

S p r a w o z d a n i e
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Pułtusk
za rok 2019

PUŁTUSK, dnia 17 września 2020 r.

I. Informacja o członkach Spółdzielni i lokalach mieszkalnych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Pułtusku na dzień 31.12.2019r.

posiadała członków ogółem **2.232**

Na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia posiadała

mieszkań ogółem: **2.296**

w tym:

1/ spółdzielczych lokatorskich **48**

2/ z zawartymi umowami najmu **10**

3/ spółdzielczych własnościowych **1 125**

3/ stanowiących odrębną własność **1 113**

Na 2296 lokali mieszkalnych Spółdzielnia posiadała na dzień 31.12.2019r.

275 lokali mieszkalnych bez członkostwa / spółdzielczych własnościowych i stanowiących odrębną własność/.

Obecnie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiają nabywanie lokali mieszkalnych stanowiących prawo odrębnej własności lokalu bez konieczności przystępowania do Spółdzielni /składania deklaracji członkowskiej/.

Osoby nie posiadające członkostwa pokrywają wyższe koszty eksploatacji 0,16zł /m² p.u., nie mają udziału w pożytkach .

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dalszym ciągu umożliwiają realizację wniosków członków Spółdzielni o wykup mieszkań spółdzielczych lokatorskich za tzw. "złotówkę" na gruntach stanowiących własność Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia ma w 100 % uregulowaną sprawę gruntów i zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, należna opłata przekształceniową po uwzględnieniu przysługującej bonifikaty

została wniesiona jednorazowo.

Spółdzielnia zawarła cztery Umowy najmu lokali mieszkalnych z osobami wykluczonymi ze Spółdzielni z powodu długotrwałych zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

Zawarte umowy najmu obejmują lokale o niższym standardzie technicznym.

Sześć lokali mieszkalnych wynajmowanych jest przez Gminę Pułtusk, która na mocy zawartego porozumienia zabezpieczyła lokale socjalne dla sześciu rodzin mających wyrok eksmisyjny.

Na dzień 31.12.2019 r. jest 15 osób wykluczonych ze Spółdzielni za długotrwałe zaleganie z zapłatą należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

Osoby wykluczone zajmują lokale bez tytułu prawnego.

Po spłacie całości zadłużenia czynszowego, Zarząd może ponownie przyjąć te osoby w poczet członków lub uchylić uchwałę Rady Nadzorczej o wykluczeniu ze Spółdzielni.

W roku 2019 r. nie została wykonana żadna eksmisja.

Zarząd współpracuje z Gminą Pułtusk w sprawie zapewnienia lokali socjalnych rodzinom mającym wyroki eksmisyjne.

W toku są finalizowane dwie eksmisje z lokatorskiego prawa do lokalu.

Jedna do wskazanego przez Gminę Pułtusk lokalu socjalnego natomiast druga eksmisja to eksmisja bez orzeczonego lokalu socjalnego w tym przypadku Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Gminy Pułtusk o wskazanie pomieszczenia tymczasowego żeby daną eksmisję przeprowadzić.

W 2019 roku Spółdzielnia skierowała do eksmisji 3 dłużników.

W miesiącu marcu 2019r. odbyła się jedna licytacja z własnościowego prawa do lokalu, gdzie głównym wierzycielem był bank, Spółdzielnia przyłączyła się do licytacji.

Spółdzielnia skierowała 4 wnioski do Komornika o licytację z własnościowego prawa do lokalu w sprawach o zaległość czynszową oraz w sądzie w toku jest jedna sprawa dotycząca wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu co w dalszej kolejności będzie się sprowadzało do eksmisji z zajmowanego lokalu.

Wyznaczone już terminy licytacji zostały odwołane ze względu na zagrożenie sanitarno-epidemiologiczne.

Zarząd udziela informacji członkom i osobom niebędącym członkami Spółdzielni, znajdującymi się w trudnej sytuacji finansowej o możliwościach ubiegania się o dodatki mieszkaniowe do czynszu z Urzędu Miejskiego w Pułtusk.

II. Zasoby mieszkaniowe.

Na dzień 31 grudnia 2019r. Spółdzielnia posiadała 68 budynków mieszkalnych obejmujących 2296 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 118.914,43 m², w tym 6 budynków /poprzednio z ogrzewaniem piecowym/ obejmujących 231 lokali mieszkalnych, w których dokonano modernizacji, polegającej na doprowadzeniu do mieszkań gazu ziemnego.

Spółdzielnia posiada 22 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 2.047,66 m².

III. Remonty i konserwacja

Plan rzeczowo-finansowy na rok 2019 opracowano na podstawie dokonanych jesienno-wiosennych przeglądów zasobów mieszkaniowych wspólnie z Komisją Gospodarczą Rady Nadzorczej oraz w oparciu o Regulamin Finansowy Spółdzielni.

Plan ten został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21.12.2018 roku.

W roku sprawozdawczym w remontach i konserwacji wykonano następujące remonty:

A. REMONTY

1. Roboty stolarskie

Wymieniono w lokalach mieszkalnych stolarkę okienną:

- okna i drzwi balkonowe w ilości – 117 szt.

Łączna wartość robót stolarskich wyniosła 52.733,41 zł.

2. Wyremontowano dachy papą termozgrzewalną i obróbki blacharskie oraz kominy na budynkach Spółdzielni.

Wartość robót 83.700,00 zł.

3. Roboty elewacyjne

Remont elewacji budynku Pana Tadeusza 5 polegający na naprawie tynków zewnętrznych i dociepleniu ścian i stropodachu, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie obróbek blacharskich.

Wartość robót elewacyjnych w 2019 roku wyniosła 536.878,35zł.

4. Pomalowano klatki schodowe w budynkach: Podkomorzego 2, Zakolejowa 4, Zakolejowa 6, Kolejowa 7A, Traugutta 12, Tysiąclecia 29 na sumę 208.359,54 zł.

5. Wykonano modernizację instalacji c.o. i c.w. w budynkach: Podkomorzego 2, Pana Tadeusza 5, Kolejowa 7A, Zakolejowa 6, Widok 4, Kolejowa 7, Tysiąclecia 5, Podchorążych 6, 11 Listopada 2, 17 Stycznia 4, 13 P.Piechoty 4.

Wartość robót wyniosła 54.443,76 zł.

6. Zamontowano **czujniki ruchu na klatkach schodowych** w budynkach: Kolejowa 7A, Zakolejowa 4, Zakolejowa 6, Traugutta 12, Kombatantów 6, Kombatantów 8, Tysiąclecia 29, 17 Stycznia 2.

Wartość robót: 29.336,35 zł.

7. Wykonano **remont balkonów** polegający na skuciu posadzki, położeniu izolacji, wykonaniu wylewki i położeniu płytek gresu w budynku Tysiąclecia 5.

Wartość robót: 17.668,77 zł.

8. Wyremontowano **piec kaflowy** w lokalu 7 w budynku Kombatantów 8 za kwotę 4.571,64 zł.

9. Wykonano **daszki nad wejściami do klatek schodowych** w budynkach Podchorążych 5 i 17 Stycznia 1 na sumę 35.659,44 zł.

10. Sfinansowano wykonanie **indywidualnych węzłów cieplnych** w budynkach: Na Skarpie 14, Na Skarpie 11; Widok 8,10,12,14,16,18; Na Skarpie 7A; Daszyńskiego 94, 96, 98, Daszyńskiego 100.

Wartość robót: 144.259,00 zł.

11. Wykonano **remont balkonów** na budynku 17 Stycznia 2/kl. III, IV, V, II (lokale parzyste) polegający na obłożeniu ścian styropianem i położeniu struktury; zbitcie starych posadzek betonowych, wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej poziomej, wylaniu nowych posadzek wraz z wymianą obróbek blacharskich, odtworzenie płytek gress.

Remont cokołu, polegający na położeniu styropianu + siatka + klej i pomalowaniu.

Wartość robót wyniosła 216.832,10 zł.

12. Wykonano **remont schodów** na osiedlu Daszyńskiego za kwotę 8.265,60 zł.

13. Dofinansowano do naprawy podłogi betonowych w lokalach w budynkach Daszyńskiego 94, Widok 14, 17 Stycznia 1, Podchorążych 4 za kwotę 2.055,62 zł.

14. Wykonano remont kominów na budynku Kolejowa 7A za sumę 4.665,60 zł.

15. Wykonano remont elewacji na budynku Podkomorzeżego 2 za kwotę 3.780,00 zł.

16. Zmodernizowano altanki śmietnikowe na osiedlu Pana Tadeusza za sumę 3.600,00 zł.

17. Podatek CIT – białe certyfikaty = 15.391,00 zł.

Łączna wartość robót remontowych płatnych z funduszu remontowego wyniosła **1.422.200,18 zł.**

B. KONSERWACJA

W ramach środków przeznaczonych na konserwację w zasobach naszej Spółdzielni zostały wykonane następujące prace:

- w ramach konserwacji pomalowano ławki parkowe, płotki, urządzenia zabawowe, stolarkę okienną i drzwiową na klatkach schodowych, tynki,
- naprawiono dachy papowe oraz obróbki blacharskie,
- naprawiono stolarkę okienną, drzwiową, wymieniono lub naprawiono okucia budowlane, samozamykacze, wstawiono wybite szyby,
- remontowano opaski wokół budynków, posadzki betonowe, schody wejściowe do klatek schodowych i w klatkach,
- naprawiano tynki na ścianach i sufitach,
- remontowano chodniki i jezdnie bitumiczne,
- naprawiono urządzenia zabawowe,
- konserwowano instalacje wod.-kan., c.o., gazową, elektryczną, domofonową,
- wykonywano bieżącą konserwację istniejących trawników, drzew i krzewów.

Większość robót konserwacyjnych Spółdzielnia wykonała siłami własnymi.

Łączna wartość robót konserwacyjnych wraz z przeglądami wynikającymi z Prawa Budowlanego, płatnych z funduszu przeznaczonego na eksploatację, wyniosła **656.065,01 zł.**

IV. ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

1. Zatrudnienie

Plan zatrudnienia w Spółdzielni na 2019 rok wynosił 33 etaty.

Faktyczne zatrudnienie w 2019 roku wynosiło 33 osoby, w tym:

- 14 – na stanowiskach robotniczych,
- 19 – na stanowiskach nierobotniczych.

Zatrudnienie w Spółdzielni zgodne jest z zatwierdzoną strukturą organizacyjną.

2. Fundusz wynagrodzeń

Wykonanie planu funduszu wynagrodzeń za 2019 rok jest następujące:

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	Plan na 2019 rok w zł	Wykonanie za 2019 rok w zł	Wskaźnik wyk. w %
wynagrodzenie osobowe	1.675.650,00	1.594.172,85	95,14
w tym:			
wynagrodzenia ze stosunku pracy	1.600.275,00	1.548.047,85	96,74
nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	75.375,00	46.125,00	61,19
wynagrodzenie bezosobowe	25.000,00	22.216,27	88,87
Razem:	1.700.650,00	1.616.389,12	95,05

3. Przeciętne wynagrodzenie

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za 2019 rok bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych wynosiło ogółem 3.909,21 zł (1.548.047,85 zł : 33 osoby : 12 m-cy)

Szczegółowe wykorzystanie planu funduszu wynagrodzeń za 2019 rok obrazuje Tabela nr 2.

Zatrudnienie i fundusz wynagrodzeń realizowane są zgodnie z planem.

Wykonanie zatrudnienia i wynagrodzeń za 2019 rok

Tabela nr 2

lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie			Wynagrodzenia bezosobowe			Wynagrodzenia osobowe						Przećiętne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych za 2019	
		Plan na 2019 r.	Wyk za 2019r.	Wskaź. wyk. planu w %	Plan na 2019r.	Wykonanie za 2019r.	Wskaź. wyk. planu w %	Plan na 2019 bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych	Wykonanie za 2019r.	Wskaź. wyk. planu w % (rubr. 10 x100%/12)	Wykonanie za 2019r. bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych	Plan 2019 bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych	Wykonanie za 2019r. bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych		Wskaź. wyk. planu w % (rubr. 10 x100%/12)
I	Zarząd i komórki funkcjonalne	17,0	17,0	100,0	25 000,0	22 216,27	88,87	990 850,00	950 350,00	936 410,96	922 910,96	922 910,96	97,11	4 524,07	
	a) Rada Nadzorcza i inne wynagrodzenia bezosobowe				25 000,0	22 216,27	88,87								
	a) Zarząd	3,0	3,0	100,0				356 900,00	343 400,00	352 023,78	338 523,78	98,58	9 403,44		
	b) komórki funkcjonalne	14,0	14,0	100,0				633 950,00	606 950,00	584 387,18	584 387,18	96,28	3 478,50		
II	Gospodarka zasobami mieszk.	8,0	8,0	100,0	0,0	0,0	x	295 450,00	260 575,00	291 000,86	258 375,86	99,16	2 691,42		
	a) sprzętające terenu	4,0	4,0	100,0				146 650,00	134 275,00	143 391,86	133 266,86	99,25	2 776,39		
	b) sprzętające klatek	4,0	4,0	100,0				148 800,00	126 300,00	147 609,00	125 109,00	99,06	2 606,44		
III	Wykonawstwo własne	8,0	8,0	100,0	0,0	0,0	0,0	389 350,00	389 350,00	366 761,03	366 761,03	94,20	3 820,43		
	a) praca na stanowiskach nie robotniczych	2,0	2,0	100,0				96 550,00	96 550,00	96 307,27	96 307,27	99,75	4 012,80		
	b) praca na stanowiskach robotniczych	6,0	6,0	100,0				292 800,00	292 800,00	270 453,76	270 453,76	92,37	3 756,30		
	RAZEM	33,0	33,0	100,0	25 000,0	22 216,27	88,87	1 675 650,00	1 600 275,00	1 594 172,85	1 548 047,85	96,74	3 909,21		
	Razem bez Zarządu	30,0	30,0	100,0	25 000,00	22 216,27	88,87	1 318 750,00	1 256 875,00	1 242 149,07	1 209 524,07	96,23	3 359,79		

V. GOSPODARKA CIEPLNA

1. Rozliczenie ciepłej wody

Rozliczenie kosztów ciepłej wody odbywa się na poszczególne budynki, począwszy od 01.01.2017 r., zgodnie z Regulaminu Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Ustalania Opłat za Używanie Lokali SML-W w Pułtusku.

W poniższej tabeli przedstawiono średnie kwartalne ceny rozliczeniowe za 2019 rok.

Tabela nr 3

Okres rozliczeniowy:	Średnie koszty w zł za 1 m ³ :	
	Kotłownia PEC	Kotłownie Własne
I kw. 2019	24,19	15,34
II kw. 2019	22,12	21,03
III kw. 2019	22,48	22,56
IV kw. 2019	23,13	19,87
Koszty ogółem za 2019	1.092.276,81	84.313,42

2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dla c.o. i opłaty stałe

a) Kotłownia PEC – 101.871,73 m² p.u.

Koszty c.o. i opłat stałych za 2019 rok	- 4.134.911,94 zł
Zaliczkowe wpłaty	+ 4.316.342,75 zł
Różnica do rozliczenia – nadpłata	+ 181.430,81 zł

Koszt dostawy energii cieplnej (opłaty stałej i zmiennej) za 2019 roku wyniósł średnio 3,38 zł/m² miesięcznie.

b) Kotłownie gazowe – 7.885,20 m² p.u.

Koszty za 2019 roku wynoszą	- 216.237,50 zł
Zaliczki wniesione w czynszu	+ 225.869,76 zł
Różnica do rozliczenia - nadpłata	+ 9.632,26 zł

Koszt dostawy energii cieplnej (opłaty stałej i zmiennej) za 2019 rok wyniósł średnio 2,29 zł/m² miesięcznie.

VI. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

Plan kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, który wynosił w 2019 roku 1.507.950 zł, został na dzień 31 grudnia 2019 roku wykonany w kwocie 1.424.182,97 zł, tj w 94,44 %.

Wykonanie planu kosztów w większości mieści się w założonych wysokościach. Wzrost kosztów prowizji bankowych wynika z uruchomienia w Spółdzielni indywidualnych rachunków na poszczególne lokale – tzw. rachunki wirtualne.

Rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni na dzień 31-12-2019 roku dokonano proporcjonalnie do źródeł przychodów.

Koszty obciążają odpowiednio miejsca powstania przychodów tj:

1. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (tabela nr 5 poz. 1.4)		1.251.049,28 zł
2. koszty wykonawstwa własnego (tabela nr 5 poz. 1.13 i tabela nr 6 poz.2)		87.964,73 zł
3. koszty najmu lokali użytkowych i pożytków spółdzielni (tabela nr 6 poz. 1.3)		37.583,03 zł
ponadto tabela (tabela nr 7 poz. 2.b)		
4. koszty obsługi pożytków nieruchomości (tabela nr 6 poz. 1.3)		30.809,01 zł
ponadto tabela (tabela nr 7 poz. 2.a)		
5. koszty przychodów finansowych (tabela nr 7 poz. 3.c)		7.221,19 zł
6. koszty przychodów operacyjnych (tabela nr 7 poz. 3.c)		9.555,73 zł
Razem		1.424.182,97 zł

Wykonanie kosztów ogólnych Spółdzielni za 2019 rok

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2019 rok w złotych	Wykonanie za 2019 r	Wskaźnik wykonania planu w %
1	2	3	4	5
1	wynagrodzenia osobowe brutto	990 850,00	936 410,96	94,51
2	narzuty na wynagrodzenia	205 000,00	184 812,50	90,15
3	obsługa prawna	26 400,00	24 000,00	90,91
4	podróże służbowe	3 500,00	2 854,24	81,55
5	szkolenie pracowników	3 500,00	400,00	11,43
6	BHP	5 000,00	5 277,60	105,55
7	PFRON	21 500,00	22 303,84	103,74
8	amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	25 000,00	20 385,68	81,54
9	usługi pocztowe i telekomunikacyjne	14 200,00	14 198,76	99,99
10	materiały biurowe, wydawnictwa i prenumerata	17 000,00	11 338,60	66,70
11	materiały Rada Nadzorcza i Walne Zebranie	6 600,00	8 952,52	135,64
12	zakup materiałów do komputera	7 600,00	4 624,52	60,85
13	obsługa systemu informatycznego przez firmę UNISOFT	40 700,00	40 304,84	99,03
14	provizje bankowe	3 000,00	7 652,65	255,09
15	koszty KRD	2 400,00	2 400,00	100,00
16	podatek vat nie podlegający odliczeniu	28 000,00	28 746,45	102,67
17	wynagrodzenia bezosobowe	25 000,00	22 216,27	88,87
18	koszty funkcjonowania świetlicy osiedlowej Na Skarpie	6 800,00	3 334,54	49,04
19	składki na KRS i Zw. Rewizyjny	5 000,00	4 384,00	87,68
20	koszty lustracji	0,00	13 440,42	x
21	inne koszty	3 600,00	3 500,31	97,23
22	koszty utrzymania biura Sp-ni	67 300,00	62 644,27	93,08
Razem:		1 507 950,00	1 424 182,97	94,44

VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I LOKALAMI UŻYTKOWYMI

1. Rozliczenie zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

Koszty dostawy zimnej wody i kanalizacji	1.466.528,28 zł
- lokale mieszkalne	1.451.722,15 zł
- lokale użytkowe i pożytki nieruchomości	14.806,13 zł

Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i kanalizacji odbywa się w rozbiu na budynki, w oparciu o Regulamin Rozliczania Kosztów Zużycia Wody i Odprowadzania Ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu.

W analizowanym okresie niedobory wody wynikające z różnic między wskazaniami wodomierzy głównych i indywidualnych wynosiły średnio: za I kw. 2019 r.– 1,9 %, za m-c IV-V.2019 r.– 3,22 %, za m-c VI.2019 r.– 0,54 %, za III kw. 2019 r. -3,04%, za IV kw. 2019 r. - 0,08 %.

Średnia za 2019 rok to 1,76 %.

2. Rozliczenie kosztów opłat za wywóz odpadów komunalnych

Opłaty za wywóz odpadów komunalnych:	1.276.307,60 zł
- Opłaty wniesione w czynszu l. mieszkalne	1.259.241,60 zł
- Opłaty wniesione w czynszu l. użytkowe	17.066,00 zł

Opłaty naliczane są dla lokali mieszkalnych proporcjonalnie do ilości osób zgłoszonych w danym lokalu.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania: lokali w nieruchomości, mienia Spółdzielni i nieruchomości wspólnych.

Plan kosztów eksploatacji i utrzymania: lokali w nieruchomości, mienia Spółdzielni i nieruchomości wspólnych wynosił na rok 2019 – 7.638.205,97 zł, wykonany został w kwocie 7.349.503,19 zł, tj. w 96,22 %.

Wykonanie planu kosztów za 2019 rok przedstawiono w tabeli nr 5.

4. Koszty lokali użytkowych, pożytków Spółdzielni i pożytków nieruchomości.

Plan kosztów lokali użytkowych, pożytków Spółdzielni i pożytków nieruchomości wynosił w 2019 r – 285.755,00 zł i został wykonany w 104,10 %.

Wykonanie planu kosztów za 2019 rok przedstawiono w tabeli nr 6.

Wykonanie kosztów eksploatacji i utrzymania: lokali w nieruchomości, mienia Spółdzielni i nieruchomościach wspólnych za 2019 rok

Tabela nr 5

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN na 2019 rok	Wykonanie za 2019 rok	w tym		Wykonanie planu w %
				koszty eksploat. i utrzymania lokali i nieruchomości wspólnej	nieruchomości przeznaczone do wspóln. korzystania	
1	2	3	4	5	6	7
1.1.	koszty utrzymania porządku i czystości terenu przez pracowników Sp-ni w tym:	191 849,98	213 584,59	211 607,08	1 977,51	111,33
	a) wynagrodzenia pracowników	146 650,00	138 600,91	137 271,84	1 329,07	94,51
	b) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	30 199,98	35 642,17	35 352,86	289,31	118,02
	c) materiały dla sprzątanía terenu	4 000,00	3 743,60	3 591,62	151,98	93,59
	d) paliwo do kosiarek i ciągnika, koszty utrzymanie ciągnika i kosiarek	11 000,00	35 597,91	35 390,76	207,15	323,62
1.2.	usługi sprzątanía terenu przez firmę zewnętrzną	163 000,00	162 077,32	143 412,76	18 664,56	99,43
	Razem koszty utrzymania porządku i czystości terenu:	354 849,98	375 661,91	355 019,84	20 642,07	105,86
1.3.	koszty energii elektrycznej	229 074,45	207 419,43	204 966,95	2 452,48	90,55
1.4.	narzut kosztów ogólnych	1 272 000,00	1 251 049,28	1 251 049,28		98,35
1.5.	ubezpieczenie budynków i mienia	87 085,49	87 080,08	87 080,08		99,99
1.6.	materiały do eksploatacji dla budynków	7 000,00	11 285,71	11 285,71		161,22
1.7.	deratyzacja	11 031,33	9 948,66	9 948,66		90,19
1.8.	usługi kominiarskie	22 757,58	24 177,84	24 177,84		106,24
1.9.	amortyzacja urządzeń zabawowych i.t.p.	14 000,00	12 071,13	12 071,13		86,22
1.10.	pozostałe koszty	1 176,66	496,50	496,50		42,20
1.11.	podatek vat nie podlegający odliczeniu	41 000,00	32 298,06	32 298,06		78,78
1.12.	pomiary i przeglądy wynikające z Prawa Budowlanego	40 319,16	40 319,16	40 319,16		100,00
1.13.	konserwacja i obsługa techniczna	521 969,32	615 745,85	615 745,85		117,97
	Razem koszty do sfinansowania wpływami z eksploatacji:	2 602 263,97	2 667 553,61	2 644 459,06	23 094,55	102,51
2.1.	koszty utrzymania porządku i czystości - klatki schodowe - pracownicy Sp-ni	190 740,00	183 686,56	121 128,71	0,00	96,30
	a) wynagrodzenia pracowników - klatki schodowe	148 800,00	147 609,00	147 609,00		99,20
	b) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia (klatki)	38 940,00	34 435,53	34 435,53		88,43
	c) materiały do eksploatacji	3 000,00	1 642,03	1 642,03		54,73
2.2.	usługi sprzątanía klatek schodowych (firma zewnętrzna)	102 000,00	108 634,32	108 634,32	0,00	106,50
	Razem koszty utrzymania porządku i czystości klatki schodowe:	292 740,00	292 320,88	292 320,88	0,00	99,86
3.	Remonty	1 583 920,00	1 583 658,36	1 583 658,36		99,98
3.1.	a) lokali mieszkalnych	1 426 980,00	1 426 973,16	1 426 973,16		100,00
3.2.	b) opłata za wodomierz	156 940,00	156 685,20	156 685,20		99,84
	RAZEM (EKSPLOATACJA + KONSERWACJA + REMONTY)	4 478 923,97	4 543 532,85	4 520 438,30	23 094,55	101,44
4.	podatek od nieruchomości	91 869,00	86 898,00	82 058,00	4 840,00	94,59
5.	opłata wieczyste użytkowanie gruntów	33 796,20	8 108,59	6 304,12	1 804,47	23,99
6.	opłaty za wywóz nieczystości	1 299 628,80	1 259 241,60	1 258 929,60	312,00	96,89
7.	opłaty za wodę i kanalizację	1 733 988,00	1 451 722,15	1 451 722,15		83,72
	RAZEM KOSZTY GZM	7 638 205,97	7 349 503,19	7 319 452,17	30 051,02	96,22

**Wykonanie kosztów lokali użytkowych, pożytków Spółdzielni
i pożytków nieruchomości na 31.12.2019 rok**

Tabela nr 6

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN na 2019 rok	Wykonanie za 2019 rok	w tym		Wykonanie planu w %
				pożytki nierucho- mości	lokale użytkowe i pożytki spółdzielni	
1	2	3	4	5	6	7
1.1.	koszty utrzymania porządku i czystości terenu	8 000,00	9 106,49	1 938,41	7 168,08	113,83
1.2.	koszty energii elektrycznej	45 800,00	66 753,44	4 006,77	62 746,67	145,75
1.3.	narzut kosztów ogólnych	50 368,00	68 392,04	30 809,01	37 583,03	135,78
1.4.	ubezpieczenie budynków i mienia	2 100,00	1 558,37	1,26	1 557,11	74,21
1.5.	materiały do eksploatacji dla budynków	500,00	845,19	289,69	555,50	169,04
1.6.	deratyzacja	200,00	0,00		0,00	0,00
1.7.	usługi kominiarskie	50,00	0,00		0,00	0,00
1.8.	pozostałe koszty	500,00	3,50	3,50	0,00	0,70
Razem koszty do sfinansowania wpływami z eksploatacji:		107 518,00	146 659,03	37 048,64	109 610,39	136,40
2.	Konserwacja - w tym narzut kosztów ogólnych konserwacji	50 000,00	32 919,02	194,28	32 724,74	65,84
3.	Remonty i opłata za wodomierz	26 352,00	28 556,35	6 669,49	21 886,86	108,37
RAZEM (EKSPLOATACJA + KONSERWACJA + REMONTY)		183 870,00	208 134,40	43 912,41	164 221,99	113,20
4.	podatek od nieruchomości	50 650,00	50 834,64	8 792,16	42 042,48	100,36
5.	opłata wieczyste użytkowanie gruntów	6 700,00	6 636,06	3 249,16	3 386,90	99,05
6.	opłaty za wywóz nieczystości	32 368,00	17 066,00	3 264,00	13 802,00	52,72
7.	opłaty za wodę i kanalizację	12 167,00	14 806,13	7 335,89	7 470,24	121,69
RAZEM KOSZTY GZM		285 755,00	297 477,23	66 553,62	230 923,61	104,10

VIII. WYNIKI DZIAŁALNOŚCI NA 31.12.2019 r.

Tabela nr 7

		Przychody	Koszty	Wynik
1.	Działalność nie opodatkowana	12 718 409,29	12 877 242,86	-158 833,57
	w tym:			
a)	eksploatacja zasobów mieszkaniowych - nadwyżka kosztów nad przychodami	7 190 669,62	7 349 503,19	-158 833,57
b)	centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	5 527 739,67	5 527 739,67	0,00
2.	Działalność gospodarcza - opodatkowana	462 755,08	365 774,30	96 980,78
	w tym:			
a)	pożytki nieruchomości	91 399,37	16 785,09	74 614,28
	obciążenie pożytków nieruchomości kosztami ogólnymi Sp-ni		30 809,01	-30 809,01
b)	najem l. użytkowych i pożytki Sp-ni (wraz z co. i cw.)	371 355,71	280 597,17	90 758,54
	obciążenie najmu l. użytk. i pożytków Sp-ni kosztami ogólnymi Sp-ni		37 583,03	-37 583,03
3.	Działalność finansowa i pozostała operacyjna	96 762,62	81 502,96	15 259,66
	w tym:			
a)	pozostałe koszty i przychody operacyjne	55 113,64	64 725,49	-9 611,85
b)	koszty i przychody finansowe	41 648,98	0,55	41 648,43
c)	obciążenie działalności finansowej i pozostałej kosztami ogólnymi Sp-ni	0,00	16 776,92	-16 776,92
(1+2+3)	Wynik ogólny Spółdzielni, nadwyżka kosztów nad przychodami	13 277 926,99	13 324 520,12	-46 593,13
(2+3)	Działalność gospodarcza, finansowa i pozostała łącznie brutto	559 517,70	447 277,26	112 240,44

Na działalności nie opodatkowanej na dzień 31 grudnia 2019 roku wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie (-) 158.833,57 zł.

Wynik działalności gospodarczej za 2019 rok wynosi (+) 96.980,78 zł, w tym na pokrycie kosztów ogólnych Spółdzielni zaliczono 68.392,04 zł.

Wynik działalności finansowej i pozostałej operacyjnej to (+) 15.259,66 zł, zawiera koszty ogólne Spółdzielni w wysokości 16.776,92 zł.

Łączny wynik na działalności gospodarczej, finansowej i pozostałej wynosi brutto (+) 112.240,44 zł, zapłacony podatek dochodowy wynosi 30.849 zł, wynik netto wynosi 81.391,44 zł.

IX. ANALIZA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH

	Stan na 31-12-2018r.	Stan na 30-06-2019r.	Stan na 31-12-2019r.
1. Zaległości ogółem	983 539,75	1 051 385,07	1 065 225,74

- w tym:			
- lokale mieszkalne	954 937,36	1 022 429,85	1 032 435,23
- lokale użytkowe	28 602,39	28 955,22	32 790,51
2. Suma naliczeń opłat czynszowych			

Ogółem:	12 152 232,76	6 664 927,48	13 224 674,06
- w tym:			
- lokale mieszkalne	11 734 472,20	6 455 253,70	12 804 667,31
- lokale użytkowe	417 760,56	209 673,78	420 006,75
3. Wskaźnik zaległości do naliczeń opłat czynszowych			

Ogółem:	8,09%	15,77%	8,05%
- w tym:			
- lokale mieszkalne	8,14%	15,84%	8,06%
- lokale użytkowe	6,85%	13,81%	7,81%

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2018r.		Stan na 30-06-2019r.		Stan na 31-12-2019r.	
	Kwota zł	Ilość	Kwota zł	Ilość	Kwota zł	Ilość
a/zaległość/stawka						
poniżej 1	24 416,18	171	69 895,78	524	45 813,57	312
b/zaległość/stawka						
od 1 do 2	27 088,34	39	52 531,86	84	44 309,22	64
c/zaległość/stawka						
od 2 do 3	28 214,88	25	36 669,46	31	20 901,18	17
d/zaległość/stawka						
Od 3 do 4	19 882,05	14	35 271,08	20	19 376,79	9
e/zaległość/stawka						
od 4 do 5	24 340,29	10	21 383,25	10	22 665,20	11
f/zaległość/stawka						
od 5 do 6	17 994,50	7	48 375,76	17	21 550,84	7
g/zaległość/stawka						
ponad 6	81 877,99	17	11 615,91	4	150 127,29	31
h/sprawy sądowe						
	731 123,13		746 686,75		707 691,14	
i/zal. bieżące lok.usł.	22 848,07		17 931,68		27 036,19	
j/zal. sądowe lok.usł.	5 754,32		11 023,54		5 754,32	
Razem:	983 539,75	283	1 051 385,07	690	1 065 225,74	451

X. Sprawozdanie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za rok 2019

Placówką spełniającą funkcję społeczno – oświatową i kulturalną jest świetlica osiedlowa „ Na Skarpie” czynna w godzinach 13.30 – 17.30. Koordynacją tej działalności zajmuje się jedna osoba zatrudniona na 1/2 etatu. Działalność ta kierowana była w szczególności do najmłodszych mieszkańców spółdzielczych osiedli oraz młodzieży.

1. Działalność opiekuńczo – wychowawcza.

W dniach 28.01.2019r. - 08.02.2019r. Zorganizowane zostały ferie zimowe dla dzieci i młodzieży. Świetlica czynna była w godz. 10.00 – 14.00.

Dzieci brały udział w konkursach plastyczno – technicznych, muzyczno – ruchowych, w zawodach sportowych oraz grach i zabawach świetlicowych. Raz w tygodniu uczestniczyły w warsztatach muzealnych. Grupa chętnych dzieci była w kinie „Narew” na bajce pt. „TAJEMNICZA MAGICZNEGO WYWARU”.

Ponadto w świetlicy odbywały się Turnieje Tenisa Stołowego dla wszystkich grup wiekowych. Każde dziecko otrzymało dyplom. Dzieci i młodzież korzystały z gier komputerowych oraz internetu.

Najmłodsze dzieci za czynny udział w konkursach otrzymały drobne upominki. Poza tym dla wszystkich uczestników ferii zimowych zorganizowany został słodki poczęstunek. Po części oficjalnej rozpoczęła się zabawa karnawałowa, która trwała do godz. 20.00.

Ogółem z zimowisk skorzystało 25 dzieci.

Półkolonie letnie dla dzieci i młodzieży odbywały się w dwóch turnusach:

I turnus 01.07.2019r. - 12.07.2019r.

II turnus 15.07.2019r. - 26.07.2019r.

Zajęcia odbywały się zarówno w pomieszczeniu świetlicy jak i na powietrzu. W godzinach rannych dzieci oglądały bajki, korzystały z gier planszowych, układanek oraz różnego rodzaju kolorowanek. Dzieci mogły także rozwijać swoje zdolności podczas zajęć plastyczno – technicznych z wykorzystaniem rozmaitych technik i środków tj.: bibuła, farby, modelina, plastelina, kredki, papier kolorowy. Liczna grupa dzieci

brała udział w zawodach sportowych, które przeprowadzane były na boisku „Skarpa”.

Największym zainteresowaniem cieszyły się gry zręcznościowe, mecze piłki nożnej oraz koszykówka. W każdym terminie półkolonii przeprowadzony został Turniej Tenisa Stołowego.

Ponadto organizowane były dyskoteki z różnymi niespodziankami. Na zakończenie każdego turnusu półkolonii letnich dzieci otrzymywały drobne upominki.

Przy świetlicy „Skarpa” działa Klub Krótkofalowców. Młodzież mogła nauczyć się nawiązywania łączności w różnych językach, w tym za pomocą alfabetu morsa.

2. Działalność kulturalno – oświatowa

- zabawy i dyskoteki dla dzieci i młodzieży (raz w miesiącu)
- wieczór quizów i zagadek (17.01.2019r., 22.02.2019r., 19.03.2019r., 25.09.2019r.).
Trzeba zaznaczyć, że chętnych nie brakowało, bo każdy chciał się wykazać wiedzą i talentem.
- przeprowadzono konkursy: plastyczno – techniczne, muzyczno – ruchowe, taneczne i teatralne.
- prowadzenie zajęć związanych z rozgrywkami brydża sportowego codziennie od godz. 17.30 do 22.00.
- 29.11.2019r. O godz. 17.00 odbył się Wieczór Andrzejkowy w trakcie, którego dzieci brały udział we wróżbach i konkursach. Przygotowany został także słodki poczęstunek.
- 06.12.2019r. O godz. 16.00 grupa najmłodszych dzieci wzięła udział w spotkaniu mikołajkowym. Każde dziecko otrzymało niespodziankę.

22.12.2019r. O godz. 15.00 odbyło się spotkanie wigilijne: łamanie się opłatkiem, składanie życzeń świątecznie – noworocznych, wspólne śpiewanie kolęd, co sprawiło bardzo miłą i rodzinną atmosferę.

3. Działalność sportowo – rekreacyjna

L.p.	Termin realizacji	Zadania
1	16.01.2019r. 20.02.2019r. 27.03.2019r. 13.09.2019r. 23.10.2019r.	Turniej tenisa Stołowego o tytuł Mistrza świetlicy „Skarpa” (Zuzanna Sowa, Oliwia Kamińska, Michał Majewski, Gabriel Kamiński, Krzysztof Rachuba).
2	Listopad – marzec (każdy piątek)	Cykliczny turniej tenisa stołowego dla dzieci, młodzieży i dorosłych rozgrywany w Szkole Podstawowej Nr 3.
3	11.03.2019r. 22.04.2019r. 17.09.2019r.	Międzyosiedlowy Turniej tenisa Stołowego dla dzieci i młodzieży przeprowadzony został w III kategoriach wiekowych.
4	01.06.2019r.	Z okazji Dnia Dziecka w świetlicy osiedlowej na „Skarpie” odbyła się impreza. Bogaty program gwarantował wszystkim dzieciom możliwość wykazania się sprytem, sprawnością fizyczną, a także rozumem. Były wiersze i piosenki oraz dyskoteka z licznymi konkursami. Dzieci ze świetlicy „Skarpa” przedstawiły program artystyczny. Na zakończenie imprezy wszystkie dzieci otrzymały słodycze.
5	30.06.2019r. 16.07.2019r. 29.07.2019r. 21.08.2019r.	„Sportowe lato w mieście”, Turnieje Dzikich Drużyn w piłce nożnej dla dzieci i młodzieży (szkoła podstawowa nr 4).
6	11.11.2019r.	Współorganizowanie z samorządem miasta Halowego Turnieju Piłki Nożnej z okazji Święta Niepodległości.
7	19.12.2019r.	Wigilijny Turniej Tenisa Stołowego dla młodzieży i dorosłych.

Ogółem ze świetlicy „Skarpa” w 2019 roku skorzystało około 200 dzieci.


ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Pułtusku