

S p r a w o z d a n i e
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Pułtusk
za rok 2020

PUŁTUSK, 25 czerwiec 2021 r.

I. Informacja o członkach Spółdzielni i lokalach mieszkalnych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Pułtusku na dzień 31.12.2020r. posiadała członków ogółem **2.241**

Na dzień 31.12.2020r. Spółdzielnia posiadała

mieszkań ogółem: **2.296**

w tym:

1/ spółdzielczych lokatorskich **43**

2/ z zawartymi umowami najmu **11**

3/ spółdzielczych własnościowych **1 113**

3/ stanowiących odrębną własność **1 129**

Na 2296 lokali mieszkalnych Spółdzielnia posiadała na dzień 31.12.2020r.

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

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

Osoby nie posiadające członkostwa pokrywały w 2020 roku wyższe koszty eksploatacji 0,16zł /m² p.u. i nie mają udziału w pożytkach.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dalszym ciągu umożliwiają realizację wniosków członków Spółdzielni o przeniesienie w prawo odrębnej własności mieszkań o statusie spółdzielczych lokatorskich i spółdzielczych własnościowych na gruntach stanowiących własność Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31.12.2020r. 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 posiada 4 lokale z zawartymi Umowami 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.

7 lokali mieszkalnych wynajmowanych jest przez Gminę Pułtusk, która na mocy zawartego porozumienia zabezpieczyła lokale socjalne dla 7 rodzin mających wyroki eksmisyjne.

Na dzień 31.12.2020r. 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 2020 r. nie została wykonana żadna przymusowa eksmisja.

Dwie rodziny mające zasądzone eksmisje dobrowolnie opuściły mieszkania lokatorskie.

Jedna do wskazanego przez Gminę Pułtusk lokalu socjalnego natomiast druga eksmisja to eksmisja bez orzeczonego lokalu socjalnego rodzina ta dobrowolnie opuściła lokal i przekazała go do dyspozycji Spółdzielni.

Lokal ten został zbyty w drodze przeprowadzonego przetargu.

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

W roku 2020 Spółdzielnia skierowała w sprawach o zaległość czynszową:

- do sądu 3 wnioski o orzeczenie eksmisji z lokali o statusie lokatorskiego prawa do lokalu,

- do Komornika 4 wnioski o przeprowadzenie licytacji z własnościowego prawa do lokalu,

1 wniosek o przeprowadzenie licytacji z prawa odrębnej własności do lokalu /osoba składa odwołania/.

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

Ponadto osoby ze znacznymi zadłużeniami, wobec których Spółdzielnia posiada prawomocne Nakazy zapłaty są wpisywane do Krajowego Rejestru Dłużników.

Zarząd udziela informacji członkom i osobom niebędącym członkami Spółdzielni, znajdującymi się w trudnej sytuacji finansowej o możliwościach ubiegania się przyznanie dodatku mieszkaniowego zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych.

II. Zasoby mieszkaniowe.

Na dzień 31 grudnia 2020r. 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 2020 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 20.12.2019 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 – 96 szt.

Łączna wartość robót stolarskich wyniosła 44.517,08 zł.

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

Wartość robót 79.704,00 zł.

3. Roboty elewacyjne

Remont elewacji budynku Pana Tadeusza 6 polegający na naprawie tynków zewnętrznych i dociepleniu ścian i stropodachu, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie obróbek blacharskich.

Naprawiono elewację w szczycie budynku Podkomorzego 2.

Wartość robót elewacyjnych w 2020 roku wyniosła 589.124,64 zł.

4. Pomalowano klatki schodowe w budynkach: Daszyńskiego 100 kl. II,III; Mickiewicza 22A; Tysiąclecia 35; 11-go Listopada 2; na sumę 123.179,11 zł.

5. Wykonano modernizację instalacji c.o. i c.w. w budynkach: Podkomorzego 2, Pana Tadeusza 3, Na Skarpie 11, Widok 14, Widok 16, Na Skarpie 8, Kolejowa 7A,

Traugutta 21A, Traugutta 21D, Mickiewicza 22, Mickiewicza 22A, 17 Stycznia 1, Tysiąclecia 9.

Wartość robót wyniosła 35.885,48 zł.

6. Zamontowano **czujniki ruchu na klatkach schodowych** w budynkach: Mickiewicza 22A; Tysiąclecia 35; 11-go Listopada 2.

Wartość robót: 8.054,28 zł.

7. Wyremontowano **piec kaflowy** w lokalach 8, 39 w budynku Tysiąclecia 29 za kwotę 756,00 zł.

8. Wymieniono **ciepłomierze** w budynkach: Podkomorzeżo 2, Kolejowa 7A, Zakolejowa 4, Zakolejowa 6 na sumę 61.992,00 zł.

9. Sfinansowano wykonanie **indywidualnych węzłów cieplnych** w budynkach: Na Skarpie 7A; Daszyńskiego 94, 96, 98, Daszyńskiego 100.

Wartość robót: 64.242,80 zł.

10. Wykonano **remont balkonów** na budynku 17 Stycznia 4 polegający na obłożeniu ścian styropianem i położeniu struktury; zabicie starych posadzek betonowych, wyk. 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 325.439,87 zł.

11. Wykonano **remont wiatrołapów** w budynku Widok 14 za kwotę 6.156,00 zł.

12. Dofinansowano do naprawy podłoży betonowych w lokalu w budynku Na Skarpie 12 za kwotę 340,68 zł.

13. Wymieniono **okienka piwniczne** w budynkach: 17 Stycznia 1; Podchorążych 5 na sumę 15.609,78 zł.

14. Wykonano trawnik i nasadzenia przy budynku Pana Tadeusza 5 na sumę 11.880,00 zł.

15. Zmodernizowano altanki śmietnikowe na osiedlu Pana Tadeusza, Na Skarpie i na Tysiąclecia za sumę 24.203,56 zł.

16. Wykonano chodniki z kostki betonowej przy budynkach Pana Tadeusza 4, 5; Kombatantów 6. Wykonano parking z kostki betonowej na samochody osobowe przy budynku Kombatantów 6.

Wartość robót: 72.048,00 zł.

Łączna wartość robót remontowych płatnych z funduszu remontowego wyniosła **1.463.133,28 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 **711.098,61 zł.**

IV. ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

1. Zatrudnienie

Plan zatrudnienia w Spółdzielni na 2020 rok wynosi 31 etatów i takie jest faktyczne zatrudnienie w 2020 roku, w tym:

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

Zatrudnienie w Spółdzielni zgodne jest z zatwierdzoną strukturą organizacyjną.

2. Fundusz wynagrodzeń

Wykonanie planu funduszu wynagrodzeń za 2020 rok jest następujące:

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	Plan na 2020 r. w zł	Wykonanie za 2020 r. w zł	Wskaźnik wyk. w %
wynagrodzenie osobowe	1.714.600,00	1.625.590,05	94,81
w tym:			
wynagrodzenia ze stosunku pracy	1.605.400,00	1.555.980,05	96,92
nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	109.200,00	69.610,00	63,75
wynagrodzenie bezosobowe	65.800,00	44.489,10	67,61
Razem:	1.780.400,00	1.670.079,15	93,80

Szczegółowe wykorzystanie planu funduszu wynagrodzeń w 2020 roku obrazuje

Tabela nr 2.

Zatrudnienie i fundusz wynagrodzeń realizowane są zgodnie z planem.

Wykonanie zatrudnienia i wynagrodzeń za 2020 rok

Tabela nr 2

lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie			Wynagrodzenia bezosobowe			Wynagrodzenia osobowe					Przeciętne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych i emerytalnych za 2020
		Plan na 2020	Wyk za 2020r.	Wskaź. wyk. planu w %	Plan na 2020	W wykonaniu za 2020r.	Wskaź. wyk. planu w %	Plan 2020 bez nagród jubileuszowych i emerytalnych	W wykonaniu za 2020r.	W wykonaniu za 2020r. bez nagród jubileuszowych i emerytalnych	Wskaź. wyk. planu w % (rubr. 12 x100%/ rubr. 10)		
												3	
I	Zarząd i komórki funkcjonalne	17,0	17,0	100,0	65 800,0	44 489,10	67,61	1 049 850,00	976 223,12	945 023,12	97,50	4 632,47	
	a) Rada Nadzorcza i inne wynagrodzenie bezosobowe	2,0	2,0	100,0	26 800,0	21 015,51	78,42	286 250,00	266 852,64	248 652,64	99,52	10 360,53	
	b) Zarząd	(1)	(1)		39 000,0	23 473,59	60,19	763 600,00	709 370,48	696 370,48	x	1 956,13	
	c) komórki funkcjonalne	15,0	15,0	100,0	0,0	0,0	0,00	250 350,00	237 051,94	226 651,94	94,46	3 868,72	
II	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	6,0	6,0	100,0	0,0	0,0	0,00	171 500,00	154 682,39	144 282,39	89,56	3 147,94	
	a) sprzętaczce terenu	4,0	4,0	100,0	0,0	0,0	0,00	78 850,00	82 369,55	82 369,55	104,46	3 005,88	
	b) sprzętaczce klatek	2,0	2,0	100,0	0,0	0,0	0,00	414 400,00	412 314,99	384 304,99	97,00	3 432,06	
III	Wykonawstwo własne	8,0	8,0	100,0	0,0	0,0	0,00	104 700,00	99 261,25	89 451,25	85,44	4 003,18	
	a) praca na stanowiskach nierobotniczych	2,0	2,0	100,0	0,0	0,0	0,00	291 500,00	313 053,74	294 853,74	101,15	4 095,19	
	b) praca na stanowiskach robotniczych	6,0	6,0	100,0	0,0	0,0	0,00	1 605 400,00	1 625 590,05	1 555 980,05	96,92	4 182,74	
	RAZEM	31,0	31,0	100,0	65 800,0	44 489,10	67,61	1 428 350,00	1 358 737,41	1 307 327,41	96,44	3 756,69	

V. GOSPODARKA CIEPLNA

1. Rozliczenie ciepłej wody

Rozliczenie kosztów ciepłej wody odbywa się na poszczególne budynki, zgodnie z Regulaminem Rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pułtusku.

W poniższej tabeli przedstawiono średnie kwartalne ceny rozliczeniowe za I, II, III i IV kw. 2020 r.

Tabela nr 3

Okres rozliczeniowy:	Średnie koszty w zł za 1 m ³ :	
	Kotłownia PEC	Kotłownie Własne
I kw. 2020	23,13	19,88
II kw. 2020	23,52	20,86
III kw. 2020	21,58	19,88
IV KW. 2020	21,90	11,15
Koszty ogółem za I-XII 2020	1.098.624,86	76.361,23

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 2020 rok	- 4.104.015,68 zł
Zaliczkowe wpłaty	+ 4.548.431,26 zł
Różnica do rozliczenia –	+ 444.415,58 zł

Koszt dostawy energii cieplnej (opłaty stałej i zmiennej) za 2020 rok wyniósł średnio 3,36 zł/m² miesięcznie.

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

Koszty za 2020 roku wynoszą	- 190.129,27 zł
Zaliczki wniesione w czynszu	+ 261.352,00 zł
Różnica do rozliczenia -	+ 71.222,73 zł

Koszt dostawy energii cieplnej (opłaty stałej i zmiennej) w 2020 roku wyniósł średnio 2,01 zł/m² miesięcznie.

VI. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

Plan kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, który wynosił w 2020 roku 1.631.250 zł; został wykonany w kwocie 1.506.869,25 zł, tj. w 92,38 %.

Wykonanie planu kosztów w większości mieści się w założonych wysokościach. Szczególne warunki z jakimi musieliśmy się wszyscy zmierzyć- pandemia COVID-19 spowodowała zwiększenie kosztów związanych z zabezpieczeniem pracowników i mieszkańców Spółdzielni w zakresie bezpieczeństwa sanitarno-epidemicznego – w związku z tym koszty BHP znacznie przekroczyły zaplanowane. Zwiększone koszty usług pocztowych oraz konieczność społecznej izolacji były przesłanką do rozpoczęcia wdrożenia korespondencji elektronicznej w kontaktach z naszymi mieszkańcami.

Rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni za 2020 rok dokonano proporcjonalnie do struktury przychodów według wykonania na dzień 31.12.2020 r.

Koszty obciążają odpowiednio miejsca powstania przychodów tj:

1. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (tab. nr 5 poz. 1.4)	1.313.101,32 zł
2. koszty wykonawstwa własnego (tabela nr 5 poz. 1.13 i tabela nr 6 poz.2)	94.583,20 zł
3. koszty najmu lokali użytkowych i pożytków spółdzielni (tabela nr 6 poz. 1.3)	60.702,72 zł
ponadto tabela (tabela nr 7 poz. 2.b)	
4. koszty obsługi pożytków nieruchomości (tabela nr 6 poz. 1.3)	13.811,01 zł
ponadto tabela (tabela nr 7 poz. 2.a)	
5. koszty przychodów finansowych (tabela nr 7 poz. 3.c)	12.903,48 zł
6. koszty przychodów operacyjnych (tabela nr 7 poz. 3.c)	11.767,52 zł
Razem	1.506.869,25 zł

Plan i wykonanie kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni za 2020 rok przedstawiono w Tabeli nr 4.

Wykonanie kosztów ogólnych Spółdzielni za 2020 rok

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2020 rok w złotych	Wykonanie za 2020 r	Wskaźnik wykonania planu w %
1	2	3	4	5
1	wynagrodzenia osobowe brutto	1 049 850,00	1 013 696,71	96,56
2	narzuty na wynagrodzenia	210 600,00	193 912,58	92,08
3	obsługa prawna	36 900,00	30 000,00	81,30
4	podróże służbowe	3 500,00	3 472,64	99,22
5	szkolenie pracowników	3 500,00	0,00	0,00
6	BHP	4 500,00	7 961,93	176,93
7	PFRON	23 800,00	22 948,10	96,42
8	amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	27 000,00	19 848,51	73,51
9	usługi pocztowe i telekomunikacyjne	14 200,00	14 904,21	104,96
10	materiały biurowe, wydawnictwa i prenumerata	15 000,00	8 118,63	54,12
11	materiały Rada Nadzorcza i Walne Zebranie	8 000,00	1 619,67	20,25
12	zakup materiałów do komputera	7 000,00	6 296,67	89,95
13	obsługa systemu informatycznego przez firmę UNISOFT	41 200,00	43 017,60	104,41
14	provizje bankowe	7 200,00	8 574,18	119,09
15	koszty KRD	2 400,00	2 400,00	100,00
16	podatek vat nie podlegający odliczeniu	28 000,00	30 920,07	110,43
17	wynagrodzenia bezosobowe	65 800,00	21 015,51	31,94
18	koszty funkcjonowania świetlicy osiedlowej Na Skarpie	6 000,00	2 152,27	35,87
19	składki na KRS i Zw. Rewizyjny	5 000,00	5 141,00	102,82
20	koszty lustracji	0,00	0,00	x
21	inne koszty	3 200,00	2 042,30	63,82
22	koszty utrzymania biura Sp-ni	68 600,00	68 826,67	100,33
Razem:		1 631 250,00	1 506 869,25	92,38

VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I LOKALAMI UŻYTKOWYMI

1. Rozliczenie zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

Koszty dostawy zimnej wody i kanalizacji	1.517.429,50 zł
- lokale mieszkalne	1.503.305,02 zł
- lokale użytkowe i pożytki nieruchomości	14.124,48 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 wskazaniem wodomierzy głównych i indywidualnych wynosiły średnio: za I kw. 2020 r. – 0,11 %, za II kw. 2020 r. – 1,32 %, za III kw. 2020 r. – 1,13 %, za IV kw. 2020 r. – 0,09 %.

Średnia za 2020 r. to 0,66 %.

2. Rozliczenie kosztów opłat za wywóz odpadów komunalnych

Opłaty za wywóz odpadów komunalnych:	914.514,40 zł
- Opłaty wniesione w czynszu I. mieszkalne	909.463,60 zł
- Opłaty wniesione w czynszu I. użytkowe	5.050,80 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 wynosi na rok 2020 – 7.480.334 zł, wykonany został w kwocie 7.244.696,61 zł, tj. w 96,85 %.

Wykonanie planu kosztów za 2020 rok przedstawiono w tabeli nr 5.

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

Plan kosztów lokali użytkowych, pożytków Spółdzielni i pożytków nieruchomości wynosi w 2020 r. – 285.456,00 zł i został wykonany w 104,88 %.

Wykonanie planu kosztów za 2020 rok przedstawiono w tabeli nr 6.

Wykonanie kosztów eksploatacji i utrzymania: lokali w nieruchomości, mienia Spółdzielni i nieruchomościach wspólnych za 2020 rok

Tabela nr 5

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN na 2020 rok	Wykonanie za 2020	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:	258 590,00	223 712,99	221 494,27	2 218,72	86,51
	a) wynagrodzenia pracowników	171 500,00	153 834,90	152 150,20	1 684,70	89,70
	b) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	44 590,00	39 340,60	38 914,87	425,73	88,23
	c) materiały dla sprzątania terenu	3 500,00	2 842,26	2 820,27	21,99	81,21
	d) paliwo do kosiarek i ciągnika, koszty utrzymanie ciągnika i kosiarek + usługi obce konserwacja zieleni	39 000,00	27 695,23	27 608,93	86,30	71,01
1.2.	usługi sprzątania terenu przez firmę zewnętrzną	171 200,00	210 792,46	189 492,34	21 300,12	123,13
	Razem koszty utrzymania porządku i czystości terenu:	429 790,00	434 505,45	410 986,61	23 518,84	101,10
1.3.	koszty energii elektrycznej	270 100,00	208 420,32	205 795,50	2 624,82	77,16
1.4.	narzut kosztów ogólnych	1 397 329,00	1 313 101,32	1 313 101,32		93,97
1.5.	ubezpieczenie budynków i mienia	92 900,00	93 994,61	93 994,61		101,18
1.6.	materiały do eksploatacji dla budynków	5 000,00	2 349,64	2 349,64		46,99
1.7.	deratyzacja	10 000,00	7 072,56	7 072,56		70,73
1.8.	usługi kominiarskie	24 200,00	19 364,17	19 364,17		80,02
1.9.	amortyzacja urządzeń zabawowych i.t.p.	14 800,00	12 207,92	12 207,92		82,49
1.10.	pozostałe koszty	1 000,00	2 402,20	2 402,20		240,22
1.11.	podatek vat nie podlegający odliczeniu	38 000,00	32 918,77	32 918,77		86,63
1.12.	pomiary i przeglądy wynikające z Prawa Budowlanego	50 000,00	48 273,94	48 273,94		96,55
1.13.	konserwacja i obsługa techniczna	479 741,00	662 874,17	662 824,67	49,50	138,17
	Razem koszty do sfinansowania wpływami z eksploatacji:	2 812 860,00	2 837 485,07	2 811 291,91	26 193,16	100,88
2.1.	koszty utrzymania porządku i czystości - klatki schodowe - pracownicy Sp-ni	108 168,00	114 806,14	114 806,14	0,00	106,14
	a) wynagrodzenia pracowników - klatki schodowe	78 850,00	82 369,55	82 369,55		104,46
	b) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia (klatki)	26 118,00	30 490,26	30 490,26		116,74
	c) materiały do eksploatacji	3 200,00	1 946,33	1 946,33		60,82
2.2.	usługi sprzątania klatek schodowych (firma zewnętrzna)	184 080,00	184 080,00	184 080,00	0,00	100,00
	Razem koszty utrzymania porządku i czystości klatki schodowe:	292 248,00	298 886,14	298 886,14	0,00	102,27
3.	Remonty	1 583 913,00	1 583 578,76	1 583 578,76	0,00	99,98
3.1.	a) lokali mieszkalnych	1 426 973,00	1 426 823,16	1 426 823,16		99,99
3.2.	b) opłata za wodomierz	156 940,00	156 755,60	156 755,60		99,88
	RAZEM (EKSPLOATACJA + KONSERWACJA + REMONTY)	4 689 021,00	4 719 949,97	4 693 756,81	26 193,16	100,66
4.	podatek od nieruchomości	104 193,00	110 220,82	103 229,24	6 991,58	105,79
5.	opłata wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	1 757,20	0,00	1 757,20	
6.	opłaty za wywóz nieczystości	886 212,00	909 463,60	909 392,00	71,60	102,62
7.	opłaty za wodę i kanalizację	1 800 908,00	1 503 305,02	1 503 305,02		83,47
	RAZEM KOSZTY GZM	7 480 334,00	7 244 696,61	7 209 683,07	35 013,54	96,85

Wykonanie kosztów lokali użytkowych, pożytków Spółdzielni i pożytków nieruchomości za 2020 rok

Tabela nr 6

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN na 2020 rok	Wykonanie za 2020 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	4 807,53	1855,69	2951,84	60,09
1.2.	koszty energii elektrycznej	57 200,00	75 036,97	71876,84	3160,13	131,18
1.3.	narzut kosztów ogólnych	77 815,00	74 513,73	13811,01	60702,72	95,76
1.4.	ubezpieczenie budynków i mienia	1 905,00	1 521,90	1,11	1520,79	79,89
1.5.	materiały do eksploatacji dla budynków	500,00	44,73	43,74	0,99	8,95
1.6.	deratyzacja	200,00	0,00		0	0,00
1.7.	usługi kominiarskie	50,00	0,00		0	0,00
1.8.	pozostałe koszty	500,00	100,36	4,36	96	20,07
Razem koszty do sfinansowania wpływami z eksploatacji:		146 170,00	156 025,22	87 592,75	68 432,47	106,74
2.	Konserwacja - w tym narzut kosztów ogólnych konserwacji	35 550,00	36 962,85	2 698,68	34 264,17	103,97
3.	Remonty i opłata za wodomierz	27 987,00	26 630,45	5 057,88	21 572,57	95,15
RAZEM (EKSPLOATACJA + KONSERWACJA + REMONTY)		209 707,00	219 618,52	95 349,31	124 269,21	104,73
4.	podatek od nieruchomości	54 575,00	54 020,64	8655,6	45365,04	98,98
5.	opłata wieczyste użytkowanie gruntów	4 855,00	6 572,01	3225,51	3346,5	135,37
6.	opłaty za wywóz nieczystości	8 309,00	5 050,80	280	4770,8	60,79
7.	opłaty za wodę i kanalizację	8 010,00	14 124,48	6702,71	7421,77	176,34
RAZEM KOSZTY GZM		285 456,00	299 386,45	114 213,13	185 173,32	104,88

VIII. WYNIKI DZIAŁALNOŚCI NA 31.12.2020 r.

Tabela nr 7

		Przychody	Koszty	Wynik
1.	Działalność nie opodatkowana	12 537 849,12	12 640 032,88	-102 183,76
	w tym:			
a)	eksploatacja zasobów mieszkaniowych - nadwyżka kosztów nad przychodami	7 142 512,85	7 244 696,61	-102 183,76
b)	centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	5 395 336,27	5 395 336,27	0,00
2.	Działalność gospodarcza - opodatkowana	479 095,73	373 181,22	105 914,51
	w tym:			
a)	pożytki nieruchomości	75 121,92	16 335,84	58 786,08
	obciążenie pożytków nieruchomości kosztami ogólnymi Sp-ni		13 811,01	-13 811,01
b)	najem l. użytkowych i pożytki Sp-ni (wraz z co. i cw.)	403 973,81	282 331,65	121 642,16
	obciążenie najmu l. użyt. i pożytków Sp-ni kosztami ogólnymi Sp-ni		60 702,72	-60 702,72
3.	Działalność finansowa i pozostała operacyjna	134 192,43	63 438,63	70 753,80
	w tym:			
a)	pozostałe koszty i przychody operacyjne	64 006,80	38 705,83	25 300,97
b)	koszty i przychody finansowe	70 185,63	61,80	70 123,83
c)	obciążenie działalności finansowej i pozostałej kosztami ogólnymi Sp-ni	0,00	24 671,00	-24 671,00
(1+2+3)	Wynik ogólny Spółdzielni, nadwyżka przychodów nad kosztami	13 151 137,28	13 076 652,73	74 484,55
(2+3)	Działalność gospodarcza, finansowa i pozostała łącznie brutto	613 288,16	436 619,85	176 668,31

Na działalności nie opodatkowanej w 2020 roku wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie (-) 102.183,76 zł.

Wynik działalności gospodarczej za 2020 roku wynosi (+) 101.784,51 zł, w tym na pokrycie kosztów ogólnych Spółdzielni zaliczono 74.513,73 zł.

Wynik działalności finansowej i pozostałej operacyjnej to (+) 70.753,80 zł, zawiera koszty ogólne Spółdzielni w wysokości 24.671 zł.

Łączny wynik na działalności gospodarczej, finansowej i pozostałej wynosi brutto (+) 176.668,31 zł, zapłacony podatek dochodowy wynosi 28.687 zł.

Wynik netto to 147.981,31 zł, w tym do podziału przez Walne Zgromadzenie 111.551,24 zł

IX. ANALIZA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH

	Stan na 31-12-2019r.	Stan na 30-06-2020r.	Stan na 31-12-2020r.
1. Zaległości ogółem	1 065 225,74	1 104 321,72	990 958,34

- w tym:

- lokale mieszkalne	1 032 435,23	1 082 630,85	958 042,72
- lokale użytkowe	32 790,51	21 690,87	32 915,62

2. Suma naliczeń opłat czynszowych

Ogółem:	13 224 674,06	6 743 875,80	13 012 441,85
- w tym:			
- lokale mieszkalne	12 804 667,31	6 520 798,46	12 565 646,55
- lokale użytkowe	420 006,75	223 077,34	446 795,30

3. Wskaźnik zaległości do naliczeń opłat czynszowych

Ogółem:	8,05%	16,38%	7,62%
- w tym:			
- lokale mieszkalne	8,06%	16,60%	7,62%
- lokale użytkowe	7,81%	9,72%	7,37%

Wyszczególnienie	Stan na 31-12-2019r.		Stan na 30-06-2020r.		Stan na 31-12-2020r.	
	Kwota zł	Ilość	Kwota zł	Ilość	Kwota zł	Ilość
a/zaległość/stawka poniżej 1	45 813,57	312	62 688,90	454	31 012,90	169
b/zaległość/stawka od 1 do 2	44 309,22	64	35 266,37	60	30 485,33	44
c/zaległość/stawka od 2 do 3	20 901,18	17	49 105,18	37	20 686,68	18
d/zaległość/stawka od 3 do 4	19 376,79	9	32 347,57	18	17 077,71	11
e/zaległość/stawka od 4 do 5	22 665,20	11	22 387,18	11	25 773,69	10
f/zaległość/stawka od 5 do 6	21 550,84	7	46 941,95	16	13 120,77	5
g/zaległość/stawka ponad 6	150 127,29	31	37 568,51	11	112 448,90	25
h/sprawy sądowe	707 691,14		796 325,19		707 436,74	
i/zal. bieżące lok.usł.	27 036,19		11 559,07		23 374,13	
j/zal. sądowe lok.usł.	5 754,32		10 131,80		9 541,49	
Razem:	1 065 225,74	451	1 104 321,72	607	990 958,34	282

X. Sprawozdanie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za rok 2020.

Placówką spełniającą funkcję społeczno- oświatową i kulturalną jest świetlica osiedlowa „Na Skarpie” czynna w godzinach 13³⁰ – 17³⁰.

Koordinacją tej działalności zajmuje się jedna osoba zatrudniona na ½ etatu.

Działalność ta kierowana była w szczególności do najmłodszych mieszkańców spółdzielczych osiedli oraz młodzieży.

1. Działalność opiekuńczo- wychowawcza.

W dniach 10.02.2020r. – 23.02.2020r. zorganizowane zostały ferie zimowe dla dzieci i młodzieży. Świetlica czynna była w godzinach 10⁰⁰ – 14⁰⁰.

Dzieci brały udział w konkursach plastyczno- technicznych, muzyczno- ruchowych, w zawodach sportowych oraz grach i zabawach świetlicowych.

Przy współpracy z Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Pułtusku odbyły się zajęcia sportowo- rekreacyjne w hali sportowej Szkoły Podstawowej nr 4 im. Ireny Szewińskiej. Dzieci korzystały także z lodowiska na którym mogły pokazać swoje umiejętności.

Dodatkową atrakcją zimowisk było wyjście na miejską pływalnię w dniach 14.02 – 17.02.2020r. w godzinach 10⁰⁰ – 12⁰⁰.

Ponadto w świetlicy odbywały się Turnieje Tenisa Stołowego dla wszystkich grup wiekowych. Poza tym dla wszystkich uczestników ferii zimowych został zorganizowany słodki poczęstunek oraz wręczone zostały drobne upominki.

Po części oficjalnej rozpoczęła się zabawa karnawałowa, która trwała do godz. 21⁰⁰.

Ogółem z zimowisk skorzystało 25 dzieci.

2. Półkolonie letnie dla dzieci i młodzieży.

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, papier kolorowy, mazaki.

Uczestnicy półkolonii brali udział w zawodach sportowych, które przeprowadzone były na boisku „Skarpa”.

Świetlica czynna była w godzinach 10⁰⁰ – 14⁰⁰.

W okresie działalności świetlicy zajęcia odbywały się przy zachowaniu reżimu sanitarnego oraz zmniejszeniu ilości uczestników.

3. Działalność sportowo- rekreacyjna.

15.01.2020r. – 5.03.2020r. - Turniej Tenisa Stołowego dla dzieci i młodzieży

...o tytuł Mistrza Świetlicy.

Listopad 2019r. – Marzec 2020r. – Cykliczny turniej tenisa dla dzieci, młodzieży i dorosłych rozgrywany w Szkole Podstawowej Nr 3.

W związku z sytuacją epidemiologiczną (COVID-19 Koronawirus) działalność świetlicy osiedlowej „Na Skarpie” z dniem 16 marca 2020r. została zawieszona.

Ze względu na zaostżenia związane z pandemią wiele imprez sportowo- rekreacyjnych oraz kulturalno- oświatowych została odwołana