

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI**

**ZA 2019 r.**

*lipiec 2020r.*

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie realizując obowiązek wynikający z §58 ust.2 pkt.10 statutu przedstawia doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w roku 2019.

## **ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA**

Zarząd jest organem kierującym działalnością Spółdzielni i reprezentującym ją na zewnątrz, mającym uprawnienia do podejmowania wszelkich decyzji dotyczących Spółdzielni, nie zastrzeżonych prawnie innym organom.

W szczególności do zadań Zarządu, określonych w § 58 statutu oraz uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 07 marca 2019 r. regulaminie, należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczt członków właścicieli lokali wyodrębnionych, na podstawie złożonej deklaracji przystąpienia do Spółdzielni
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach
- 3) zawieranie umów o budowę lokali
- 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 7) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych,
- 8) zawieranie umów o sprawowanie zarządu,
- 9) wynajmowanie lokali użytkowych,
- 10) sporządzanie projektów planów gospodarczych, w tym ustalanie wysokości opłat czynszowych oraz programów działalności społeczno-wychowawczej,
- 11) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 12) zawieranie umów, których wartość przekracza kwotę 5.000,- zł.
- 13) nabycie lub zbycie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
- 14) powołanie komisji:
  - inwentaryzacyjnych
  - przetargowych
- odbioru robót o ile ich wartość przekracza 80.000 euro
- i innych,
- 15) odpisywanie w koszty strat, których wartość przekracza 100,- zł.
- 16) ustosunkowanie się do zaleceń polustracyjnych,
- 17) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
- 18) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 20) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 21) udzielanie pełnomocnictw,
- 22) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.

Decyzje kolegialne podejmowane są w formie uchwał.

Poza powyższymi sprawami Zarząd kieruje działalnością biura Spółdzielni oraz wypełnia rolę pracodawcy w stosunku do pracowników etatowych, w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.

W roku 2019 Zarząd pracował w składzie:  
prezes - pracownik etatowy - Marek Podgórski

oraz działacze społeczni  
za-ca prezesa - Grzegorz Chudy,  
członek - Zenon Ciesielski.

W oparciu o przyjęty w dniu 28.12.2018r. plan pracy i harmonogram posiedzeń w minionym roku Zarząd obradował na 24 protokołowanych posiedzeniach, podczas których podjęto 37 uchwał.

Tematami zebrań Zarządu były zagadnienia związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, opracowaniem planów gospodarczo-finansowych oraz sprawozdań, sprawy członkowsko-mieszkaniowe, działalność samorządowa i społeczno - wychowawcza.

## **INFORMACJA Z GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Jednym z podstawowych celów działalności Spółdzielni jest prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### **1. Wielkość zasobów spółdzielczych.**

W roku 2019 Spółdzielnia administrowała ogółem 18 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej **31.833,10 m<sup>2</sup>**, w tym powierzchni użytkowej mieszkań **30.579.80 m<sup>2</sup>**. Łączna powierzchnia terenów wynosiła 56.611,00 m<sup>2</sup>. W związku z przekształceniami spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności, majątek Spółdzielni zmniejszył się w roku 2019 o 27 lokali mieszkalnych oraz związane z nimi grunty.

#### **Stan na 01 stycznia 2019:**

- Lokale mieszkalne 372 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 19 671,10 m<sup>2</sup>,
- prawo współwłasności do 17 działek o powierzchni 19 595,98 m<sup>2</sup>,
- prawo współużytkowania wieczystego do 24 działek o pow. 27 499,49 m<sup>2</sup>

#### **Stan na 31 grudnia 2019:**

- Lokale mieszkalne 345 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 17 971,10 m<sup>2</sup>,
- prawo współwłasności do 18 działek o powierzchni 17 706,72 m<sup>2</sup>,
- prawo współużytkowania wieczystego do 23 działek o pow. 25 890,49 m<sup>2</sup>

Ponadto Spółdzielnia zarządzała pozostałym mieniem, na który składały się:

- lokale mieszkalne z wyodrębnioną własnością – 227 lokale
- lokale użytkowe z wyodrębnioną własnością - 1 szt. o łącznej powierzchni 125,40 m<sup>2</sup>,
- lokale użytkowe, które są własnością Spółdzielni - 11 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 817,60 m<sup>2</sup>
- garaże - 85 szt. o powierzchni 1 526,90 m<sup>2</sup>,
- lokale na potrzeby SM (biura, świetlica, magazyn, pomieszczenia warsztat.) - 235,00 m<sup>2</sup>

Spółdzielnia wynajmuje mieszkańcom wolne pomieszczenia piwniczne po suszarniach, pralniach jako dodatkowe komórki lokatorskie (40 pomieszczeń w 13 budynkach).

### **2. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych**

W ramach działalności administracyjnej służby Spółdzielni wykonują zadania obejmujące zabezpieczenia mieszkańców w podstawowe media jak woda, energia elektryczna, energia ciepła, gaz, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych. Ponadto zapewniają utrzymanie porządku i czystości na osiedlach oraz pielęgnację terenów zielonych. Zadania te realizuje się w oparciu o zawarte umowy z poszczególnymi firmami i instytucjami oraz siłami własnymi. Rozliczenia mediów dokonywane są na podstawie urządzeń pomiarowych.

Prawidłowość wykonanych usług nadzorują pracownicy administracji, którzy na bieżąco prowadzą rejestrację odczytów urządzeń pomiarowych.  
Bieżąca kontrola jakości wykonywanych usług zapewnia właściwą jakość i terminowość ich wykonania.

### **3. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych**

Koszty eksploatacji ponoszone przez Spółdzielnię w związku z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali - członków Spółdzielni, nie członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub prawo odrębnej własności, najemców lokali mieszkalnych.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- koszty eksploatacji lokalu, na które składają się m.in. : podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie
- koszty eksploatacji części wspólnych, na które składają się m.in. koszty: sprzątnięcia klatek schodowych i terenu przylegającego do budynków, czyszczenia i określania stanu technicznego przewodów kominowych, odśnieżania, zamywania ulic, udrażniania sieci kanalizacyjnych, przeglądów budowlanych, administrowania i zarządzania, deratyzacji, ubezpieczenia części wspólnych od nieszczęśliwych zdarzeń oraz odpowiedzialności cywilnej, odpis na fundusz remontowy
- koszty utrzymania mienia, na które składają się koszty związane z terenami przeznaczonymi do użytku wszystkich mieszkańców np. place zabaw, drogi. Do tej grupy kosztów zaliczamy m.in.: podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste, koszty utrzymania zieleni, oświetlenia terenów, koszty odśnieżania
- koszty centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- wpłaty na działalność kulturalno-oświatową,
- opłaty za konserwację domofonów i telewizję kablową,
- opłaty za wywóz odpadów komunalnych

**Koszty eksploatacji lokali (podatek od nieruchomości)** na poszczególnych nieruchomościach kształtowały się od 0,00160 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie do 0,1373 zł/m<sup>2</sup>. Zróżnicowanie wynikało z różnej powierzchni pomieszczeń wspólnych w poszczególnych budynkach oraz opłat za użytkowanie wieczyste gdyż z uwagi na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla większości gruntów tylko 1 budynek obciążony był tą opłatą (budynek Lipowa 2a-2d).

**Koszty eksploatacji części wspólnych** wynoszące średnio 1,8558 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie na poszczególnych nieruchomościach kształtowały się od 1,8296 zł/m<sup>2</sup> do 1,8975 zł/m<sup>2</sup>. Na zróżnicowanie kosztów ma wpływ koszt oświetlenia klatek schodowych i piwnic (najwyższy w budynku przy ul. Rzeźnicza-Rybacka – 0,0878 zł/m<sup>2</sup>/m-c, najniższy w budynku przy ul. Rzeźniczej 8-14- 0,0199 zł/m<sup>2</sup>/m-c).

**Koszt utrzymania i eksploatacji mienia** rozliczany na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich budynków wyniósł 0,2594 zł/m<sup>2</sup>.

**Odpis na fundusz remontowy** wynosił 0,95 zł/m<sup>2</sup>.

Koszty działalności gospodarki zasobami mieszkalnymi wynosiły 1 164 642,34 zł.

Szczegółowy wykaz kosztów eksploatacyjnych przypadających na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

### KOSZTY EKSPLOATACYJNE LOKALI MIESZKALNYCH 2019r.

L.p.	Budynek	Powierzchnia użytkowa	Podatek od nieruchomości		Energia elektryczna		Koszty ekspl. części wspólnych	
			Ogółem	1m <sup>2</sup> /miesiąc	Ogółem	1m <sup>2</sup> /miesiąc	Ogółem	1m <sup>2</sup> /miesiąc
1	Batorego 1-5	1 593,60	1 929,60	0,1009	685,48	0,0358	35 293,48	1,8456
2	Kolejowa 15ABC	1 303,80	1 617,12	0,1034	519,92	0,0332	28 834,37	1,8430
3	Konopnickiej 4-8	1 436,20	1 554,69	0,0902	1 047,96	0,0608	32 237,72	1,8705
4	Kościelna 5-7	818,10	866,88	0,0883	210,11	0,0214	17 976,68	1,8311
5	Akacyjowa 5-7	773,80	306,00	0,0330	730,29	0,0786	17 534,80	1,8884
6	Lipowa 2A-2D	2 456,00	1 720,20	0,0584	950,89	0,0323	54 287,51	1,8420
7	Lipowa 9A-11C	3 384,70	2 790,96	0,0687	1 545,76	0,0381	75 050,83	1,8478
8	Rybacka 16A-16B	873,50	908,76	0,0867	753,81	0,0719	19 723,49	1,8817
9	Rybacka 6A-6B, Rzeźnicza 2-4	2 045,60	2 407,92	0,0981	2 154,05	0,0878	46 578,07	1,8975
10	Rzeźnicza 7-17	3 135,20	2 019,96	0,0537	1 484,87	0,0395	69 571,58	1,8492
11	Rzeźnicza 8-14	2 509,00	1 661,43	0,0552	598,63	0,0199	55 086,24	1,8296
12	Rzeźnicza 16-24	2 509,60	481,80	0,0160	1 175,31	0,0390	55 675,95	1,8488
13	Powstańców St. 11-15	1 279,30	826,20	0,0538	584,15	0,0381	28 366,54	1,8478
14	Powstańców St. 17-23	1 629,60	650,88	0,0333	990,62	0,0507	36 380,42	1,8604
15	Zamkowa 2B	508,70	165,72	0,0271	220,13	0,0361	11 267,50	1,8458
16	Zamkowa 4-12	1 776,00	1 580,76	0,0742	1 477,45	0,0693	40 046,60	1,8791
17	Zamkowa 14-20	1 026,90	978,36	0,0794	334,84	0,0272	22 635,89	1,8369
18	Kolejowa 13BCD	1 520,20	2 503,92	0,1373	1 437,74	0,0788	34 451,72	1,8886
<b>Razem</b>		<b>30 579,80</b>	<b>24 971,16</b>	<b>0,0680</b>	<b>16 902,01</b>	<b>0,0461</b>	<b>680 999,39</b>	<b>1,8558</b>

Wysokość kosztów obciążających lokale zależy od typu lokalu oraz statusu osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu. Wszyscy członkowie Spółdzielni korzystają z pożytków wypracowanych przez spółdzielnię z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Dzięki temu część kosztów przypadających na ich lokale pokrywana jest z nadwyżek.

Właściciele lokali z wyodrębnioną własnością opłaty związane z podatkiem od nieruchomości i wieczystym użytkowaniem opłacają bezpośrednio w Urzędzie Gminy. Mieszkańcy niezrzeszeni w Spółdzielni, nie mają praw do pożytków i z tego powodu całe koszty muszą pokryć opłatą eksploatacyjną, a co za tym idzie opłata ta jest wyższa niż wnoszona przez członków spółdzielni.

**Odpłatność mieszkańców** wynosiła na pokrycie:

- kosztów eksploatacji lokali do 30.06.2019

Opłata na podatek od nieruchomości

		do 30.06.2019r.	od 01.07.2019r
1.	ul. S.Batorego 1-5	zł/m2 0,1301	zł/m2 0,1256
2.	ul. Kościelna 5-7	zł/m2 0,1061	zł/m2 0,1075
3.	ul. Akacjowa 5-7	zł/m2 0,1071	zł/m2 0,1019
4.	ul. Lipowa 2a-2d	zł/m2 0,1026	zł/m2 0,1004
5.	ul. Lipowa 9-11	zł/m2 0,1130	zł/m2 0,1058
6.	ul. Rzeźnicza 7-17	zł/m2 0,1250	zł/m2 0,1140
7.	ul. Rzeźnicza 8-14	zł/m2 0,1194	zł/m2 0,1146
8.	ul. Rzeźnicza 16-24	zł/m2 0,1631	zł/m2 0,1067
9.	ul. Powst. Styczniowych 11-15	zł/m2 0,1286	zł/m2 0,1132
10.	ul. Powst. Styczniowych 17-23	zł/m2 0,1533	zł/m2 0,1168
11.	ul. Zamkowa 2b	zł/m2 0,0991	zł/m2 0,0884
12.	ul. Zamkowa 14-20	zł/m2 0,1073	zł/m2 0,1020
13.	ul. Zamkowa 4-12	zł/m2 0,1121	zł/m2 0,1052
14.	ul. M.Konopnickiej 4-8	zł/m2 0,0993	zł/m2 0,0942
15.	ul. Rybacka- Rzeźnicza	zł/m2 0,1251	zł/m2 0,1143
16.	ul. Rybacka 16a-b	zł/m2 0,1037	zł/m2 0,0997
17.	ul. Kolejowa 15abc	zł/m2 0,1384	zł/m2 0,1231
18.	ul. Kolejowa 13bcd	zł/m2 0,1576	zł/m2 0,1422

Opłaty za wieczyste użytkowanie

1. ul. Lipowa 2a-2d zł/m<sup>2</sup> 0,0045

· kosztów wspólnych eksploatacji

dla członków posiadających spółdzielcze prawo do lokali i  
właścicieli lokali:

**- 1,8819zł/m<sup>2</sup>/m-c**

· dla nieczłonków posiadających spółdzielcze prawo do lokali i  
właścicieli lokali oraz osób bez tytułu prawnego:

do 30 czerwca 2019r. - **2,2519 zł/m<sup>2</sup>/m-c**

od 1 lipca 2019r. - **2,1219 zł/m<sup>2</sup>/m-c**

Na pokrycie kosztów zebrano przychody:

- opłaty eksploatacyjne lokali	26 154,57 zł
- opłaty za części wspólne	680 322,02 zł
- opłaty za mienie	75 460,14 zł
- opłaty za pomieszczenia dodatkowe	9 689,28 zł

łącznie 791 626,01 zł

Obowiązujące w roku 2019 stawki opłat za eksploatację oraz opłaty za media nie pokryły w całości poniesionych kosztów i wynik zamknął się niedoborem w wysokości 12 253,16 zł, który został sfinansowany z nadwyżki na pozostałej działalności roku 2019 (nadwyżka 21 189,08zł).

#### **4. Koszt dostawy wody i odprowadzenie ścieków.**

W roku 2019 ogólny pobór wody na cele administracyjne przez wszystkich użytkowników lokali wyniósł 49.465,00 m<sup>3</sup> i był niższy o 1.147,00 m<sup>3</sup> w stosunku do roku 2018. Tendencja optymalnego zużycia wody utrzymuje się od wielu lat, gdy znacznie zaczęły wzrastać opłaty za odbiór ścieków.

Rozliczenie rocznego poboru wody i odprowadzenia ścieków wykazało różnicę między wskazaniami wodomierzy głównych i sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych wynoszącą 3.297,20 m<sup>3</sup> wody, co stanowi 6,67 % ilości wody zarejestrowanej przez wodomierze główne. W porównaniu do roku 2018 różnica zmalała o 621,01 m<sup>3</sup>. Występowanie różnic w ilości wody rejestrowanej przez wodomierze główne zamontowane na przyłączach wodnych do budynków, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, spowodowane jest wieloma czynnikami, min. niejednakową dokładnością urządzeń pomiarowych, różnym progiem rozruchu wodomierzy głównych i wodomierzy mieszkaniowych oraz niejednakowymi terminami odczytów wskazań wodomierzy, zaokrągleniem odczytów do pełnych metrów.

W roku 2019 w trzech budynkach tj. Zamkowa 2b, Kościelna 5-7 i Lipowa 2a-2b wskazania wodomierzy głównych i mieszkaniowych pokrywały się. Na pozostałych budynkach różnica ta stanowiła od 0,48 % do 13,11 %.

Różnice między wskazaniami wodomierzy głównych i indywidualnych w roku 2019 przedstawia poniższa tabela:

### Analiza zużycia wody w 2019 r.

L.p.	Budynek	Pobór	% różnica	Różnica w m	Wartość	Różnica w wys.do 5%	Wartość	Koszty Spółdz.
1	Batorego1-5	2890	5,37	155,2	1 952,42	144,2	1 814,04	138,38
2.	Rzeźnicza 7-11	1830	8,85	162	2 037,96	91,5	1 151,07	886,89
3.	Rzeźnicza 13-17	2286	0,48	11	138,38	0	0,00	0,00
4.	Zamkowa 4-12	2865	8,34	239	3 006,62	143,25	1 802,09	1 204,54
5.	Zamkowa 14-20	2360	3,73	88	1 107,04	0	0,00	0,00
6.	23 Stycznia 17-19	1505	10,37	156	1 962,48	75,25	946,65	1 015,84
7.	23 Stycznia 21-23	1715	7,41	127	1 597,66	85,75	1 078,74	518,93
8.	23 Stycznia 11-15	2155	6,73	145	1 824,10	106,2	1 336,00	488,10
9.	Rzeźnicza 2	1952	2,10	41	515,78	0	0,00	0,00
10.	Rybacka 6b	1690	5,68	96	1 207,68	84,5	1 063,01	144,67
11.	Konopnickiej 4-8	2930	10,38	304	3 824,32	146,5	1 842,97	1 981,35
12.	Rybacka 16a-16b	2220	13,11	291	3 660,78	111	1 396,38	2 264,40
13.	Kolejowa 15a-b-c	2850	6,70	191	2 402,78	142,5	1 792,65	610,13
14.	Zamkowa 2b	724	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
15.	Kolejowa 13 b-c-d	2955	7,82	231	2 905,98	147,75	1 858,70	1 047,29
16.	Rzeźnicza 8-14	2919	7,95	232	2 918,56	145,95	1 836,05	1 082,51
17.	Kościelna 5-7	1266	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
18.	Lipowa 2a-2b	1570	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
19.	Lipowa 2c-2d	1115	3,95	44	553,52	0	0,00	0,00
19.	Rzeźnicza 16-24	3721	10,75	400	5 032,00	185,9	2 336,74	2 695,26
20.	Lipowa 9a-9b	2183	6,73	147	1 849,26	109,15	1 373,11	476,15
21.	Lipowa 11a-11c	2824	8,00	226	2 843,08	135,1	1 699,56	1 143,52
22.	Akacyjowa 5-7	940	1,17	11	138,38	0	0,00	0,00
	<b>O g ó ł e m</b>	<b>49465</b>	<b>6,67</b>	<b>3297,2</b>	<b>41478,78</b>	<b>1854,5</b>	<b>23 327,73</b>	<b>15 697,95</b>

	Rok 2018	<b>50612</b>	<b>7,74</b>	<b>3918,21</b>	<b>47802,16</b>	<b>1 804,03</b>	<b>22009,17</b>	<b>25793,00</b>
	Rok 2017	50611	7,10	3595,20	42603,12	2 068,75	24514,69	19427,48

W związku z Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie z dnia 27 czerwca 2013 roku, każdy użytkownik lokalu obciążony został nie tylko kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalonymi na podstawie odczytu wodomierza indywidualnego, ale także różnicą pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, naliczoną proporcjonalnie do zużycia wody przez lokatora.

Zgodnie z Regulaminem ustalania należności za pobór wody i odprowadzenia ścieków przyjętym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 4/2014 z dnia 27 marca 2014 r., obciążenie mieszkańców wynikające z różnicy wskazań wodomierzy nie może przekroczyć kosztu 5 % wody dostarczonej do budynku. Pozostała ilość wody przekraczająca 5% stanowi obciążenie kosztu eksploatacji części wspólnej nieruchomości. Ponadto w mieszkaniach niewyposażonych w wodomierze indywidualnie, zużycie wody na 1 użytkownika lokalu, przyjmowane jest w wysokości 6,5 m<sup>3</sup>.

Jeżeli na budynku występują różnice między wskazaniami wodomierzy głównych i mieszkaniowych to mieszkańcy rozliczani ryczałtem także obciążani są kosztami wody niebilansującej się podobnie jak pozostali mieszkańcy.

## 5. Wywóz nieczystości stałych

Od 1 lipca 2013 roku w gminie Żmigród został wprowadzony system gospodarki odpadami, za który odpowiadają władze gminne. Nowym systemem zostały objęte wszystkie nieruchomości zarówno mieszkalne jak i niemieszkalne.

Opłata za gospodarowanie odpadami na nieruchomościach zamieszkałych oparta jest na liczbie mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość i ustalone przez Radę Miejską:

- za selektywną zbiórkę odpadów od 1 osoby/miesięcznie
- za zbiórkę odpadów bez segregacji od 1 osoby/ miesięcznie

W oświadczeniach złożonych przez użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych w lipcu 2013 roku, użytkownicy 563 lokali mieszkalnych zadeklarowali selektywną zbiórkę odpadów komunalnych przez 1396 mieszkańców, 9 lokali z 11 użytkownikami zrezygnowało z segregacji śmieci.

Stan na styczeń 2019 wynosił:

- ilość osób zamieszkałych ujęta w deklaracjach	1251
- ilość osób segregujących odpady	1244
- ilość osób wnosząca opłaty za śmieci nieposegregowane	7

Do grudnia 2019 ilość osób zgłoszonych w deklaracjach zmalała o 25 osób i wynosiła 1226. Obowiązek segregacji odpadów zadeklarowany przez 99% mieszkańców nie jest realizowany w pełnym zakresie. Ilość odpadów nadających się do segregacji, która wrzucana jest do pojemników na odpady zmieszane może sugerować, że selektywną zbiórkę prowadzi zaledwie od 50-60% mieszkańców. Dużym problemem są odpady wielkogabarytowe ustawiane przez mieszkańców koło kontenerów na śmieci. Wystawa dużych gabarytów odbywa się cztery razy w roku w terminach określonych przez firmę obsługującą w/w wywóz. W pozostałym okresie odpady winny być oddawane do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Wrocławskiej 52, czynnego we wtorki, piątki i soboty.

Suma rocznych opłat zebranych od użytkowników lokali na podstawie ich oświadczeń wyniosła **156 229,50 zł**.

## 6. Pobór energii elektrycznej

Poziom zużycia energii elektrycznej na cele administracyjne tj. oświetlenie klatek schodowych, piwnic, suszarni, wózkowni, wejść do budynków oraz terenów spółdzielczych i biur był wyższy od roku poprzedniego. W 2018 roku roczny pobór energii elektrycznej wyniósł 30 573 kWh (11 miesięcy), zaś w 2019 roku 40 134 kWh (12 miesięcy).

W roku 2018 łączne koszty zakupu energii elektrycznej na potrzeby budynków oraz oświetlenia terenu przy budynkach wynosiły 18 854,63zł, zaś w roku 2019 wyniosły 16 902,01zł. Zużycie energii w porównaniu do roku poprzedniego było niższe o 10,35%.

Analizę poboru energii elektrycznej przez poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

**ANALIZA ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ W 2019 ROKU**

ADRES	2018 ROK 15.01.2018-15.12.2018 (11 m-cy)			2019 ROK 15.12.2018-15.12.2019 (12 m-cy)			
	Pobór roczny	Oświetl. uliczne, podlicz.	Pobór na 1 kl. schod.	Pobór roczny	Oświetl. uliczne, podliczn.	Pobór na 1 kl. schod.	Wzrost /spadek poboru energii%
Kolejowa 13 bcd	2.976	80x11 +0,10	63,51	3.715	80 x 12	76,52	
Kolejowa 15 abc	1.661	80x11	23,66	1.964	80 x 12	27,89	
Konopnickiej 4-6-8	1.494		45,27	1.787		49,64	
Rybacka 6b	704		64,00	890		74,16	
Rybacka 6a	650		59,09	902		75,17	
Rzeźnicza 4	701	+ 7,0	63,09	904		75,33	
Rzeźnicza 2	627		57,00	872		72,67	
Lipowa 9b	1.091		33,06	1.460		40,55	
Lipowa 11b	698		21,15	1.007		27,97	
Lipowa 2a	494		22,45	1.119		46,62	
Lipowa 2c	356		16,18	496		20,66	
Rybacka 16ab	1.245	22x11	45,59	1.529	22x12	52,71	
Akacyjowa 5-7	961	10x11 + 152	25,77	1.675	461+202	42,17	
Kościelna 5-7	174		7,91	195		8,12	
Rzeźnicza 15	379		11,48	915		25,42	
Zamkowa 2b	91		8,27	215		17,91	
Rzeźnicza 10	410		12,42	687		19,08	
Rzeźnicza 14	235		21,36	392		32,66	
Rzeźnicza 16-24 oświetlenie terenu	2.075		188,64	2.419		201,58	
Rzeźnicza 22	807		24,45	1.457		4,47	
Rzeźnicza 16	480		21,82	671		27,96	
Rzeźnicza 9	1.296		39,27	1.760		48,05	
Zamkowa 12	1.412	70x11	19,45	1.971	70 x 12	31,42	
Zamkowa 4	1.351	70x11	26,41	1.481	70 x 12	26,70	
Zamkowa biuro	2.626		238,73	2.848		237,33	
Batorego 1-5	920		27,88	1.105		30,69	
Powst. Stycz. 21-23	716		32,55	848		35,33	
Powst. Stycz. 17-19	268		12,18	534		22,25	
Powst. Stycz.11-15	738		22,36	910		25,27	
Powst. Stycz. - biuro	1.259		114,45	1.440		120,00	
Zamkowa 18 (likwidacja lampy od 04.11.2019r.)	1.077	70x11	13,95	1.143	70 x 12	12,62	
Zamkowa 16	290		13,18	304		12,67	
Zamkowa 18 – plac zabaw (od 19.09.2019r.)	-		-	151		75,50	
Oświetlenie garaży Rzeźnicza 1 lampy	311		28,27	398		33,17	
	<b>30.573</b>			<b>40.134</b>			

Wiele składników mających decydujący wpływ na wysokość kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych jest niezależnych od Spółdzielni. Należą do nich:

- podatki od nieruchomości płacone na rzecz gminy – uchwalane przez Radę Miejską.

dostawa wody – cena wody wzrosła od 01.06.2019 r. na podstawie decyzji nr WR.RET.070.86.2018.MK z dnia 26.04.2018 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w sprawie zatwierdzenia taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę na terenie Gminy Żmigród do wysokości 4,31 zł/m<sup>3</sup>.

odbiór ścieków - w roku 2019 cena za odbiór ścieków została ustalona na podstawie Uchwały nr 0007.VII.108.2019 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 12 czerwca 2019 r. w sprawie zatwierdzenia dopłaty dla odbiorców usług z zakresu zbiorowego odprowadzenia ścieków realizowanego przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Dolina Baryczy” Sp. z o.o. z siedzibą w Miliczu. Cena po uwzględnieniu dopłat z budżetu Gminy wynosiła 8,47 zł/m<sup>3</sup>.

dostawa energii cieplnej – usługa świadczona przez jedynego producenta ciepła na terenie miasta, brak konkurencji może rzutować na wysokość obowiązujących cen,

energia elektryczna – ceny zatwierdzane przez URE,

dostawa gazu – ceny zatwierdzane przez URE.

## REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

W roku 2019 na potrzeby remontowe zebrano kwotę **409 210,47 zł**, na którą składały się:

1. odpisy z lokali mieszkalnych	348 609,72
2. odpisy z lokali użytkowych	9 187,26
3. odszkodowania	0,00
4. opłaty za ciepłomierze	3 600,00
5. opłaty za wodomierze	18 921,60
6. dofinansowanie do zagosp. terenu Rzeźnicza	54 819,90
7. niedobór z roku 2018	-25 928,01

Z funduszu remontowego przeznaczono na prace konserwacyjne i remonty bieżące kwotę **87 535,00 zł**, w tym na:

- konserwację bieżącą	86 694,00
- dopłatę do wymiany stolarki okiennej	841,00
w budynkach:	
• Powstańców Styczniowych 11-15	1 mieszkanie,
• Rzeźnicza 8-14	1 mieszkanie.

Łącznie dofinansowano wymianę 5 okien i 1 drzwi balkonowe w 2 lokalach mieszkalnych.

W ramach konserwacji bieżącej wykonywane są prace mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku oraz zapobieganie skutkom ich nadmiernego zużycia.

Najczęściej wykonywane roboty to: naprawa instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i w piwnicach wraz z wymianą żarówek, naprawa i malowanie urządzeń zabawowych, ławek oraz koszy na śmieci, naprawa drzwi wejściowych do budynków wraz z wymianą lub naprawą samozamykaczy, naprawa chodników, białkowanie suszarni, pralni i piwnic, miejscowe naprawy pokryć dachowych oraz obróbek blacharskich, naprawa bądź częściowa wymiana wewnętrznej instalacji wod-kan, usuwanie usterek instalacji grzewczej, odpowietrzanie grzejników.

Zakres wykonywanych prac remontowych wynika z ustaleń dokonanych w trakcie rocznych przeglądów zasobów oraz usterek zgłaszanych na bieżąco przez mieszkańców oraz pracowników spółdzielni.

W roku 2019 zarejestrowano łącznie 511 zgłoszeń, w tym dotyczących prac:

- elektrycznych	191
- instalacji wodno - kanalizacyjnych	28
- instalacji gazowych	6
- instalacji centralnego ogrzewania	31
- dekarских	3
- pozostałych	252

W trakcie obowiązkowych kontroli wynikających z prawa budowlanego sprawdzono szczelność instalacji gazowej we wszystkich 572 lokalach mieszkalnych.

Pomiary kontrolne instalacji elektrycznej zaplanowane na grudzień 2019 roku wykonano w następujących budynkach: Lipowa 9a-11c (58 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy), Powstańców Styczniowych 11-15 (24 lokale mieszkalne i biuro administracji), Rzeźnicza 8-14 (40 lokali mieszkalnych).

Ze środków przeznaczonych na konserwację bieżącą sfinansowano niżej wymienione roboty:

- **elektryczne** polegające na :  
naprawie i konserwacji bieżącej instalacji elektrycznej, w tym wymianie żarówek, przeglądzie i naprawie tablic z zabezpieczeniami elektrycznymi na klatkach schodowych i piwnicach, usuwaniu awarii w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Na wniosek lokatora wykonano wymianę instalacji elektrycznej z przewodów aluminiowych na miedziane w lokalu mieszkalnym przy ul. Lipowej 2C/1 w Żmigrodzie. W roku 2019 zamontowano również podlicznik energii elektrycznej wraz z zabezpieczeniem w warsztacie Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Akacyjowej.

Łączny koszt robót elektrycznych

**9 089,88 zł**

#### **naprawa i konserwacja pokryć dachowych**

W roku 2019 nakłady na prace konserwacyjne dekarские wyniosły **1 886,48 zł**.

Jest to efekt zakończenia wymiany pokryć dachowych na wszystkich budynkach. W ramach bieżących prac wykonano likwidację przecieków na dachach oraz na rynnach i rurach spustowych w budynkach Batorego 1/12, Kolejowa 13d/7, 15c, Rzeźnicza 15/8. Z prac wymagających większych środków finansowych pozostało do wykonania położenie nowego pokrycia dachowego na budynkach gospodarczych.

- **naprawa i konserwacja instalacji co** **6 139,50 zł**

W ramach prac remontowych przeprowadzono wymianę niesprawnych zaworów grzejnikowych (Rzeźnicza 11/3, 7/6, 7-piwnica, Lipowa 9c/5), a także likwidację zgłaszanych przez mieszkańców przypadków zapowietrzenia grzejników i drobnych przecieków na rozdzielaczu lub wymian rur instalacji c.o. ( Kolejowa 15c/1, Rybacka 6a,6b – klatka schodowa, Rzeźnicza 7/4, 17/5, 13-piwnica).

#### **naprawa instalacji wod-kan**

**7 499,76 zł**

Koszt związany jest z pracami polegającymi na wymianie niesprawnych zaworów kulowych na pionach wodnych, śrubunków wody, zaworów odcinających w mieszkaniach (Lipowa 2c/8 , 9b/2, 9b/3 , 9b/7, 9b – piwnica, 11b/8, Zamkowa - sklep AMI, Batorego 5/5, Rzeźnicza 8/7, 12/10, 14/7, 16/5, Akacyjowa 7 – lokal fryzjer, Konopnicka 8/8, Powstańców Styczniowych 19 pralnia), wymiana podejść kanalizacyjnych w lokalach mieszkalnych remontowanych przez użytkowników, wymianie uszkodzonych pionów kanalizacyjnych, udrażnianiu sieci kanalizacyjnych (Rzeźnicza 12, Powst.Stycz. 19/7, Zamkowa 8/7, Rybacka 16b), usuwanie przecieków na instalacji wod-kan.

#### **naprawa instalacji gazowej**

**2 796,76 zł**

Na tą pozycję składają głównie prace polegające na usuwaniu przecieków i ulotów gazu (Zamkowa 4/3, 8/4, 8/5, Rzeźnicza 7/4, 17/5, 13-piwnica, Lipowa 2c/4), stwierdzonych w trakcie corocznego sprawdzania szczelności instalacji gazowej lub zgłoszonych przez użytkowników lokali oraz wymiana zaworów kulowych przy odbornikach gazu.

#### **naprawa urządzeń zabawowych oraz malowanie ławek**

Każdego roku remontowane są wszystkie ławki i urządzenia placów zabaw, w których uszkodzenia stwierdzono w trakcie przeglądu wiosennego. W roku 2019 pomalowano urządzenia zabawowe na budynkach: Rzeźnicza 7-17, Rzeźnicza 8-14, Rzeźnicza 16-24, a odnowiono poprzez malowanie ławki przed nieruchomościach: Kolejowa 13b-d, Powstańców Styczniowych 11-23, Rzeźnicza 7-17, Rzeźnicza 8-14, Rzeźnicza 16-24. Na pozostałych osiedlach (Rzeźnicza 7-17, Powstańców Styczniowych 11-23) malowane, naprawiane lub wymieniane były tylko elementy. Przy budynkach Rybacka

– Rzeźnicza 6a-6b; 2-4; Rzeźnicza 8-14, Rzeźnicza 16-24, Powstańców Styczniowych 17-23, Lipowa 9a-11c i Kolejowa 15a-15c zostały pomalowane piaskownice.

**koszty konserwacji ogólnej**

**72 730,90 zł**

W ramach funduszu remontowego realizowane są co roku remonty kapitalne, zgodnie z planem rzeczowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

W roku 2019 na remonty kapitalne została przeznaczona kwota **321.675,47 zł**.

**W roku 2019 wykonano następujące remonty systemem zleconym:**

**1. Zagospodarowanie terenu w rejonie ul. Batorego i Zamkowej w Żmigrodzie – wkład własny (15% wydatków kwalifikowalnych) projektu w ramach RPO WD 2014-2020 pt. „Zagospodarowanie zdegradowanych placów na obszarze rewitalizowanym miasta Żmigród”.**

Do dnia 31.10.2019 r. zostały wykonane wszystkie prace budowlane realizowane w ramach zadania pn. „Zagospodarowanie terenu pomiędzy budynkami Zamkowa 4-12, Zamkowa 14-20, Batorego 1-5, Zamkowa 2b, Batorego 7-9, Zamkowa 5.

Zakończone prace w swoim zakresie obejmowały:

- Remont istniejących ciągów pieszych (chodników).
- Remont wydzielonych miejsc postojowych na działce od ul. Stefana Batorego.
- Remont istniejących placów w obrębie śmietników.
- Remont istniejących schodów skarpowych w ciągu istniejących chodników wraz z wykonaniem nowych poręczy.
- Remont istniejącego murka oporowego wzdłuż istniejącego ciągu pieszego od strony ul. Zamkowej.
- Wykonanie odwodnienia liniowego istniejącego ciągu pieszego od strony ul. Zamkowej.
- Rozbiórkę istniejących urządzeń (piaskownicy, huštawek) i wykonanie nowego placu zabaw.
- Wykonanie nowych obudów (osłon) śmietników w dwóch istniejących lokalizacjach
- Rozmieszczenie wzdłuż chodników oraz w rejonie placu zabaw elementów małej architektury.
- Regenerację istniejących terenów zielonych wraz z wykonaniem nasadzeń w rejonie placu zabaw.

Elementem nowym są latarnie oświetleniowe placu zabaw.

W dniu 31.10.2019 r. został przeprowadzony komisyjny odbiór w/w prac budowlanych i sporządzony na tą okoliczność protokół odbioru końcowego. Komisję z ramienia Spółdzielni Mieszkaniowej tworzyli: prezes Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie – Marek Podgórski, przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – Stanisław Rybka, Administrator Spółdzielni Mieszkaniowej – Alina Zadorożna oraz inspektor nadzoru inwestorskiego – Bogdan Kowalewski.

Wartość brutto wykonanych prac wyniosła: 688 800,00 zł. Okres gwarancji i rękojmi - zgodnie z zapisami umowy – wynosi 60 miesięcy.

Zadanie udało się zrealizować dzięki pozyskaniu dofinansowania w kwocie 713 300,39 zł (92,66%) ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014 - 2020 zadania

pn. Zagospodarowanie zdegradowanych placów na obszarze rewitalizowanym miasta Żmigród.

Przypomnijmy, że zakres rzeczowy projektu obejmował:

- wykonanie projektu zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami Zamkowa 4-12, Zamkowa 14-20, Batorego 1-5, Zamkowa 2b, Batorego 7-9, Zamkowa 5,
- roboty budowlane polegające na zagospodarowaniu terenu wokół wieży ciśnień (zakres Gminy Żmigród), terenu pomiędzy budynkami Rzeźnicza 8-14 i 16-24 oraz terenu pomiędzy budynkami Zamkowa 4-12, Zamkowa 14-20, Batorego 1-5, Zamkowa 2b, Batorego 7-9, Zamkowa 5 (zakres Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie).

## **2. Docieplenie ścian budynku przy ul. Lipowej 9a-11c w Żmigrodzie – elewacja północna klatki schodowe nr 9a, 9b, 9c, 11a.**

Przetarg nieograniczony został przeprowadzony w dniu 11.04.2019 r.. Jediną ofertę złożyła Firma Handlowo – Usługowa „JUREK” Andrzej Jurek z siedzibą w Żmigrodzie przy ul. Kościelnej 3/2 w kwocie 157.043,75 zł z 60 miesięcznym okresem gwarancji, której oferta została wybrana na realizatora.

Roboty dociepleniowe rozpoczęto od ustawienia rusztowań elewacyjnych w dniu 20.08.2019r.

W zakres zadania wchodziło do wykonania łącznie 734,62 m<sup>2</sup> docieplenia. Do przyklejenia użyto styropianu o gr. 15 cm, a do wykonania wyprawy tynkarskiej zastosowano tynk silikonowo-silikatowy, zamontowano nowe rury spustowe. Pierwszy etap prac na klatce schodowej nr 9a i 9b zakończono 4.09.2019r. Prace wykończeniowe na klatce schodowej nr 9c i 11a i całość robót zakończono w dniu 20.09.2019 r.

W dniu 23.09.2019 r. dokonano komisyjnego odbioru w/w zakresu robót i podpisano protokół odbioru, który stanowił podstawę do rozliczenia między Zleceniodawcą a Wykonawcą robót.

## **3. Wymiana wodomierzy mieszkaniowych wraz z modułem radiowym (180 szt.):**

- o ul. Lipowa 9a-11c – 61 szt.
- o ul. Rybacka – Rzeźnicza 6a-6b; 2-4 - 38 szt.
- o ul. Rzeźnicza 8-14 – 81 szt.

Przypomnijmy, że w roku 2017 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żmigrodzie przeprowadziła przetarg na „legalizację wodomierzy mieszkaniowych zamontowanych w lokalach spółdzielczych”. W specyfikacji istotnych warunków zamówienia został określony zakres robót stanowiący przedmiot przetargu, a istotnym kryterium była legalizacja wodomierzy nowych, które są przystosowane do odczytu zdalnego. Wówczas wpłynęły 4 oferty, a komisja przetargowa do wykonania zadania wybrała ofertę złożoną przez firmę BMETERS POLSKA Sp. z o.o..

W związku z tym na podstawie regulaminu przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie – zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom – dz.III §19 pkt.1 i 2, zgodnie z planem remontowym na rok bieżący oraz na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie nr 8 z dnia 12.06.2018r. w roku 2019 podjęto negocjacje z firmą BMETERS POLSKA Sp. z o.o.. Firma ta w dniu 24.09.2019r. złożyła ofertę pn „Propozycja współpracy w zakresie Systemu Opomiarowania Mediów – 2019 r.”.

Po przeanalizowania propozycji cenowej, zakresu, warunków gwarancji i płatności przez Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie dokonał wyboru firmy BMETERS POLSKA Sp. z o.o. na realizatora w/w zakresie usług.

W dniu 9.10.2019r. została podpisana obustronna umowa na wymianę wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym wraz z dostawą oprogramowania Hydrolink do wykonywania odczytów urządzeń radiowych BMETERS.

Wymiany wodomierzy dokonano w dwóch terminach, tj. 18.11.2019 r. i 28.11.2019r.

Koszt wymiany wodomierzy wyniósł: **21 678,80 zł netto (23 448,75 zł brutto)**.

Koszt oprogramowania wraz z licencją Hydrolink (odbiornik radiowy, antena kierunkowa, netbook): **2 649,00 zł netto (3 258,27 zł brutto)**.

W dniu 11.12.2019 r. zostało przeprowadzone szkolenie z obsługi systemu oraz dokonano – zgodnie z umową – odczytu zamontowanych wodomierzy przy udziale Spółdzielni. W szkoleniu uczestniczyli: wykonawca – Paweł Polaczek z firmy Bmeters Polska Sp. z o.o., wszyscy konserwatorzy Spółdzielni, administrator – Alina Zadorożna oraz prezes Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### **4. Wymiana ciepłomierzy mieszkaniowych przy ul. M.Konopnickiej 4-8 – szt.18**

Przetarg na wymianę ciepłomierzy mieszkaniowych został przeprowadzony w dniu 26.04.2019 r., a oferty złożyły dwie firmy tj.:

- BMETERS POLSKA Sp. z o.o., ul. Główna 60, 51-188 Psary na kwotę 6.080,25 zł, okres gwarancji na ciepłomierze 60 m-cy, okres gwarancji na prace montażowe 60 m-cy,
- TAH Regulacja Sp. z o.o. Sp. K., ul. Holenderska 54/2 z Wrocławia na kwotę 9.933,84 zł, okres gwarancji na ciepłomierze 24 m-cy, okres gwarancji na prace montażowe 36 m-cy.

Na realizatora zadania została wybrana firma BMETERS POLSKA Sp. z o.o. z Psar. Roboty rozpoczęto dnia 20.06.2019r. i zakończono dnia 20.06.2019r. Na okoliczność tą spisano protokół odbioru, który stanowił podstawę do wystawienia faktury.

#### **5. Docieplenie ścian budynku przy ul. Zamkowej 2b w Żmigrodzie – ściana szczytowa.**

Przetarg na docieplenie ścian budynku przy ul. Zamkowej 2b został przeprowadzony w dniu 26.04.2019 r., a oferty złożyły dwie firmy tj.:

- Firma Handlowo – Usługowa „JUREK” Andrzej Jurek z siedzibą w Żmigrodzie przy ul. Kościelnej 3/2 w kwocie 29.028,62 zł z 60 miesięcznym okresem gwarancji,
- Nowak Marek Usługi Ogólnobudowlane z siedzibą w Rawiczu przy ul. Mjr Sucharskiego 3/7 na kwotę 34.701,48 zł z 60 miesięcznym okresem gwarancji.

Na realizatora zadania została wybrana Firma Handlowo – Usługowa „JUREK” Andrzej Jurek ze Żmigrodu.

Roboty rozpoczęto dnia 28.06.2019r. W zakres zadania wchodziło wykonanie docieplenie ścian styropianem gr.15 cm (135,66 m<sup>2</sup>) wraz z wyprawą tynkarską ściany szczytowej północnej. Wykonano ponadto wymianę parapetów oraz odtworzono gzymsy i pasy elewacyjne.

Roboty zakończono dnia 12.07.2019r.

Stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach na dzień 31.12.2019r. jest bardzo zróżnicowany, na 4 budynkach zgromadzone środki nie pokryły wydatków poniesionych na remonty. Łącznie stan funduszu jest dodatni i wynosi 9 393,23zł.

Wielkość zgromadzonego w roku 2019 funduszu remontowego przez poszczególne budynki oraz jego wykorzystanie na sfinansowanie remontów bieżących i kapitalnych przedstawia poniższa tabela:

**ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO  
2019r.**

L.p.	Budynek	Powierzchnia użytkowa	Stan początkowy funduszu	Przychody	Remonty bieżące		Remonty systemem zlec.		Łącznie remonty		Stan końcowy funduszu
					wartość	średnia/1m <sup>2</sup>	wartość	średnia/1m <sup>2</sup>	wartość	średnia/1m <sup>2</sup>	
1	Batorego 1-5	1 593,60	11 704,90	19 290,24	3 500,51	2,20	18 548,92	11,64	22 049,43	13,84	8 945,71
2	Kolejowa 15ABC	1 303,80	10 517,63	16 312,12	4 435,39	3,40	0,00	0,00	4 435,39	3,40	22 394,36
3	Konopnickiej 4-8	1 436,20	14 345,62	18 503,88	3 121,29	2,17	6 080,25	4,23	9 201,54	6,41	23 647,96
4	Kościelna 5-7	818,10	6 311,65	9 844,74	1 945,38	2,38	3 441,10	4,21	5 386,48	6,58	10 769,91
5	Akacyjowa 5-7	773,80	5 351,34	9 253,32	2 436,59	3,15	0,00	0,00	2 436,59	3,15	12 168,07
6	Lipowa 2A-2D	2 456,00	8 187,01	29 726,40	4 347,92	1,77	0,00	0,00	4 347,92	1,77	33 565,49
7	Lipowa 9A-11C	3 384,70	-38 463,50	40 255,98	10 907,84	3,22	165 337,65	48,85	176 245,49	52,07	-174 453,01
8	Rybacka 16A-16B	873,50	6 722,87	10 418,70	2 209,92	2,53	0,00	0,00	2 209,92	2,53	14 931,65
9	Rybacka 6A-6B, Rzeźnicza 2-4	2 045,60	17 892,45	26 516,64	4 752,39	2,32	4 873,70	2,38	9 626,09	4,71	34 783,00
10	Rzeźnicza 7-17	3 135,20	28 052,03	37 123,68	5 441,13	1,74	0,00	0,00	5 441,13	1,74	59 734,58
11	Rzeźnicza 8-14	2 509,00	-106 766,48	30 906,60	5 357,61	2,14	10 582,22	4,22	15 939,83	6,35	-91 799,71
12	Rzeźnicza 16-24	2 509,60	17 463,51	30 827,04	6 690,10	2,67	0,00	0,00	6 690,10	2,67	41 600,45
13	Powstańców St. 11-15	1 279,30	10 896,15	15 246,42	3 294,35	2,58	0,00	0,00	3 294,35	2,58	22 848,22
14	Powstańców St. 17-23	1 629,60	11 176,46	19 499,04	2 467,89	1,51	0,00	0,00	2 467,89	1,51	28 207,61
15	Zamkowa 2B	508,70	-329,15	6 231,18	410,48	0,81	31 913,93	62,74	32 324,41	63,54	-26 422,38
16	Zamkowa 4-12	1 776,00	-47 442,39	21 398,40	2 912,03	1,64	13 878,76	7,81	16 790,79	9,45	-42 834,78
17	Zamkowa 14-20	1 026,90	4 626,88	12 397,86	6 353,85	6,19	9 228,35	8,99	15 582,20	15,17	1 442,54
18	Kolejowa 13BCD	1 520,20	13 825,00	18 136,68	2 098,12	1,38	0,00	0,00	2 098,12	1,38	29 863,56
<b>Razem</b>		<b>30 579,80</b>	<b>-25 928,02</b>	<b>371 888,92</b>	<b>72 682,79</b>	<b>43,79</b>	<b>263 884,88</b>	<b>155,07</b>	<b>336 567,67</b>	<b>198,85</b>	<b>9 393,23</b>

## GOSPODARKA CIEPLNA

Zasoby Spółdzielni zasilane były w energię ciepłą wytwarzaną w 3 kotłowniach osiedlowych i jednej przydomowej, opalanych gazem.

Podstawą do sporządzenia rozliczeń kosztów dostawy ciepła do poszczególnych nieruchomości oraz rozliczeń indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu, jest zużycie ciepła w GJ, zmierzone przez ciepłomierze zamontowane we wszystkich budynkach oraz odczyty podzielników kosztów ciepła zainstalowanych na grzejnikach i indywidualnych liczników ciepła, zamontowanych na wejściu instalacji co do lokalu.

W 2019 roku rozliczany był sezon grzewczy obejmujący okres: od 01 lipca do 31 grudnia 2018 r. i od 01 stycznia do 30 czerwca 2019r.

Ceny zakupu energii cieplnej określały taryfy dostawcy ciepła, Miejskiego Zakładu Gospodarki Komunalnej w następującej wysokości:

- od 1.07.2018 do 31.01.2019
  - Stawka opłaty za ciepło - 68,39 zł/GJ,
  - Stawka opłaty za moc zamówioną - 8 673,85 zł/MW

od 1.02.2019 do 30.06.2019

- Stawka opłaty za ciepło - 88,61 zł/GJ,
- Stawka opłaty za moc zamówioną - 10 052,94 zł/MW

Zmiana taryfy z dniem 1 lutego 2019 roku spowodowała wzrost opłaty za moc zamówioną o 15,90% i wzrost opłaty za ciepło o 29,57%.

Całkowity koszt zakupu energii cieplnej stanowił kwotę **649 766,81 zł** i był wyższy od kosztu poniesionego w sezonie 2017-2018 o 4,71%. Z uwagi na to, że okres zimy był w miarę łagodny, pobór ciepła w GJ był niższy o 5,82% w stosunku do roku ubiegłego. Na poszczególnych budynkach liczniki wskazały pobór energii niższy o 12,33 % na budynku Rzeźnicza 8-14, o 9,88 % na budynku Rybacka 6A-6B; Rzeźnicza 2-4, o 9,55 % na budynku Zamkowa 4-12, o 8,58 % na budynku Lipowa 9A-11C. Wzrost poboru energii cieplnej nastąpił tylko na budynku Zamkowa 2b o 5,16 %. Średni spadek poboru energii cieplnej wyniósł 5,82 %. Koszty dostawy ciepła do budynków we wszystkich nieruchomościach wzrosły (wyjątkiem jest budynek Lipowa 9A-9C – spadek o 0,39 %.

Nadpłata na całych zasobach wynosiła 130 379,60 zł. Z uwagi na różną wysokość opłat zaliczkowych oraz niejednakowy pobór ciepła nadpłaty na budynkach były zróżnicowane i mieściły się w granicach: 7,10 zł/m<sup>2</sup> – 3,21 zł/m<sup>2</sup>.

Średni miesięczny koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wyniósł **2,13 zł**. (na poszczególnych budynkach od 1,83 zł./m<sup>2</sup> do 3,32 zł./m<sup>2</sup>) zaś średni roczny pobór GJ na 1m<sup>2</sup> powierzchni - **0,257 GJ/m<sup>2</sup>** (na poszczególnych budynkach od 0,202 GJ/m<sup>2</sup> do 0,393 GJ/m<sup>2</sup>).

Analizę kosztów ogrzewania przedstawia poniższa tabela:

## ANALIZA KOSZTÓW OGRZEWANIA W SEZONIE GRZEW CZYM 2018-2019

Adres	Powierzchnia	Koszt zakupu ciepła	Ilość ciepła	Miesięczny koszt 1m <sup>2</sup>	Koszt 1 GJ	Ilość GJ/m <sup>2</sup>	Spadek(+), wzrost(-) w stosunku do roku ubiegłego w %	
	(m <sup>2</sup> )	(zł)	GJ	(zł)	(zł)	GJ/m <sup>2</sup>	w GJ	w zł
Batorego 1-5	1 593,60	42 840,96	468	2,24	91,54	0,294	1,89	-8,71
Kościelna 5-7	1 059,70	33 633,24	335	2,64	100,40	0,316	4,56	-6,32
Akacyjowa 5-7	834,50	21 238,17	223	2,12	95,24	0,267	2,62	-8,21
Lipowa 9-11	3 510,10	106 424,79	1001	2,53	106,32	0,285	8,58	0,39
Rzeźnicza 7-17	3 135,20	69 003,21	783	1,83	88,13	0,250	0,38	-10,30
Rzeźnicza 8-14	2 509,00	57 462,64	526	1,91	109,24	0,210	12,33	-0,12
Rzeźnicza 16-24	2 526,50	64 333,24	603	2,12	106,69	0,239	4,74	-6,38
Powst. Stycz. 11-15	1 351,70	30 683,06	331	1,89	92,70	0,245	4,61	-6,42
Powst. Stycz. 17-23	1 629,60	36 790,12	391	1,88	94,09	0,240	8,43	-3,03
Zamkowa 2b	569,70	22 665,71	224	3,32	101,19	0,393	-5,16	-14,76
Zamkowa 14-20	1 432,20	37 270,82	398	2,17	93,65	0,278	7,44	-3,72
Zamkowa 4-12	1 776,00	45 725,81	483	2,15	94,67	0,272	9,55	-3,69
Konopnickiej 4-8	1 436,20	31 808,94	290	1,85	109,69	0,202	2,03	-7,96
Rybacka-Rzeźnicza	2 045,60	49 886,10	465	2,03	107,28	0,227	9,88	-2,23
	<b>25 409,60</b>	<b>649 766,81</b>	<b>6 521</b>	<b>2,13</b>	<b>99,64</b>	<b>0,257</b>	<b>5,82</b>	<b>-4,71</b>

<b>Sezon 2018-2019</b>	25 409,60	649 766,81	6 521	2,13	99,64	0,257	
<b>Sezon 2017-2018</b>	25 409,60	620 519,44	6 924	2,04	89,62	0,272	
<b>Sezon 2016-2017</b>	25 409,60	650 518,83	7 361	2,13	88,37	0,290	
<b>Sezon 2015-2016</b>	25 409,60	599 109,88	6 595	1,96	90,84	0,260	
<b>Sezon 2014-2015</b>	25 401,10	598 466,07	6 241	1,96	95,89	0,236	
		Wzrost o 4,71 %	Spadek o 5,82 %	Wzrost o 4,41 %	Wzrost o 11,18 %	Spadek o 5,51 %	

## DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Wynik netto za rok 2019 stanowi niedobór w kwocie – 12 147,03zł

- |  |             |
|--|-------------|
| 1) nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM                           | 34 303,65zł |
| 2) nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności pozostałej       | 21 189,08zł |
| 3) nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności kul.-wych.       | 605,70zł    |
| 4) zapłacony podatek dochodowy od działalności opodatkowanej wyniósł | 7 287,00zł. |

Powstały niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 34 303,65zł można sfinansować z nadwyżki na pozostałej działalności w wysokości 21 189,08zł natomiast pozostała kwota w wysokości 13 114,57zł powinna zostać uwzględniona w planach roku 2020 bądź z nadwyżek pozostałej działalności z lat ubiegłych.

Stan majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2019r. ujęty w bilansie, zamyka się kwotą

**14 272 409,24zł.**

Poszczególne grupy aktywów i pasywów przedstawia tabela (w zł):

<b>BILANS 2019r.</b>				
L.p.	Składniki majątku oraz źródła finansowania	B.O.	B.Z.	% wskaźnik zmiany
<b>AKTYWA BILANSU</b>				
A	Aktywa trwałe	14 974 361,83	13 472 860,65	89,97
1	Wartości niematerialne i prawne	29 181,01	16 460,12	56,41
2	Rzeczowe aktywa trwałe	14 945 180,82	13 456 400,53	90,04
3	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	460 066,39	799 548,59	173,79
1	Zapasy	3 126,68	0,00	0,00
2	Należności krótkoterminowe	213 213,60	547 586,10	256,83
3	Inwestycje krótkoterminowe (śr. pieniężne)	211 377,92	250 849,29	118,67
4	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	32 348,19	1 113,20	3,44
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>15 434 428,22</b>	<b>14 272 409,24</b>	<b>92,47</b>
<b>PASYWA BILANSU</b>				
A	Kapitał (fundusz własny)	8 396 294,82	7 202 324,36	85,78
1	Kapitał (fundusz podstawowy)	8 347 470,26	7 178 398,36	85,99
2.	Zysk/strata z lat ubiegłych	48 824,56	23 926,00	49,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 038 133,40	7 070 084,88	100,45
1	Zobowiązania długoterminowe	6 218 165,44	5 913 987,86	95,11
2	Zobowiązania krótkoterminowe	676 028,18	1 009 922,49	149,39
3	Fundusze specjalne	8 868,16	36 662,74	413,42
4	Rozliczenia międzyokresowe (przychody)	135 071,62	109 511,79	81,08
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>15 434 428,22</b>	<b>14 272 409,24</b>	<b>92,47</b>

**Podstawowe fundusze i ich zmiany w 2019r.**

<b>FUNDUSZE 2019r.</b>				
<b>L.p.</b>	<b>Rodzaj funduszu</b>	<b>B.O.</b>	<b>B.Z.</b>	<b>% wskaźnik zmiany</b>
1	Fundusz udziałowy	23 383,00	23 383,00	100,00
2	Fundusz zasobowy	4 337 987,55	4 150 562,19	95,68
3	Fundusz wkładów budowlanych	5 656 582,80	5 656 582,80	100,00
4	Fundusz wkładów mieszkaniowych	6 299 397,67	5 110 548,61	81,13

**Fundusze własne na dzień 31.12.2019r.**

<b>FUNDUSZE WŁASNE - FUNDUSZ REMONTOWY 2019r.</b>		
<b>BILANS OTWARCIA</b>		<b>-25 928,02</b>
<b>A</b>	<b>Zwiększenia ogółem</b>	<b>1 079 473,40</b>
1	Naliczenia funduszu remontowego LM	357 793,98
2	Naliczenia - opłaty za wodomierze	19 319,60
3	Naliczenia - opłaty za ciepłomierze	3 600,00
4	Dodatkowe przychody - odszkodowania	757,60
5	Dofinansowanie do zagospodarowania terenu	698 002,22
<b>B</b>	<b>Zmniejszenia ogółem</b>	<b>1 025 795,80</b>
1	Prace własne	102 304,91
2	Prace zlecone	923 490,89
<b>BILANS ZAMKNIĘCIA</b>		<b>27 749,58</b>

### **Zadłużenie z tytułu czynszów i kredytu**

Zadłużenie wobec spółdzielni lokatorów oraz najemców przedstawia poniższa tabela.

<b>ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU CZYNSZÓW I KREDYTU 2019r.</b>				
<b>L.p.</b>	<b>Rodzaj</b>	<b>Data</b>		
<b>A</b>	<b>Wartość zadłużenia (zł)</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
1	Lokale użytkowe	24 155,32	36 746,60	38 052,54
2	Lokale mieszkalne	121 465,40	130 404,45	53 804,85
3	Kredyty	3 157,09	5 959,93	12 199,45
	<b>Razem</b>	<b>148 777,81</b>	<b>173 110,98</b>	<b>104 056,84</b>
<b>B</b>	<b>Wartość zadłużeń wg okresów</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
1	do 6 miesięcy	87 107,48	76 008,95	10 949,82
2	od 6-12 miesięcy	26 485,96	36 272,66	35 952,90
3	powyżej 12 miesięcy	35 184,37	60 829,37	57 154,12
	<b>Razem</b>	<b>148 777,81</b>	<b>173 110,98</b>	<b>104 056,84</b>
<b>C</b>	<b>Ilość zadłużonych lokali mieszkalnych (szt.)</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
1	za 1 miesiąc	157	194	48
2	od 1-3 miesięcy	34	14	35
3	od 3-6 miesięcy	12	5	52
4	od 6-12 miesięcy	6	4	30
5	powyżej 12 miesięcy	5	6	5
	<b>Razem</b>	<b>214</b>	<b>223</b>	<b>170</b>
<b>D</b>	<b>Wskaźnik zaległości (%)</b>	<b>4,82</b>	<b>5,49</b>	<b>3,10</b>
<b>E</b>	<b>Naliczone odsetki od zaległości</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
	Wartość naliczonych odsetek od zaległości	5 865,49	10 798,27	8 163,63

W zakresie windykacji należności Zarząd Spółdzielni podejmował różne działania dyscyplinujące członków do bieżącego wnoszenia opłat. W pierwszej kolejności przesyłane są wezwania do zapłaty w przypadku zaległości powyżej dwóch miesięcy.

W roku 2019 zawarto 3 ugody na spłatę zadłużenia w ratach.

Na dzień 31.12.2019r. na kontach bankowych (wraz z papierami wartościowymi) zgromadzone były środki finansowe o wartości 250 849,29zł.

Zobowiązania wobec dostawców usług oraz instytucji budżetowych w ciągu roku regulowane były terminowo, a wykazane na dzień 31.12.2019r. w kwocie 162 628,09zł

dotyczą dostaw i usług dokonanych w miesiącu grudniu oraz opłat z terminem płatności styczeń 2020r.

Stan kredytów na dzień 31.12.2019r. Wyniósł 5 913 987,86zł. W roku 2019 nastąpiły spłaty kredytów mieszkaniowych zaciągniętych w BGK oraz kredytu zaciągniętego w banku PKO na zagospodarowanie terenu.

Dla wypełnienia obowiązków wynikających z zawartych umów kredytowych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Sprawozdanie finansowe będzie podlegało sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną a jego wyniki przedstawiono zostaną w Protokole z badania przedłożonego Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie.

Przedmiotem kontroli będzie sprawdzenie :

- prawidłowości rozliczenia wyników za rok 2019
- prawidłowości prowadzenia ksiąg rachunkowych
- wywiązywania się z obowiązków podatkowych i ubezpieczeniowych.

## DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO-OŚWIATOWA

W oparciu o plan pracy uzgodniony z Komisją Społeczno-Wychowawczą przeprowadzono następujące działalności:

Podczas wakacji Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadziła cykl spotkań pod hasłem „Wakacje w mieście 2019” zorganizowanych przez pracownika spółdzielni Panią Joannę Jakubczyk oraz przez byłych członków komisji społeczno-wychowawczej :

w składzie:

- p. Halina Kuczkowska
- p. Waława Ewa Misiewicz

oraz przy współpracy przedstawiciela Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych i Przeciwdziałaniu Narkomanii.

Nad stroną muzyczną letnich imprez czuwali następujący pracownicy Zespołu Placówek Kultury w Żmigrodzie:

- p.Tomasz Wasilewski
- p.Anna Hupa.

W akcji „Wakacje w mieście 2019 ” udział wzięły wszystkie dzieci, które przybyły na zorganizowane imprezy. Zaproszenie do wzięcia udziału w zabawie skierowane było głównie do osób mieszkających w okolicach placu zabaw, na którym program był realizowany.

W ramach imprez osoby odpowiedzialne za ich organizację przygotowały dla dzieci szereg gier, zabaw oraz konkurencji sprawnościowych, w których stopień trudności dostosowany był do wieku. Dodatkowo na każdym osiedlu przeprowadzono konkursy rysunkowe. Na organizowanej zabawie odbywały się również konkurencje taneczne w różnych grupach wiekowych. Bardzo dużym zainteresowaniem cieszył się konkurs rowerowy oraz skoki w workach, chętnie brały w nim udział nie tylko dzieci starsze, ale także i maluszki, którym pomagały mamy. Każda konkurencja kończyła się nagrodami w postaci słodyczy. Na imprezie pojawili się także przedstawiciele miejscowej Policji, którzy czuwali nad prawidłowym przeprowadzeniem imprezy letniej.

Akcja letnia zakończyła się wspólną zabawą przy muzyce.

Z budżetu Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych i Przeciwdziałaniu Narkomanii działającej przy Urzędzie Miejskim w Żmigrodzie wydano na zakup słodczy kwotę:

- 500.00 zł.

Rozliczenie finansowe posiadanych środków na funduszu społeczno-wychowawczym przedstawia poniższa tabela:

<b>DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA 2019r.</b>		
<b>BILANS OTWARCIA</b>		<b>9 393,37</b>
<b>A</b>	<b>Zwiększenia ogółem</b>	<b>1 071,12</b>
1	Wpłaty od lokatorów LM	740,52
2	Wpłaty od najemców LU	330,60
<b>B</b>	<b>Zmniejszenia ogółem</b>	<b>465,52</b>
1	Koszty zabaw "Wakacje w mieście 2019"	405,52
2	Podatek dochodowy	60,00
<b>C</b>	<b>WYNIK FINANSOWY NETTO ZA ROK 2019</b>	<b>605,60</b>
<b>BILANS ZAMKNIĘCIA</b>		<b>9 998,97</b>

## SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień **01 stycznia 2019r.** w sp-ni zarejestrowanych było 6 członków oczekujących na nowe mieszkania. Liczba ta w ciągu roku 2019 się nie zmieniła.

Członkowie oczekujący zaspakajający potrzeby mieszkaniowe w spółdzielni, jak i poza nią mają możliwość otrzymania premii gwarancyjnej pochodzącej z likwidacji mieszkaniowej książeczki oszczędnościowej, naliczanej i wypłacanej przez Banki na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 763, ze zmianami).

Ogólna liczba członków na dzień 01 stycznia 2019r. wynosiła 764 osób.

W związku ze zmianą art. 3 ust. 1, 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w roku 2019 członkostwo w spółdzielni z mocy ustawy nabyło 18 osób. Przyjęci członkowie nie wpłacali wpisowego ani udziałów.

Na dzień 31 grudnia 2019r. ogólna liczba członków wynosiła 766 osoby.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada **572 lokale mieszkalne** z czego 138 lokatorskich, 188 własnościowych, 227 lokali stanowiło odrębną własność, w tym 27 przekształconych w roku 2019.

Poza mieszkaniami o statusie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu bądź mieszkań z wyodrębnioną własnością, Spółdzielnia wynajmuje 18 mieszkań zrealizowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego osobom skierowanym przez Urząd Miejski zgodnie z zawartymi umowami o partycypację w kosztach budowy mieszkań przy ul. Konopnickiej, ul. Rybackiej, ul. Rzeźniczej i ul. Kolejowej. Jedna osoba, wykluczona ze spółdzielni w związku z zaległościami czynszowymi, zajmuje mieszkanie bez tytułu prawnego.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe przedstawiono w poniższej tabeli:

L.p	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2019r.	Stan na 31.12.2019r.
1.	Liczba członków ogółem	764	766
	w tym:		
	oczekujących	6	6
2.	Liczba mieszkań w eksploatacji	572	572
	w tym: lokatorskie	165	138
	własnościowe	188	188
	wyodrębniona własność	200	227
	najem	18	18
	bez tytułu prawnego	1	1
3.	Liczba garaży	85	85
4.	Liczba lokali użytkowych	15	15
	wynajmowane	11	11
	wyodrębniona własność	1	1
	wykorzystywane na cele spółdzielcze	3	3

## ZATRUDNIENIE

<u>OGÓŁEM</u>	<u>PLAN</u>	<u>WYKONANIE</u>
Wg działalności	15,5	15,25
1. Zarząd	5,75	6
2. GZM	9,75	9,25
w tym:		
- administrator	1	1
- dozorczy	5,75	5,25
- konserwatorzy	3	3