	7 651 753	6 497 326	6 511 208	4 933 761	4 970 603	866 832	878 538	85 347	89 675,37	214 449	199 590
D.	Inne wpływy		306 485	314 719	67 031	69 346	58 777	65 047	81 672	81 517	94 531	94 584	4 474	4 225	0	0,00	0	0
(C+D) - B.	**Wynik**		**1 222 708**	**643 692**	**300 783**	**193 610**	**473 429**	**405 009**	**287 262**	**25 765**	**139 996**	**10 937**	**4 474**	**-13 080**	**12**	**1 606,98**	**16 751**	**19 843**
15	Koszty co		9 888 869	8 452 239	2 866 712	2 368 100	2 735 667	2 383 222	2 329 979	2 103 263	1 571 535	1 298 107	328 006	253 249	44 108	31 782,46	12 861	14 516
16	Wpływy za CO		9 888 869	9 637 315	2 866 712	2 737 546	2 735 667	2 679 069	2 329 979	2 340 363	1 571 535	1 518 870	328 006	304 197	44 108	36 154,47	12 861	21 115
17	Wynik na CO		**0**	**1 185 076**	**0**	**369 447**	**0**	**295 847**	**0**	**237 100**	**0**	**220 763**	**0**	**50 948**	**0**	**4 372,01**	**0**	**6 599**
18	Koszty CCW		2 315 013	2 433 606	955 946	1 066 268	398 692	407 429	0	0	784 312	787 288	160 870	157 421	15 192	15 200,00	0	0
19	Wpływy za CCW		2 315 013	2 403 582	955 946	1 043 238	398 692	396 949	0	0	784 312	784 191	160 870	164 257	15 192	14 947,49	0	0
20	Wynik na CCW		**0**	**-30 023**	**0**	**-23 030**	**0**	**-10 480**	**0**	**0**	**0**	**-3 096**	**0**	**6 836**	**0**	**-252,51**	**0**	**0**

PSM "KOLEJARZ" Data: 24.02.2020

Fundusz remontowy - ogółem Spółdzielnia

Naliczenie na dzień: 31.12.2019 Stan na dzień: 24.02.2020 10:13:44 **Załącznik nr 3**

Wyszczególniene	Kalinowszczy-zna	Kruczkowskie-go	Bronowice - Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzyc-ka	Ogółem Spółdzielnia
I. Bilans otwarcia	**615 477,39**	**10 661,77**	**782 357,76**	**151 057,28**	**-109 986,75**	**93 222,24**	**31 412,65**	**1 574 202,34**
II. Wpływy:								
1. Odpis na fundusz remontowy, z tego:	1 516 011,06	1 356 106,50	1 542 421,71	1 240 900,11	248 793,19	12 896,40	0,00	**5 917 128,97**
a) lokale mieszkalne	1 469 792,26	1 316 948,64	1 519 959,44	1 161 947,28	237 603,24	11 443,20	0,00	**5 717 694,06**
w tym odpis na wymianę dźwigów	0,00	0,00	51 007,31	0,00	0,00	0,00	0,00	**51 007,31**
b) lokale użytkowe	3 308,82	21 947,70	10 955,61	62 550,15	11 189,95	1 041,60	0,00	**110 993,83**
c) garaże	42 909,98	17 210,16	11 506,66	16 402,68	0,00	411,60	0,00	**88 441,08**
2. Nadwyżka bilansowa z lat ubiegłych	274 135,80	135 413,49	459 995,40	112 571,68	8 719,28	648,24	11 873,70	**1 003 357,59**
3. Inne wpływy	4 418,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**4 418,58**
RAZEM WPŁYWY	**1 794 565,44**	**1 491 519,99**	**2 002 417,11**	**1 353 471,79**	**257 512,47**	**13 544,64**	**11 873,70**	**6 924 905,14**
ŁĄCZNIE ŚRODKI DO DYSPOZYCJI	**2 410 042,83**	**1 502 181,76**	**2 784 774,87**	**1 504 529,07**	**147 525,72**	**106 766,88**	**43 286,35**	**8 499 107,48**
III. Wydatki								
1. Wymiana okien i ekwiwalent za okna	13 021,09	4 231,84	4 293,41	6 448,51	0,00	0,00	0,00	**27 994,85**
2. Remont i konserwacja hydrofornii	5 702,40	6 388,78	9 729,72	13 731,00	0,00	0,00	0,00	**35 551,90**
3. Wymiana wodomierzy, montaż ciepłomierzy	65 201,98	54 131,60	101 413,10	0,00	0,00	0,00	0,00	**220 746,68**
4. Montaż i modernizacja instalacji domofonowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
5. Remonty i konserwacje dźwigów	33 758,86	1 212,67	4 464,27	3 932,68	0,00	0,00	0,00	**43 368,48**
6. Pogotowie instalacyjne	33 079,97	25 819,99	32 151,27	20 673,71	4 585,36	277,20	0,00	**116 587,50**
7. Konserwacje własne	127 529,30	0,00	96 773,70	115 893,46	14 666,20	0,00	0,00	**354 862,66**
8. Roboty docieplenioweе	716,45	0,00	0,00	337 404,93	1 013 477,90	0,00	0,00	**1 351 599,28**
9. Remonty i konserwacje instalacji gazowej, elektrycznej, sieci	628 723,65	318 294,26	147 811,63	46 215,24	3 276,38	0,00	12 274,28	**1 156 595,44**
10. Remonty wewnątrz klatek, piwnic, komory zsypowej	191 069,09	0,00	2 288,13	30 240,00	0,00	0,00	0,00	**223 597,22**
11. Wymiana okien na klatkach, w piwnicach	3 575,74	0,00	294,66	20 321,28	0,00	0,00	0,00	**24 191,68**
12. Remont balkonów, wymiana rynien	157 801,52	118 498,58	31 167,39	25 987,39	0,00	0,00	0,00	**333 454,88**
13. Remonty elewacji i inne na zewnątrz klatek	76 068,78	321 030,04	847 964,52	92 466,39	0,00	0,00	0,00	**1 337 529,73**
14. Remont dachu, kominów	32 230,38	0,00	60 537,38	0,00	0,00	0,00	0,00	**92 767,76**
15. Remont dróg i ciągów pieszo-jezdnych	26 221,47	212 754,18	12 383,32	143 085,60	347,71	0,00	0,00	**394 792,28**
16. Remony ogrodzeń, pielęgnacja terenów zielonych	0,00	6 323,27	847,63	5 945,37	0,00	0,00	0,00	**13 116,27**
17. Wykonanie i remonty altan śmietnikowych	0,00	22 656,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**22 656,35**
18. Wykonanie parkingu	70 007,09	3 476,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**73 483,32**
19. Remonty placów zabaw i ławek, montaż koszy na śmieci	11 582,62	13 436,71	23 910,72	18 695,39	0,00	0,00	0,00	**67 625,44**
20. Remont kotłowni	474,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**474,11**
21. Spłata kredytu termomodernizacyjnego - odsetki	0,00	0,00	0,00	39 721,43	20 363,15	0,00	0,00	**60 084,58**
22. Materiały z kosztami zakupu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
23. Wypłata za terakotę i ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
24. Bezosobowy fundusz płac	0,00	4 780,00	6 800,00	0,00	0,00	0,00	1 000,00	**12 580,00**
25. Remonty środków trwałych	0,00	16 226,81	0,00	389 340,00	0,00	0,00	0,00	**405 566,81**
26. Inne wydatki	17 980,27	4 611,19	41 282,03	14 126,06	1 077,50	0,00	0,00	**79 077,05**
27. Pożyczki wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
RAZEM WYDATKI	**1 494 744,77**	**1 133 872,50**	**1 424 112,88**	**1 324 228,44**	**1 057 794,20**	**277,20**	**13 274,28**	**6 448 304,27**
IV. Bilans zamknięcia	**915 298,06**	**368 309,26**	**1 360 661,99**	**180 300,63**	**-910 268,48**	**106 489,68**	**30 012,07**	**2 050 803,21**

ANALIZA ZATRUDNIENIA I OSOBOWEGO FUNDUSZU PŁAC ZA 2019

Wyszczególnienie	*ZATRUDNIENIE*			Osobowy fundusz - plan 2019 r.	*Osobowy fundusz płac wykonanie 2019*	% wyk. planu	Planowana średnia płaca 2019 r.	Średnia płaca za 12 miesięcy 2019 r.
	Plan 2019	Wykonanie 2019	Wykonanie 2019 w %					
ZARZĄD - razem	**32,250**	**32,045**	**99,4%**	**2 276 611**	**2 223 955,10**	**97,69%**	**5 883**	**5 783**
umysłowi -	30,875	30,375	98,4%	**2 226 155**	2 172 021,10	97,57%	6 009	5 959
fizyczni -	1,375	1,670	121,4%	**50 456**	51 934,00	102,93%	3 058	2 592
GZM - razem	**108,000**	**107,750**	**99,8%**	**4 922 144**	**4 800 898,65**	**97,54%**	**3 798**	**3 713**
umysłowi	21,125	21,125	100,0%	**1 334 278**	1 338 317,57	100,30%	5 263	5 279
gospod.	43,875	43,292	98,7%	**1 640 888**	1 556 660,25	94,87%	3 117	2 996
konserwat	43,000	43,333	100,8%	**1 946 978**	1 905 920,83	97,89%	3 773	3 665
KALINOWSZCZYZNA	**28,500**	**29,658**	**104,1%**	**1 365 353**	**1 355 823,29**	**99,30%**	**3 992**	**3 810**
umysłowi	5,000	5,000	100,0%	**351 469**	353 357,60	100,54%	5 858	5 889
gospod.	13,500	14,158	104,9%	**544 945**	541 825,71	99,43%	3 364	3 189
konserwat	10,000	10,500	105,0%	**468 940**	460 639,98	98,23%	3 908	3 656
BRONOWICE-MAKI	**27,250**	**26,993**	**99,1%**	**1 224 957**	**1 179 008,90**	**96,25%**	**3 746**	**3 640**
umysłowi	5,000	5,000	100,0%	**305 565**	307 870,24	100,75%	5 093	5 131
gospod	10,250	10,160	99,1%	**359 336**	345 770,52	96,22%	2 921	2 836
konserwat	12,000	11,833	98,6%	**560 056**	525 368,14	93,81%	3 889	3 700
KRUCZKOWSIEGO	**27,500**	**27,495**	**100,0%**	**1 213 310**	**1 200 891,33**	**98,98%**	**3 677**	**3 640**
umysłowi	5,000	5,000	100,0%	**298 410**	304 486,93	102,04%	4 973	5 075
gospod	10,500	10,495	99,9%	**381 786**	365 340,82	95,69%	3 030	2 901
konserwat	12,000	12,000	100,0%	**533 114**	531 063,58	99,62%	3 702	3 688
POGODNA	**21,500**	**20,354**	**94,7%**	**954 023**	**902 366,91**	**94,59%**	**3 698**	**3 694**
umysłowi	5,000	5,000	100,0%	**299 895**	292 463,93	97,52%	4 998	4 874
gospod	8,500	7,354	86,5%	**310 586**	259 613,49	83,59%	3 045	2 942
konserwat	8,000	8,000	100,0%	**343 542**	350 289,49	101,96%	3 579	3 649
ŁĄKOWA	**3,000**	**3,000**	**100,0%**	**152 086**	**150 282,02**	**98,81%**	**4 225**	**4 175**
umysłowi	1,000	1,000	100,0%	**69 270**	70 093,36	101,19%	5 772	5 841
gospod	1,000	1,000	100,0%	**41 490**	41 629,02	100,34%	3 457	3 469
konserwat.	1,000	1,000	100,0%	**41 327**	38 559,64	93,30%	3 444	3 213
Budynek Rowerowa	**0,250**	**0,250**	**100,0%**	**12 415**	**12 526,20**	**100,89%**	**4 138**	**4 175**
umysłowi	0,125	0,125	100,0%	**9 670**	10 045,51	103,88%	6 447	6 697
gospod	0,125	0,125	100,0%	**2 746**	2 480,69	90,35%	1 830	1 654
KLUB - Kalina	**2,250**	**2,250**	**100,0%**	**103 426**	**102 445,32**	**99,05%**	**3 831**	**3 794**
umysłowi	2,000	2,000	100,0%	**96 250**	94 925,43	98,62%	4 010	3 955
fizyczni	0,250	0,250	100,0%	**7 177**	7 519,89	104,78%	2 392	2 507
RAZEM SPÓŁDZIELN	**142,500**	**142,045**	**99,7%**	**7 302 182**	**7 127 299,07**	**97,61%**	**4 270**	**4 181**

Załącznik nr 4.

ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH OGÓŁEM *(NA LOKALACH MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH, GARAŻACH)*

NA DZIEŃ 31-12-2019

Załącznik nr 5.

OSIEDLE		Dłużnicy do 1 m-ca			Dłużnicy od 1 m-ca do 3 m-cy			Dłużnicy 3 m-ce i wiecej			Dłużnicy ogółem			Wskaźnik zadłużeń		Zmiana stanu zadłużen (w porównaniu do poprzedniego kwartału)	Srednie zadłużenie zł/m2 pow.użytk.
		ilość	zł	udział w %	ilość	zł	udział w %	ilość	zł	udział w %	ilość	zł	udział w %	roczny	do m-ca		
Kalinowszczyzna EB	XII.2018	603	71 214	6,13	229	145 110	12,50	128	944 936	81,37	960	1 161 260	32,04	10,70%	128,35%	-	11,83
liczba lokali 2 366	III.2019	720	54 600	4,59	239	169 212	14,21	121	966 691	81,20	1 080	1 190 503	32,35	10,90%	130,75%	2,52%	12,13
98 182,33 pow. (m	VI.2019	706	95 181	7,70	256	163 823	13,25	126	977 090	79,05	1 088	1 236 094	33,14	11,16%	133,93%	3,83%	12,59
	IX.2019	450	71 963	5,94	288	184 929	15,26	137	955 076	78,80	875	1 211 968	31,36	10,80%	129,57%	-1,95%	12,34
	XII.2019	590	77 264	6,88	193	122 173	10,88	117	923 720	82,24	900	1 123 157	32,10	9,89%	118,72%	-7,33%	11,44
Kruczkowskiego EK	XII.2018	495	59 537	7,32	165	111 477	13,70	108	642 398	78,98	768	813 412	22,44	9,29%	111,44%	-	10,00
liczba lokali 1 860	III.2019	614	42 709	5,05	193	142 541	16,85	94	660 476	78,10	901	845 726	22,98	9,58%	114,92%	3,97%	10,40
81 317,22 pow. (m	VI.2019	548	65 995	7,79	191	147 248	17,39	88	633 411	74,81	827	846 654	22,70	9,45%	113,40%	0,11%	10,41
	IX.2019	348	51 698	5,50	269	179 433	19,09	103	708 674	75,41	720	939 805	24,32	10,36%	124,29%	11,00%	11,56
	XII.2019	466	58 710	7,28	161	122 481	15,18	84	625 695	77,54	711	806 886	23,06	8,80%	105,65%	-14,14%	9,92
Maki EM	XII.2018	579	70 893	7,51	186	124 550	13,20	124	748 336	79,29	889	943 779	26,04	8,69%	104,25%	-	9,48
liczba lokali 2 179	III.2019	703	51 423	5,52	225	143 651	15,41	116	736 900	79,07	1 044	931 974	25,33	8,52%	102,27%	-1,25%	9,36
99 529,38 pow. (m	VI.2019	614	81 801	8,66	238	184 060	19,48	110	679 160	71,87	962	945 021	25,34	8,55%	102,56%	1,40%	9,49
	IX.2019	460	85 390	8,65	283	206 252	20,88	115	696 083	70,47	858	987 725	25,56	8,85%	106,20%	4,52%	9,92
	XII.2019	539	70 870	8,50	192	134 883	16,17	96	628 307	75,33	827	834 060	23,84	7,40%	88,81%	-15,56%	8,38
Pogodna EP	XII.2018	353	52 344	12,40	95	73 679	17,45	47	296 134	70,15	495	422 157	11,65	5,84%	70,13%	-	6,53
liczba lokali 1 247	III.2019	396	35 831	8,36	119	112 186	26,18	40	280 544	65,46	555	428 561	11,65	5,90%	70,79%	1,52%	6,63
64 638,94	VI.2019	382	55 878	13,14	114	95 907	22,56	44	273 343	64,30	540	425 128	11,40	5,79%	69,52%	-0,80%	6,58
	IX.2019	272	56 868	13,31	112	103 580	24,24	40	266 906	62,46	424	427 354	11,06	5,77%	69,26%	0,52%	6,61
	XII.2019	360	56 431	12,94	88	88 761	20,35	41	291 007	66,71	489	436 199	12,47	5,84%	70,10%	2,07%	6,75
Łąkowa EŁ	XII.2018	51	9 516	5,12	20	17 762	9,56	18	158 540	85,32	89	185 818	5,13	14,11%	169,33%	-	14,34
liczba lokali 229	III.2019	72	7 695	4,59	25	19 666	11,73	16	140 267	83,68	113	167 628	4,56	12,69%	152,23%	-9,79%	12,94
12 958,03 pow. (m	VI.2019	65	11 719	8,38	28	25 200	18,02	12	102 909	73,60	105	139 828	3,75	10,50%	126,01%	-16,58%	10,79
	IX.2019	36	6 367	4,42	28	28 961	20,10	13	108 724	75,48	77	144 052	3,73	10,68%	128,11%	3,02%	11,12
	XII.2019	60	9 123	6,57	24	22 620	16,28	11	107 204	77,15	95	138 947	3,97	10,13%	121,62%	-3,54%	10,72
Rowerowa/ ER	XII.2018	9	1 238	1,27	4	2 130	2,18	4	94 433	96,56	17	97 801	2,70	25,55%	306,56%	-	39,85
Nadbystrzycka 50	III.2019	7	105	0,09	10	7 381	6,39	4	108 063	93,52	21	115 549	3,14	29,89%	358,70%	18,15%	47,08
liczba lokali 0	VI.2019	13	2 264	1,65	10	6 922	5,05	5	127 968	93,30	28	137 154	3,68	34,90%	418,79%	18,70%	55,88
2 454,45 pow. (m	IX.2019	5	582	0,38	9	8 147	5,32	4	144 512	94,30	18	153 241	3,97	38,81%	465,71%	11,73%	62,43
	XII.2019	10	1 565	0,98	5	5 562	3,48	4	152 850	95,54	19	159 977	4,57	40,46%	485,57%	4,40%	65,18
Spółdzielnia PSM	XII.2018	2 090	264 742	7,30	699	474 708	13,10	429	2 884 777	79,60	3 218	3 624 227	100,00	9,20%	110,38%	-	10,09
liczba lokali 7 931	III.2019	2 512	192 363	5,23	811	594 637	16,16	391	2 892 941	78,61	3 714	3 679 941	100,00	9,28%	111,33%	1,54%	10,25
359 080,35 pow. (m	VI.2019	2 328	312 838	8,39	837	623 160	16,71	385	2 793 881	74,91	3 550	3 729 879	100,00	9,29%	111,47%	1,36%	10,39
	IX.2019	1 571	272 868	7,06	989	711 302	18,41	412	2 879 975	74,53	2 972	3 864 145	100,00	9,52%	114,19%	3,60%	10,76
	XII.2019	2 025	273 963	7,83	663	496 480	14,19	353	2 728 783	77,98	3 041	3 499 226	100,00	8,53%	102,36%	-9,44%	9,74