



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łęczycanka” w Łęczycy
KRS 0000156933 NIP 775 000 30 41

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„ŁĘCZYCANKA”

ZA 2019 ROK

I. Charakterystyka Spółdzielni

1. *Przedmiot działalności*

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest :

- ✓ prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym,
- ✓ zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, a w szczególności zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni;
- ✓ nabywanie gruntów na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- ✓ budowa lub nabywanie domów mieszkalnych, urządzeń pomocniczych i budynków gospodarczych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc parkingowych;
- ✓ zagospodarowywanie przestrzenne w osiedlach w szczególności zieleń, miejsca do wypoczynku i do zabaw dla dzieci.

2. *Stan prawny*

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka” w Łęczycy rozpoczęła się od dnia 01 października 1959 roku.

Aktualnie Spółdzielnia zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla m. Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. Wpisu dokonano w dniu 25 listopada 2003 roku - pozycja rejestru **0000156933**.

Spółdzielnia działa w oparciu o:

1. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (t.j. Dz.U. z 2013r. poz.1222 z późn. zmianami ;
2. ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r.(tj. DZ.U. 2017r.,poz.1560 z późn.zmianami;
3. statut Spółdzielni zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego – *tekst jednolity przyjęty uchwałą nr 3/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka” w Łęczycy podzielonego na 2(dwie) części) odbytego w dniach 26-27 marca 2018r. poz. wpisu.: Nr 48 z dnia 28 września 2018r..*

II. Organizacja Spółdzielni

Działalnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym kierował Zarząd w składzie:

1. **Jarosław Pacholski - Prezes Zarządu od 31.01.2014r.**
2. **Mateusz Olczak - Z-ca Prezesa Zarządu od 01.10.2018 r.**

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco. Zarząd Spółdzielni odbył **50** protokołowanych posiedzeń. W sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegialnie, podejmując decyzje w formie uchwał (**62**), stwierdzeń i zaleceń.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie Zarząd należały:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- sprawy pracownicze
- bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Istotne zdarzenia w 2019 roku

Styczeń	Przyjęcie projektu planu remontów i konserwacji na rok 2019
Luty	Przyjęcie projektu planu gospodarczo-finansowego na rok 2019
Marzec	Przyjęcie sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności Zarządu za 2018 rok
Kwiecień	Podjęcie uchwał w sprawie zagospodarowania terenów Spółdzielni Podjęcie decyzji o organizacji obchodów 60-lecia działalności Spółdzielni
Maj	Zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków
Czerwiec	Złożenie wymaganych prawem dokumentów w Krajowym Rejestrze Sądowym i Urzędzie Skarbowym, potwierdzone Urzędowym Potwierdzeniem Odbioru i rejestracją. Zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Belwederskiej 77A
Sierpień	Organizacja festynu rodzinnego z okazji jubileuszu 60-lecia powstania Spółdzielni
Październik	Przyjęcie projektu uchwał w sprawie zatwierdzenia stawki opłaty eksploatacyjnej i stawki odpisu na fundusz remontowy –odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej
Listopad	Przyjęcie projektu uchwały w sprawie wyboru rewidenta w celu badania sprawozdania finansowego za 2019 rok
Grudzień	Podpisanie protokołu z pełnej lustracji działalności Spółdzielni za lata 2017-2019 oraz działalności inwestycyjnej.

1. Zatrudnienie i fundusz płac

Spółdzielnia działała w oparciu o zatwierdzony schemat struktury organizacyjnej i plan zatrudnienia na 2019 rok - uchwała Rady Nadzorczej nr 1 /2018z dnia 18stycznia 2018r.

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2019 roku w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło **20,96 etatu** i w stosunku do 2018 roku zatrudnienie **zmniejszyło się o 1,04 etatu**.

Planowany fundusz płac na 2019 rok	Wykonanie funduszu płac 2019 z narzutami zł	Wykonanie funduszu płac bez narzutów w zł	Wykonanie funduszu płac %
1 441 000,00	1 459 941,28	1 244 166,28	101,31%

2. Podstawowe dane charakteryzujące Spółdzielnię

Powierzchnia użytkowa administrowanych przez Spółdzielnię zasobów wg stanu na dzień 31.12.2019r. wynosi 100 238,48 m²

Zasoby administrowane przez Spółdzielnię to:

- ✓ **37 budynków mieszkalnych** o ogólnej powierzchni użytkowej **92 490,53* m²**
w których znajduje się ogółem **2 075 lokali**
z tego:

Lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Spółdzielni ogółem 1332 lokale

w tym :

- ✓ użytkowane przez członków na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu **48 lokali**
o pow. użytk. 2 165,01 m², co stanowi 2,34 % ogólnej pow. lokali mieszkalnych
- ✓ użytkowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu **1 284 lokale**
o pow. użytk. 56 635,35 m², co stanowi 61,23 % ogólnej pow. lokali mieszkalnych

Lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność ogółem 743 lokale

o pow. użytk. 33 690,17 m², co stanowi 36,43 % ogólnej pow. lokali mieszkalnych

Lokale użytkowe o ogólnej powierzchni użytkowej 5 098,78 m² p.u

w tym:

2 lokale zajmowane_ użytkowane na warunkach spółdzielczego prawa **248,80 m² p.u**

Z ogólnej powierzchni lokali użytkowych wg stanu na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia wynajmowała lokale i pomieszczenia na podstawie umowy najmu na łączną powierzchnię użytkową 2 369,02 m²

Garaże o ogólnej powierzchni użytkowej 2 635,97 m²

w tym :

- 137 garaży użytkowanych na warunkach spółdzielczego prawa **2 428,65 m² p.u.**
z tego :
 - 16 garaże os. M. Konopnickiej 311,00 m² p.u.
 - 121 garaże os. Belwederska 2 117,65 m² p.u.
- - 11 garaży stanowiące odrębną własność **207,32 m² p.u.**

3. Gospodarka gruntami

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2019r. Spółdzielnia posiada:

✓ <u>prawo własności nieruchomości gruntowych</u>	40 526,78 m² p.u
zabudowane budynkami mieszkalnymi	40 526,78 m ² p.u.
• <u>prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych</u>	87 164,53 m² p.u.
○ z tego:	
▪ nieruchomości gruntowe zabudowane garażami <i>(dz.oznacz.nr 1853; nr 1858/1 i nr1860)</i>	6 924,53 m ² p.u.
▪ nieruchomości gruntowe zabudowane lokalami użytkowymi <i>(dz.1849/5;nr 1858/2;nr1858/6; nr 1846/ 19; 1846/34)</i>	5 520,00 m ² p.u.
▪ nieruchomości gruntowe niezabudowane <i>(dz.1844/1;nr 1845/1, nr 1845/3,1845/6,nr 365/13,365/1,365/81850/17,1850/14)</i>	6 792,00 m ² p.u.
▪ pozostałe (m.in. drogi, parkingi ,place zabawa zieleńce)	68 125,00 m ² p.u

W ramach administrowanych gruntów Spółdzielnia wydzierżawia grunt o pow. użytk. **1 094,80 m²**.

W okresie sprawozdawczym Zarząd zawarł łącznie **16** umów ustanawiających odrębne własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (garaże) i przeniósł udziały we współwłasności części wspólnych budynku wraz z prawem własności działki gruntu na której znajdują się nieruchomości budynkowe oraz przeniesione udziały w prawie użyt. wieczystego (42,46m²). łącznie powierzchnia użytkowa gruntów zmniejszyła się o powierzchnię **527,43 m²**.

III. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

W 2019 roku Spółdzielnia liczyła **2 791 członków**
w tym:

posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego	2742 członków
posiadających spółdzielcze prawo do garażu	46 członków
posiadających spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego	3 członków

Na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia liczyła

W 2019 roku Zarząd dokonał :

wykreśleń w rejestrze członków Spółdzielni **ogółem 89 osób**,

wpisu w rejestrze Spółdzielni ogółem **86** członków

z tego:

nadanie członkostwa 54 osoby , w związku z nabyciem prawa spółdzielczego prawa do okalu
przyjęć w poczet członków 32 osoby w związku z nabyciem prawa własności do lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest na zasadzie optymalizacji kosztów przy jednoczesnym wspomaganiu dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni. Zarządzanie Spółdzielnią wspierane jest przez wynikające z prawa aktywne uczestnictwo Członków w podejmowaniu decyzji istotnych dla Spółdzielni, a także przez nich systematycznie kontrolowane.

Działalność Spółdzielni w 2019 roku stanowiła kontynuację realizacji postawionych celów, w tym przyjętych w planie gospodarczym na rok 2019. Podobnie, jak w latach poprzednich, tak i w 2019 roku Spółdzielnia sukcesywnie podwyższa standardy w zarządzaniu oraz kontynuuje, w oparciu o przepisy prawa pracy, politykę kadrową, które mają na celu utrzymywać na wysokim poziomie profesjonalną i sprawną obsługę mieszkańców. Bardzo ważną rolę w planowaniu i realizacji zadań pełni coroczne Walne Zgromadzenie Członków, które zostało przeprowadzone w dniach 22-23 maja 2019 roku.

Walne Zgromadzenie Członków podjęło następujące uchwały :

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2018 rok

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2018 rok

w sprawie absolutorium dla Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Łęczycanka" w Łęczycy

w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2018 rok

w sprawie zasad gospodarowania funduszem remontowym .

W dalszej części sprawozdania prezentujemy informacje, które mają posłużyć ocenie działalności Spółdzielni w 2018 roku oraz przedstawić perspektywę rozwoju Spółdzielni na najbliższe lata.

Bieżąca eksploatacja i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych, w części przypadającej na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, wiąże się z ponoszeniem kosztów przez ich użytkowników.

Na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia pobiera w ramach opłat czynszowych, opłaty które zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dzielimy na opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali uregulowane są w uchwalonych przez Radę Nadzorczą *regulaminach dostępnych w siedzibie i na stronie internetowej Spółdzielni* : www.sm-leczycanka.pl dostępnych dla członków Spółdzielni.:

Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, dostawę mediów oraz pozostałe rodzaje działalności przedstawiono w następujących tabelach :

	lokale mieszkalne	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja	1 798 828,22	1 935 536,47	-136 708,25
2.	Odpis na fundusz remontowy	887 922,48	889 840,47	- 1917,99
3.	Odpis na konserwacje	554 991,84	550 978,48	4 013,36
4.	Podatek od nieruchomości	95 209,14	93798,76	1 410,38
5.	Wieczyste użytk. gruntów	80 361,36	50 690,61	29 670,75
6.	Woda i kanalizacja	1 278 928,41	1 241 227,60	37 700,81
7.	Energia elektryczna	115 094,56	65 721,97	49 372,59
8.	Sprzątanie klatek	190 094,10	187 233,50	2 860,60
9.	Odpis na termomodernizację	466 410,32	466 410,32	-
10.	Wywóz nieczystości	914 649,00	914 649,00	-
11.	Inwentaryzacja - ul. Zachodnia 3	4 743,36	14 004,72	- 9 261,36
	RAZEM	6 387 232,79	6 410 009,19	-22 769,11
12.	Centralne ogrzewanie	2 869 781,84	2 375,382,80	494 399,04
13.	Podgrzanie wody	761 473,76	795 252,11	- 33 778,35
	RAZEM	3 631 255,60	3 170 634,91	460 620,69
	Garaże eksploatacja garaży z F.R.	101 290,00	71 311,00	29 979,00

OGÓŁEM GZM	10 018 488,39	9 638 033,09	(+) 467 830,58
-------------------	----------------------	---------------------	-----------------------

Rzeczywista średnia stawka eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię w 2019 roku wyniosła **1,74 zł/m²**.

Tytuł	Koszty	Przychody	WYNIK
Eksploatacja	1 935 536,47	1 798 828,22	(-) 136 708,25
	1,74 zł/m²	1,62 zł/m²	(-) 0,12zł/m²

W 2019 roku z pożytków Spółdzielnia uzyskała wyniki przedstawione w poniższej tabeli :

	Przychody	Koszty	wynik
NAJMY, DZIERŻAWY	681 859,0	116 348,0	565 511,0
USŁUGI ZEWNĘTRZNE	-	-	-
MIEJSCA PARKINGOWE	6268,0	1431,0	40837,0
C.O. DLA LOKALI UŻYTKOWYCH	71 224,11	31 244,52	39 979,59
SPRZEDAŻ MATERIAŁÓW Z MAGAZYNU	-	-	-
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA	82 705,91	44,05	82 661,86
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	199 124,01	86 311,91	112 812,10
KOSZTY N.K.U.P			2 966,00
DOCHÓD Z POŻYTKÓW BRUTTO			738 417,00
PODATEK DOCHODOWY 19%		140 299,00	
DOCHÓD NETTO DO PODZIAŁU			598 118,00

Od dochodu uzyskanego z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a więc m.in. gospodarce lokalami użytkowymi, dzierżawy gruntów, najmu w roku 2018 Spółdzielnia w związku z wymogiem wprowadzonym w art. 17 ust. 1 pkt.44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych odprowadziła podatek dochodowy w wysokości **140 299,00 zł**.

Uzyskane wyniki z własnej działalności gospodarczej (pożytki Spółdzielni) zostaną rozliczone w oparciu o zatwierdzone sprawozdania finansowe za 2019 rok i podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2020 rok

FUNDUSZ REMONTOWY I KONSERWACJE

Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą (§ 11 ust.13-15 statutu Spółdzielni a także uchwałę nr 11/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.05.2018r.)Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości i uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości .

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni zostały ujęte w uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminie (*tekst jednolity :uchwała nr 16/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 05 .05. 2015r z późn.zm . uchwała nr 24/2015 z dnia 30 .09.2015r.*).

Wydatki ponoszone na ten cel pokrywane są z funduszu remontowego powstałego:

- ✓ **z odpisu w opłacie eksploatacyjnej** obciążających koszty g. z .m. **0,80 zł/m² p.u .**
- ✓ *z podziału nadwyżki bilansowej za rok 2016 w wysokości zł 346 976,84 zł z uwzględnieniem ewidencji wg kryterium pow. użytkowej na zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomościach stanowiących zasób mieszkaniowy. Na fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości budynkowe wpłynęły kwoty w przedziale od 3 931,46 zł – 15 712,72 zł (uchwała nr 9/2018 z dnia 23 .05.2018 roku Walnego Zgromadzenia)*
- ✓ **dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z tytułu prac termomodernizacyjnych** z nieruchomości docieplonych w latach 2006-2018 wg stawki w przedziale mieszczącej się od **1,00zł/m² - 1,35złm² p.u.**

Potrzeby remontowe i konserwacyjne przewidziane do realizacji w roku 2019 określone zostały w planie remontów i konserwacji dla nieruchomości budynkowych i mieniu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2 i nr 3 z dnia 08 lutego 2019r. z późn.zm.

Zakres wykonanych prac przedstawia poniższa tabela :

PLAN I WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO I KONSERWACJI		
FUNDUSZ REMONTOWY		
	PLAN	WYKONANIE
Wykonawstwo zleczone	1 225 000,00	1 115 000,00
RAZEM	1 225 000,00	1 115 000,00
KONSERWACJE		
	PLAN	WYKONANIE
Wykonawstwo własne	30 548,98	31 000,00
Wykonawstwo zleczone	76 039,65	76 431,96
RAZEM	107 000,00	107 000,00

Szczegółowy plan i wykonanie zakresu rzeczowego prac remontowych i konserwacyjnych dostępne są dla członków w siedzibie Spółdzielni.

Lp	Wyszczególnienie	Ogółem
I	B.O. na 01.01.2019r.	(-) 578 000,00
II	Zwiększenia – przychody r a z e m w tym:	1 953 000,00
1	Odpis na remonty od lokali mieszkalnych	888 000,00
2	Odpis na termomodernizację od budynków ocieplonych	467 000,00
3	Premia termo	113 000,00
4	Wynik z lat ubiegłych –uchwała WZ	347 000,00
5	Nadpłaty inne z opłat za media	138 000,00
III	Zmniejszenia -wydatki razem	1 437 000,00
1	Remonty w systemie zleconym	1 115 000,00
2	Wymiana lamp	63 000,00
3	Zagospodarowanie terenu.	138 000,00
4	Odsetki	74 000,00
5	Docieplenie	47 000,00
WYNIK na funduszu remontowym		62 000,00

SYTUACJA FINNSOWA W GOSPODARCE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Koszty eksploatacji gzm

Lp	TYTUŁ	Koszty 2019	Przychody 2019	WYNIK 2019	Stawka zł w przeliczeniu na m ² p.u. lokalu
1	Stawka eksploatacyjna	1 935 536,47	1 798 828,22	(-) 136 708,25	(-) 0,12zł/m²
2	Konserwacje	550 978,48	554 991,84	(+) 4 013,36	0,00 zł/m²
Razem poz.poz.1-2		2 486 514,95	2 353 820,06	(-) 132 694,89	(-) 0,12 zł/m²
3	Fundusz remontowy	889 840,47	887 922,48	(-) 1917,99	0,80 zł/m²
4	Odpis dodatkowy termomodernizacja	466 410,32	466 410,32	0,00	W przedziale 1,00 zł/m² -1,35 zł/m²
Razem poz.poz.3-4		1 356 250,79	1 354 332,80	(-) 1 917,99	
Razem poz.poz.1-4		3 842 765,74	3 708 152,86	(-) 134 612,88	
5	Woda i kanalizacja w tym opłata abonamentowa,-PGKiM; odczyt KERAM)	1 197 202,20	1 192 922,94	(-) 4 279,26	
6	Wywóz nieczystości	914 649,00	914 649,00	0,00	
7	Energia elektryczna (części wspólne nieruchomości)	65 721,97	115 094,56	(+) 49 372,59	
8	Sprzątanie klatek schodowych	187 233,50	190 094,10	(+) 2 860,60	
Razem poz.poz.5-8		2 364 806,67	2 412 760,6	(+) 47 953,93	
OGÓŁERM poz.poz.1-8 *		6 207 572,41	6 120 913,46	(-) 86 658,95	
9	Nierozliczone wyniki stawki eksploatacyjnej z lat ubiegłych	33 725,11	218 912,59	(+) 185 187,48	
Razem poz.1-9		6 241 297,52	6 339 826,05	(-) 98 528,53	
10	Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej	3 170 634,91	3 631 255,60	(+) 460 620,69	
11	Garaże	71 311,00	101 290,00	(+) 29 979,00	
OGÓŁEM		9 483 243,43	9 853 459,06	X	X

Wynik na działalności podstawowej

W 2019 roku Spółdzielnia na działalności podstawowej nieruchomości budynków mieszkalnych uzyskała wynik (bez kosztów i przychodów c.o. i c. w.)

KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK
6 278 883,41	6 222 203,46	(-) 56 679,95

ZALEGŁOŚCI NA LOKALACH MIESZKALNYCH Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH

Realizacja rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni jest uzależniona od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni. Niestety, występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców nie zachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku, co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych Zainteresowanych jak i dla Spółdzielni formy ich windykowania.

Wg stanu na dzień 31. 12.2019r. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne stanowią

ogółem **511 552,76 zł** w tym

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych posiada 931 lokali co stanowi 44,87% ogółu zasobów mieszkaniowych na kwotę **309 372,17 zł**

Zadłużenie z tytułu opłat za dostawę energii cieplnej (c.o.) posiada 459 lokali co stanowi 22,13% ogółu lokali mieszkalnych **razem wynosi** **202 180,59 zł**

Wskaźnik zadłużenia w stosunku do wymiaru rocznego (9 161 858,97 zł) opłat czynszowych i centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię wyniósł **5,58 %**.

Ponadto Spółdzielnia prowadziła wszelkie dopuszczone prawem formy windykacji należności polegające m. innymi na wystąpieniu do osób zalegających z monitami i wezwaniami do zapłaty, podpisaniu porozumień w sprawie spłaty zadłużenia w ratach, skierowaniu spraw do Sądu o wydanie nakazów zapłaty, kierowaniu zasądzonych wyroków do egzekucji komorniczej

Prowadzone przez Spółdzielnię działania informacyjne przyczyniły się do uzyskania przez użytkowników lokali mieszkalnych o niskich dochodach pomocy finansowej w postaci dodatków mieszkaniowych, a tym samym zmniejszyły ich zadłużenia.

W roku 2019 Urząd Miasta w Łęczycy przekazał na konta opłat członków Spółdzielni z tytułu **dodatków mieszkaniowych kwotę 48 245,88 zł**, co stanowi 0,57 % w stosunku do rocznych naliczeń opłat czynszowych dla około **27 osób/miesięcznie**.

TERMOMODERNIZACJA NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWYCH

Proces termomodernizacji nieruchomości budynkowych Zarząd prowadził w latach 2007-2018 przy wykorzystaniu ścieżki kredytowej i ustawodawstwa wspierającego termomodernizację substancji mieszkaniowej. W/g stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia posiada do spłaty kredyty zaciągnięte na łączną kwotę **1 669 046,07 zł** (bez odsetek)

Zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych w spłacie rat miesięcznych z tytułu opłaty na termomodernizację wg stanu na dzień 31.12.2019r. stanowią łączną kwotę **17 779,00 zł**.

Stan środków pieniężnych na rachunkach został potwierdzony przez Banki

LP.	Nazwa Banku	konto	saldo na 31.12.2019
1.	BS ZIEMI ŁĘCZYCKIEJ	131-01	106 855,89
2.	PKOBP - Gosp. odpadami	131-05	104 128,78
3.	GETIN BANK	131-10	3 828,53
4.	BS WARTKOWICE	131-11	74 556,10
5.	PKOBP - BUDOWA BLOKU	131-20	1 106 844,78
6.	LOKATA GETIN BANK	183	2 000 000,00
7.	LOKATA PKOBP	183	1 687 427,64
8.	PKOBP - WYNAGRODZENIA	141	118 476,54
9.	RACH ZFŚS	189-00	9 590,42
10.	ŚRODKI OIENIĘŻNE W DRODZE	109	310 479,40
11.	ŚRODKI NA RACHUNKU VAT	131	2,43
ŚRODKI W BANKACH			5 522 190,51
ŚRODKI W KASIE		101-00	236,21
OGÓŁEM ŚRODKI			5 522 426,72

ZDOLNOŚĆ SPÓŁDZIELNI DO SPŁACENIA BIEŻĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ

Jednym z elementów oceny finansowej Spółdzielni jest zdolność do terminowego spłacania bieżących zobowiązań (płatnych do I-go roku) oraz do dokonywania zakupów wszelkiego rodzaju towarów i usług.

Spółdzielnia w roku 2019 mogła zaciągnąć sumę zobowiązań do kwoty 6 000 000,00 zł.

Największy wpływ na koszty Spółdzielni ma realizacja określonych zadań do wykonania w danym roku rozliczeniowym. Są to zarówno roboty remontowo-modernizacyjne określone planem remontowym jak i związane z bieżącą eksploatacją zasobów, zgodnie z obowiązującymi przepisami wymogami organizacyjnymi oraz wyposażeniem technicznym budynków przy zachowaniu minimalizacji kosztów przy nie pogorszonej jakości usług.

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej I. - 1,42%

środki obrotowe ogółem : zobowiązania krótkoterminowe ogółem/ bez fund. /

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej II. - 1,36 %

środki obrotowe ogółem- zapasy : zobowiązania krótkoterminowe ogółem/ bez fund. /

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej III. - 1,39 %

środki pieniężne : zobowiązania krótkoterminowe ogółem/ bez fund. /

Wskaźniki niezależne od Spółdzielni pośrednio wpływają na bieżące gospodarowanie środkami finansowymi, są to wszelkie zobowiązania podatkowe, ZUS, VAT i inne opłaty publiczno-prawne, a także np. zobowiązania wynikające z realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przedstawiona działalność finansowo-gospodarcza Spółdzielni ukazuje w sposób syntetyczny podstawowe wielkości kosztów i wpływów na ich pokrycie w 2019 roku.

INWESTYCJE MIESZKALNO-USŁUGOWE

Zarząd w następstwie podjętej uchwały nr 17/2016 Walnego Zgromadzenia odbytego w dwóch częściach dniach 16-17 czerwca 2016 roku w sprawie zagospodarowania nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów za nr 1844/1 przy ul. Kaliskiej w Łęczycy poprzez wyrażenie zgody realizację na przedmiotowej nieruchomości inwestycji obejmującej budowę budynku z lokalami mieszkalnymi, lokalami o innym przeznaczeniu, w tym lokalami użytkowymi oraz garażami i infrastrukturą towarzyszącą.

Zasady i warunki realizacji zadania inwestycyjnego zostały określone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałami:

nr 61/2017 z dnia 09 listopada 2017 roku w sprawie zatwierdzenia systemu realizacji zadania inwestycyjnego SM „Łęczycanka” w Łęczycy budowy nowego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego dwuklatkowego budynku z lokalami mieszkalnymi, lokalami o innym przeznaczeniu, w tym lokalami użytkowymi przy ul. Kaliskiej w Łęczycy zatwierdzającą realizację zadania inwestycyjnego na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie Prawo spółdzielcze,

nr 63/2017 z dnia 15 listopada 2017 roku w sprawie zatwierdzenia regulaminu warunków organizacyjno-finansowych realizacji zadania inwestycyjnego budowy nowego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego dwuklatkowego budynku mieszkalnego z usługami na parterze przy ul. Kaliskiej w Łęczycy;

nr 66/2017 z dnia 13 grudnia 2017 roku z późn. zm. w sprawie określenia założeń organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego budowy nowego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego dwuklatkowego budynku mieszkalnego z usługami na parterze przy ul. Kaliskiej w Łęczycy określając zakres rzeczowy ,planowane terminy rozpoczęcia i zakończenia inwestycji oraz finansowanie budowy przez przyszłych nabywców prawa do lokali.

Zaznaczyć należy, iż Zarząd podjął tę inicjatywę mając na uwadze liczne postulaty osób Zainteresowanych uzyskaniem lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego jak również by zapobiec ewentualności przejęcia tego terenu przez Miasto.

Wprowadzając rozpoczęcie przygotowania tej inwestycji do realizacji Zarząd uzyskał decyzje administracyjną nr 14/2018 z dnia 26 czerwca 2018 roku wydaną przez Burmistrza Miasta Łęczycy ustalając warunki zabudowy i pozwoleniem na budowę nr 389/2018 z 13 listopada 2018 roku- Decyzja ta stała się ostateczna w administracyjnym toku postępowania (odwołanie od decyzji przez osobę fizyczną) decyzją Wojewody Łódzkiego nr 183/2019 z dnia 11 czerwca 2019 roku.

Od 27 września 2018 roku realizuje budowę budynku mieszkalno-usługowego na podstawie umowy nr 16/2018 o roboty budowlane z dnia 11 lipca 2018 roku zawartej z firmą BUDOTERM-Spółka jawna z siedzibą w Kutnie oraz na podstawie zgłoszenia do Starostwa Powiatowego w Łęczycy z dnia 23 sierpnia 2018 roku o podjęciu rozbiórki fragmentów fundamentów i piwnic na ogrodzonym placu budowy.

W dniu 12 czerwca 2019 roku dokonano komisyjnego przekazania placu budowy Wykonawcy celem realizacji inwestycji w trybie przewidzianym w pozwoleniu na budowę wydanego przez Starostę Łęczyckiego w dniu 13 listopada 2018 roku i utrzymanego w mocy przez Wojewodę Łódzkiego decyzją z dnia 11 czerwca 2019 roku.

Umowy o budowę lokali mieszkalnych bądź użytkowych zawarto z 27 przyszłymi właścicielami lokali mieszkalnych i 5 właścicielami lokali użytkowych. budynku uwzględniając w pełni wymogi art.10 ust.1 i art.18 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj.Dz.U.2018r.poz.875 z późn.zm.)

KONTROLE

Prawidłowości funkcjonowania spółdzielni, ocena i rozliczanie Zarządu ze sprawnego i efektywnego zarządzania oraz wykorzystywania powierzonego majątku zostają dokonane nie tylko w oparciu o informacje finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym (bilansie Spółdzielni), ale także poprzez zaistniałe w 2019 roku kontrole zewnętrzne.

W 2019 roku Spółdzielnia kontrolowana była również przez szereg instytucji zewnętrznych, a w szczególności przez:

Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku została przeprowadzona w dniach od 16 stycznia 2019 do 20.12.2019 roku przez lustratora posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 5675 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie. *Lustracja została przeprowadzona w dniach* *Była to lustracja pełna, polegająca na badaniu całokształtu działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji, tj. za okres 2017-2019 roku oraz z zakresu działalności inwestycyjnej za lata 2018-do listopada 2019 roku.*

Protokół lustracji Zarząd Spółdzielni podpisał w dniu 20 grudnia 2019 roku bez zastrzeżeń.

List polustracyjny oceniający działania Zarządu Spółdzielni w badanym okresie został przedstawiony nie zawierając sformułowanych wniosków polustracyjnych .

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łęczycy w zakresie użytkowania i utrzymania obiektów „plac zabaw” na osiedlach Spółdzielni – nie wykazano nieprawidłowości

Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Łęczycy w zakresie kontroli warunków pracy w zakładzie –warsztaty ul. Bitwy nad Bzurą 41 .

Ponadto w ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2019 roku za swą działalność Spółdzielnia została uhonorowana nagrodą miesięcznika Administrator i Menedżer Nieruchomości tytułem ***Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2019.***

Cele długoterminowe :

- stabilizacja opłat wnoszonych do spółdzielni ,
- utrzymanie budynku w dobrym stanie technicznym

Zamierzenia remontowe i inne

W związku z przyjętym w roku 2020 planem prac remontowych Zarząd w roku bieżącym zamierza przeprowadzić prace remontowe zgodnie z uchwałą nr 10/2020 r z dnia 30 stycznia 2020 roku :w zakresie prace remontowe nieruchomości budynkowych wykonywane w systemie zleconym na kwotę 888 500,00 zł .

PODSUMOWANIE

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok wykazują sumy bilansowe po stronie aktywów i pasywów kwotę 27 988 270,74 zł ,a rachunek zysków i strat wynik netto 598 118,00 zł.

W 2019 roku na realizację wszystkich zamierzeń nie miały negatywnego wpływu żadne inne czynniki zewnętrzne. Istotny wpływ na realizację obowiązków statutowych i szeroko zakrojonych planów miała też akceptacja i zaangażowanie mieszkańców, toteż stanowi to przedmiot podejmowanych działań oraz planów i rękojmię ich realizacji.

Łęczyca, dnia 30 marca 2020r..