

SPRAWOZDANIE

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu – obejmujące okres od dnia 01.01.2020r. do dnia 30.11.2020r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SŁONECZNA” została utworzona w dniu **7 stycznia 1992r** w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej Młody Energetyk, na wniosek przedstawicieli członków zamieszkałych w budynku przy ul. Sztabowej 78 – 80A we Wrocławiu.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabryczna Wydz. IV Gospodarczy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczna” została wpisana **3 marca 1993r** do rejestru sądowego **Ns Rej. S 980** i uzyskała **osobowość prawną**.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczna” jest podmiotem gospodarczym zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabryczna IV Wydział Gospodarczy nr **KRS 0000180873**.

Współwłasnością spółdzielni jest nieruchomość gruntowa przy **ul. Sztabowej 78-80A**, o powierzchni **2.840,0m²** usytuowana na działce nr **17**, arkusz mapy **AM36**, **obręb Południe we Wrocławiu gmina Wrocław**.

Nabycie gruntu od gminy Wrocław nastąpiło 30 kwietnia 2004r na podstawie zawartej Umowy sprzedaży – **Akt notarialny Rep. A nr 3693/2004**.

Spółdzielnia posiada **nieodpłatną służebność gruntową przejazdu i przechodu**, ustanowioną na nieruchomości SM Młody Energetyk, działka nr 16, AM 36 obręb Południe we Wrocławiu, biegnącą od ul. Sztabowej na wysokości bramy nr 76B wzdłuż granicy działki nr 17 – **Akt notarialny Rep. A nr 497/2005** z dnia 11.02.2005r.

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WR1K/00080474/7**, którą prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalno-usługowym. Budynek oddany do eksploatacji w 1991r.

Spółdzielnia określiła przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków – obręb Wrocław Południe, nr działki 17 AM-36 o powierzchni 2840m², obejmujący budynek położony we Wrocławiu przy ul. Sztabowej nr 78, 78A, 80 i 80A – **Uchwała Zarządu nr 7/2/2005 z dnia 18 kwietnia 2005r**.

W zasobach spółdzielni znajdują się **56** lokali mieszkalnych i **2** lokale usługowe. Struktura własnościowa lokali, na dzień 30.11.2020r, przedstawia się następująco:

- **31** lokale ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, udział w nieruchomości wspólnej – **51,5964%**,
- **25** lokale mieszkalne i **2** lokale użytkowe z prawem odrębnej własności, udział w nieruchomości wspólnej – **48,4036%**.

Księgi Rachunkowe spółdzielni prowadzi podmiot zewnętrzny - Biuro Rachunkowe „Bilans” Halina Domańska-Śnieguka ul. Bożka 9B/5 55-220 Jelcz-Laskowice, w oparciu o zasady przepisów ustawy o rachunkowości. dok.

Dokumentami normującymi sposób prowadzenia Ksiąg Rachunkowych spółdzielni są: ustawa o rachunkowości oraz przyjęte i zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 1/2007 z dnia 08.01.2007r **Zasady-Polityka rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”**.

W dniu 17.09.2020r Biuro Rachunkowe BILANS wypowiedziało Umowę o prowadzenie ksiąg rachunkowych spółdzielni z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, którego termin upływa z dniem **31.12.2020r**. Uwaga o COPON jest w Księg

Spółdzielnia posiada wdrożoną do stosowania „Politykę bezpieczeństwa ochrony danych osobowych” – RODO i powołanego do sprawowania w imieniu spółdzielni funkcji Administratora Danych Osobowych (ADO).

Spółdzielnia posiada zawartą z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń SA **Polisę Ubezpieczenia PZU Doradca nr 1012148009**, z okresem ubezpieczenia od 31.03.2020 r. do 30.03.2021 r. z zakresem ubezpieczenia: budynek, bezp. szyb i innych przedmiotów od stłuczenia, ubezpieczenia wg. wskazanych klauzul OWU, odpowiedzialności cywilnej OC.

Przedmiotem przeważającej działalności spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi (**PKD 68 20 Z**).

Spółdzielnia zatrudnia **2** osoby. Prezesa na $\frac{3}{4}$ i gospodarza budynku na $\frac{1}{2}$ etatu. Średnia zatrudnienia, wynosi 1,25 etatu.

W okresie sprawozdawczym działalnością spółdzielni kierował Zarząd w składzie osobowym:

Henryk Koczwara	-	prezes, przewodniczący zarządu
Regina Machowska	-	członek zarządu.

Skład osobowy Zarządu jest ustawowo zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabryczna VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego.

W miesiącu wrześniu br. członkowie Zarządu spółdzielni złożyli pisemne rezygnacje z pełnionych funkcji; **09.09.2020r rezygnacja i wypowiedzenie umowy o pracę złożył Henryk Koczwara** z funkcji Prezesa spółdzielni – Przewodniczącego Zarządu wraz z wypowiedzeniem Umowy o pracę, **17.09.2020r rezygnacja złożyła Regina Machowska** z funkcji członka Zarządu. Obie rezygnacje i wypowiedzenie umowy o pracę ze skutkiem na dzień **31.12.2020r**. Wypowiedzenie Umowy o pracę i obie złożone rezygnacje z pełnionych funkcji w Zarządzie spółdzielni zostały złożone skutecznie.

Aktem normującym stosunki prawne wewnątrz spółdzielni jest **Statut** uchwalony na Walnym Zgromadzeniu członków S.M. „Słoneczna” w dniu 14 czerwca 2018r, oraz Regulaminy wydane na jego podstawie. spw. jest

Zgodne z postanowieniem § 56 Statutu spółdzielni, Zarząd kieruje bieżącą działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

W okresie sprawozdawczym, Zarząd zbierał się na 17 protokołowanych posiedzeniach, na których podjął 19 uchwał.

1. CZŁONKOWSTWO W SPÓŁDZIELNI, TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

Na dzień 30.11.2020r, spółdzielnia liczy **85** członków, w tym **83** osoby fizyczne i **2** osoby prawne. Imienna lista członków, w *Załączniku nr 1*.

Dwie osoby fizyczne posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (odrębna własność) nie będąc członkami spółdzielni.

Lokal mieszkalny- odrębna własność nr 7 ul. Sztabowa 80A nie ma unormowanej sytuacji w właścicielskiej. Toczą się postępowania sądowe o przyjęcie spadku po dotychczasowych zmarłych właścicielach.

W zasobach spółdzielni znajdują się **31** spółdzielcze własnościowe lokale mieszkalne o łącznej pow. użytkowej **2.096,10m²**, oraz **25** lokale mieszkalne z prawem odrębnej własności o łącznej pow. użytkowej **1.704,10m²** oraz **2** lokale usługowe o łącznej pow. użytkowej **409,50m²**. Powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokali **147,7m²** (l.m – 126,5m² + l.u. 21,2m²)

Imienna lista posiadaczy spółdz. własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w *załączniku nr 2*.

Imienna lista właścicieli lokali wyodrębnionych/odrębna własność lokalu, w *Załączniku nr 3*.

Właściciele lokali wyodrębnionych posiadają udział procentowy we współwłasności wspólnych części budynku niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli oraz we współwłasności działki nr 17 o powierzchni **2.840,00m²**. Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest przez spółdzielnię jako zarząd powierzony.

2. BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ, KONTAKTY I DZIAŁANIA ZEWNĘTRZNE, POSTĘPOWANIA WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

Czynności i działania podejmowane przez Zarząd były zgodne z aktualnym stanem prawnym, unormowaniami zawartymi w Statucie spółdzielni i nie naruszały one zasady kompetencyjności innych organów spółdzielni.

W związku z wprowadzeniem w m-cu marcu, przez Rząd RP na terenie całego kraju stanu zagrożenia epidemicznego i szczególnych rozwiązań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem **COVID-19**, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (art.90 Ustawy z dnia 31 marca 2020r), ograniczeniem aktywności społecznych. Zarząd dostosował aktywność zawodową i organizację pracy spółdzielni w dobie pandemii:

- wprowadzono system pracy zdalnej,
- ograniczono do niezbędnego minimum kontakty zewnętrzne pracowników spółdzielni czasie

świadczenia pracy na rzecz spółdzielni,

- zakupiono i zapewniono płyny do dezynfekcji, środki utrzymania czystości i indywidualne środki ochrony osobistej,
- zastosowano środki techniczne i sanitarne zapewniające utrzymanie w budynku i biurze spółdzielni reżimu sanitarnego i dystansu społecznego.

Sytuacja ta, trwająca nadal, ograniczyła w znaczący sposób aktywność gospodarczą spółdzielni w zakresie prac remontowych i odtworzeniowych. Realizowano prace i podejmowano działania o charakterze prac awaryjnych, konserwacyjnych, uzupełniających i zapewniających reżim sanitarny nieruchomości.

W bieżącej działalności, Zarząd podejmował decyzje umożliwiające realizację zadań statutowych. Zarząd podejmował uchwały między innymi w następujących sprawach:

- podpisania Aneksu do Umowy o prowadzenie Ksiąg Rachunkowych spółdzielni – wynagrodzenie w 2020r,
- przyjęcia sprawozdania zarządu z działalności w 2019r,
- przyjęcia sprawozdania finansowego i bilansu za 2019r,
- aneks do Umowy na konserwację systemu monitoringu wizyjnego – zmiana stawki w 2020r,
- przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia i wyznaczenie daty jego odbycia na 15.10.2020r ,
- przyjęcia okresowych analiz finansowych stanu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- wystąpienia do SM Młody Energetyk o wspólne działania na rzecz obu nieruchomości przy ul. Sztabowej 76 – 80A,
- oznaczenia drogi wewnętrznej i wyznaczenia „Strefy zamieszkania” – prawo o ruchu drogowym,
- wprowadzenia od m-ca marca br. systemu pracy zdalnej Zarządu spółdzielni,
- cesja Umowy zawartej na wykonywanie w zasobach mieszkaniowych spółdzielni obowiązkowych, okresowych kontroli wymienionych w Art.62 ust 1 Prawa budowlanego – zmiana formy prawnej działalności gospodarczej firmy Mediatix,
- rozliczenia z użytkownikami lokali w zasobach SM „Słoneczna” nadpłat wynikających z rozliczenia zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła co w 2019r bez zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdań Zarządu i Finansowego za 2019r,
- przyjęcia do stosowania w 2020r. jednostkowych stawek opłaty eksploatacyjnej w pozycji dźwigi, woda i odprowadzanie ścieków oraz ścieki opadowe,
- przyjęcia korekty Planu rzeczowo-finansowego spółdzielni na 2020r – m-c 03 i 09.2020r,
- zmiany stawki opłat w poz. dźwigi naliczanych od 1 stycznia 2021r,
- odwołania planowanego sprawozdawczego za 2019r Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni – opinia prawna sporządzona przez Kancelarię Prawną Pasiewicz & Partnerzy w świetle ogłoszenia przez Rząd RP pandemii na terenie kraju,
- kontynuacji realizacji w br. Planu Rzeczowo-Finansowego na 2020r. – brak zatwierdzenia kolejnych wniosków kierowanych do Rady Nadzorczej o korektę Planu ..., wnioski Zarządu z 23.03 i 21.09.2020r,
- przyznanie nagrody w kwocie 800,00zł brutto p. Borowczyk Małgorzacie – gospodarzowi budynku,
- rozpatrywanie własnych wniosków oraz wniosków członków, użytkowników lokali i podejmowanie w tym zakresie stosownych uchwał.

Zarząd kierował pisma i wnioski do organów administracji rządowej i samorządowej oraz innych podmiotów gospodarczych w następujących sprawach:

- modernizacji sieci telekomunikacyjnych operatora NETIA (dawny DIALOG), znajdujących się w budynku spółdzielni,
- wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholi w sklepie spożywczym Delikatesy Centrum,
- zlecenia wykonania określonych prac remontowo-naprawczych, sporządzenia dokumentacji, opinii i protokółów kontrolnych (przeglądy i pomiary okresowe, resurs dźwigów i awaryjne prace remontowo-naprawcze,
- wymiany, dezynfekcji i mycia kontenerów na odpady komunalne - Ekosystem,
- utrzymania zamówionych parametrów dostarczanego do budynku ciepła i zmiany parametrów ciepłej wody użytkowej – Fortum,
- opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i deklaracji podatku od nieruchomości – UM Wrocławia,
- zgłoszenie do ubezpieczyciela szkody majątkowej (zalanie wodą z uszkodzonej instalacji mienia lokatorów i spółdzielni) – PZU,
- przeprowadzenia deratyzacji piwnic i otoczenia budynku,
- wspólnie użytkowanej z infrastruktury technicznej budynku i jego otoczenia - SM Młody Energetyk
- przyznanych dodatków mieszkaniowych (Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej),
- podjęcia działań na rzecz użytkownika lokalu mieszkalnego nr 7 ul. Sztabowa 80A – MOPS we Wrocławiu, członkowie rodziny użytkownika lokalu,
- udzielenia pełnomocnictwa Kancelarii Prawnej Pasiewicz & Partnerzy, do reprezentowania SM „Słoneczna” w sprawie dochodzenia należności od pp. Prunickich – spadkobierców po zmarłych małżonkach, właścicielach wyodrębnionego lok. mieszkalnego nr 7 ul. Sztabowa 80A,
- przesłano drogą elektroniczną do Ministerstwa Finansów niezatwierdzone przez Walne Zgromadzenie sprawozdania Zarządu i Finansowe za 2019 rok,
- przesłano sądu rejestrowego KRS – Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabryczna, wyjaśnienia i informację o powodach niezatwierdzenia sprawozdań za 2019 rok w ustawowym terminie.

Teczek

W postępowaniu wewnątrz spółdzielczym zarząd rozpatrywał między innymi; wnioski członków, właścicieli i użytkowników lokali, wnioski własne i Rady Nadzorczej, oraz prowadził działania techniczne i korespondencję w następujących sprawach:

- przyjęcia i rozpatrzenia odwołania członka spółdzielni – rozliczenie zużycia wody w okresie 2019 – 2020r,
- zmiany jednostkowych stawek opłat na lokalach mieszkalnych w poz. dźwigi, woda i odprowadzanie ścieków oraz wody opadowe,
- omówienia zarządzania nieruchomością przy ul. Sztabowej we wspólnie użytkowanych częściach przez S.M. „Słoneczna” i „Młody Energetyk” - szlabany, wyznaczenie Strefy Zamieszkania,
- wystąpienie do MOPS we Wrocławiu o podjęcie działań na rzecz użytkownika lokalu mieszkalnego nr 7 ul. Sztabowa 80A i w sprawie finansowego dodatku mieszkaniowego na rzecz użytkownika lokalu mieszkalnego nr 14 ul. Sztabowa 78,
- przyjęcia przez Radę korekty Planu rzeczowo-finansowego SM „Słoneczna w trakcie 2020r.,
- przeprowadzenia czynności deratyzacyjnych w piwnicach budynku i nieruchomości gruntowej,

F. nie p. Chwały

- awaryjnych napraw urządzeń dźwigowych i domofonowych,
- awaryjnej naprawy poziomej instalacji kanalizacyjnej w piwnicy klatki 78A,
- uszczelnienie instalacji gazowej w piwnicy klatki 80A – biura spółdzielni,
- naprawy w lokalach mieszkalnych urządzeń technicznych instalacji co, wodnej i kanalizacyjnej,
- prac budowlanych i konserwacyjnych i zabezpieczających nieruchomość, mających na celu utrzymanie nieruchomości w co najmniej niepogorszonym stanie technicznym a wynikających z wniosków i zaleceń protokołów przeglądów technicznych i bieżącego utrzymania,
- przeglądy techniczne roczne: budynku, instalacji gazowej w piwnicach budynku, dźwigów osobowych i przegląd specjalny RESURS,
- wydania członkom spółdzielni zaświadczeń o statusie prawnym lokalu - zbycie lokalu, KW,
- aktualizacji ilości osób korzystających z lokali mieszkalnych (naliczanie opłat, opł. za gospodarowanie odpadami komunalnymi),
- organizacji odbioru nieruchomości odpadów wielkogabarytowych gromadzonych przez mieszkańców w strefie wiaty śmietnikowej,
- udzielenia odpowiedzi członkowi spółdzielni z zakresu prawa pracy dotyczącej wymiaru urlopu wypoczynkowego gospodarza budynku,
- wymiany zamków i pochwytów bramy 78, 78A i 80A,
- przeprowadzenia konserwacji, wymian i uzupełnień instalacji i oświetleniowego osprzętu elektrycznego,
- wskazania warunków jakie powinien spełnić właściciel lokalu 80A/3 przed uzyskaniem zgody spółdzielni na wykonanie w lokalu instalacji gazowej i wydanie zgody na wyk. w lokalu instalacji gazowej,
- interwencji u właściciela lok. użytkowego w związku ze skargą użytkowników lok. mieszkalnych ul. Sztabowa 78A na notoryczne zalewanie piwnic z niesprawnej kanalizacji Baru orientalnego VIET-THAI,
- zmiany parametrów/temperatury ciepłej wody użytkowej - dostawca ciepła FORTUM Polska,
- ustalenia jednostkowych stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych w 2021r,
- usunięcie skutków awarii instalacji wodnej w piwnicy klatek 80 i 80A – prace naprawcze, porządkowe, osuszanie murów i podłoża, zgłoszenie do ubezpieczyciela PZU szkody majątkowej,
- rozpatrywał i realizował wnioski, zalecenia oraz uwagi kierowane do Zarządu przez Radę Nadzorczą,
- informacji bieżących umieszczanych przez spółdzielnię na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych: ogłoszenia informacyjne, komunikaty, instrukcje organizacyjno-techniczne, ...
- metod skutecznej windykacji zadłużeń członków, użytkowników i właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych.

Zarząd wzywał dłużników do spłaty zadłużenia wraz z ustawowymi odsetkami. Na drodze postępowania wewnątrz spółdzielczego windykowano swoje należności poprzez wezwania do zapłaty, przed sądowe wezwania do zapłaty i rozmowy indywidualne z dłużnikami.

Na wszystkich odbytych posiedzeniach, Zarząd omawiał i ustalał dla indywidualnych przypadków metody skutecznej windykacji zaległości eksploatacyjnych. Windykacje następowały na drodze postępowania wewnątrz spółdzielczego.

W jednym przypadku, korzystano z drogi sądowej w dochodzeniu swoich należności – sprawa nie zakończona, na etapie windykacji należności.

Z wniosku członków spółdzielni, wydano zaświadczenia w celu założenia odrębnej Księgi Wieczystej i zbycia prawa do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego.

Realizacja zadania remontowego pod nazwą: **Modernizacja dźwigu osobowego w budynku mieszkalnym przy ul. Sztabowej 80 w wersji kabiny z udźwigiem $Q=1050\text{kg}$, 7 przystanków – wymiana pełna**, została wstrzymana. Decyzja o kontynuacji dalszych prac zostanie podjęta przez Radę po uzyskaniu niezależnych ocen stanu technicznego dźwigu.

Zarząd opracował do wykorzystania uruchomienia procedury przetargowej i realizacji zadania materiały w postaci dokumentów i druków:

- materiały przetargowe zaproszenia do składania ofert,
- przedmiar robót związanych z kompleksową wymianą dźwigu osobowego (z materiałów wykonawcy) z robotami towarzyszącymi w budynku mieszkalnym SM „Słoneczna” ul. Sztabowa 80 .

Materiały te zostały przekazane Radzie Nadzorczej do weryfikacji i ewentualnego dalszego procedowania. Rada uzyskała dodatkowe opinie i informację na spotkaniu z członkami komisji przetargowej powołanej decyzją Zarządu. Konkluzje ze spotkania wyrażone są w Protokóle RN nr 1-2/2020 z dnia 4 i 10 marca 2020r.

Utrzymując nieruchomość w stanie co najmniej nie pogorszonym, Zarząd realizował prace remontowe i naprawcze bazując na rozeznaniu potrzeb remontowych wynikających z przeprowadzanych kontroli okresowych, określających zakres i stopień pilności tych prac oraz w sytuacjach awaryjnych z uwzględnieniem stopnia uciążliwości funkcjonowania nieruchomości, wysokości środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym w sytuacji zagrożenia epidemicznego i stanu **epidemii COVID-19**.

Zapewnienie płynności finansowej spółdzielni było stałym działaniem i troską zarządu.

Zarząd kierował do Rady Nadzorczej wnioski i postulaty mające na celu zapewnienie ciągłości funkcjonowania Spółdzielni w związku ze złożonymi rezygnacjami członków Zarządu z pełnienia swoich funkcji i wypowiedzeniu przez Biuro Rachunkowe „Bilans” Umowy na prowadzenie Ksiąg Rachunkowych spółdzielni, ze skutkiem na dzień 31.12.2020 roku.

3. ZAWARTE UMOWY I POROZUMIENIA

Na dzień 31.12.2020r spółdzielnia ma zawarte umowy i porozumienia:

1. Spis umów i porozumień zawartych z podmiotami zewnętrznymi, wiążące po dniu 31.12.2020r – w *Załączniku nr 4*.
2. Spis umów zawartych z podmiotami zewnętrznymi, które wygasają do dnia 31.12.2020r.- w *Załączniku nr 5*.

4. SPIS UMÓW O PRACĘ

1. Umowa o pracę wiążąca po 31.12.2020r, zawarta z **Małgorzatą Borowczyk** zawarta w dniu 01.05.2002r na czas nieokreślony, rodzaj umówionej pracy: gospodarz budynku, ½ etatu.
2. Umowa o pracę, która wygasa w dniu 31.12.2020r, zawarta z **Henrykiem Koczwarą** w dniu 04.01.2016r na czas nieokreślony, rodzaj umówionej pracy: Prezes spółdzielni-przewodniczący zarządu, ¾ etatu.

Wykaz zawartych umów o pracę, w *Załączniku nr 6*.

5. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Księgi Rachunkowe spółdzielni prowadzona jest przez jednostkę zewnętrzną – Biuro Rachunkowe „BILANS” na podstawie zawartej Umowy o prowadzenie Ksiąg Rachunkowych i Umowy o powierzeniu przetwarzania danych osobowych. → *Klucz + RODO*

Podstawy normatywne gospodarki finansowej realizowane są w oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości, Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut spółdzielni i Regulaminy wewnętrzne.

Spółdzielnia posiada i stosuje dokumentację uchwaloną przez zarząd w dniu 08.01.2007r, określającą politykę rachunkowości i zakładowy plan kont, sporządzoną w oparciu o Ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.

Spółdzielnia korzysta z trzech rachunków bankowych, otwartych w **Santander Bank Polska S.A. 17 Oddział we Wrocławiu, pl. Powstańców Śląskich 17/115, 53-314 Wrocław:** *zof 7A*

- rachunek bieżący RB Biznes Pakiet 2010,
- rachunek depozytowy,
- rachunek VAT.

Informacja o rachunkach bankowych SM „Słoneczna” – w *Załączniku nr 7*.

Wyniki gospodarki finansowej spółdzielni na dzień 30.11. 2020r została przedstawiona szczegółowo w oddzielnym dokumencie, którym jest dokument *Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na dzień 30.11. 2020r*, sporządzony przez Biuro Rachunkowe „BILANS”, w *Załączniku nr 8*.

Wszystkie wymienione dokumenty są integralną częścią Sprawozdania Zarządu z jego działalności w okresie sprawozdawczym, tj. do dnia 30.11.2020 roku.

Sprawozdanie Finansowe za 2020 rok w zakresie: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia, Bilans, Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy), Nota podatkowa zostanie sporządzone i przekazane Radzie Nadzorczej przez Biuro Rachunkowe „BILANS” *Halina Domańska-Śniegula, 53-220 Jelcz-Laskowice, ul. Bożka 9B/5 w terminie do 31.03.2021 roku.* ↑
Sprawozdanie Zarządu za 2020 rok sporządzi nowy Zarząd Spółdzielni.

Wyniki działalności gospodarczej spółdzielni na dzień 30.11.2020r. *zof NR 8*

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – KOSZTY - PRZYCHODY - WYNIK

Eksplotacja – lok. mieszkalne;	112.606,45zł	114.466,49zł	1.860,04zł
--------------------------------	--------------	--------------	------------

Fundusz remontowy;	47.464,67zł	47.464,67zł	0,00zł
Utrzymanie dźwigów;	13.776,96zł	13.725,42zł	- 51,54zł
Gospodarka odpadami komunalnymi;	30.972,07zł	30.972,07zł	0,00zł
Podatki, ubezpieczenia majątku;	12.079,25zł	12.079,25zł	0,00zł
Energia elektryczna;	9.168,11zł	9.252,30zł	84.19zł
Lokale użytkowe;	36.899,70zł	36.899,70zł	0,00zł
Działalność finansowa;	0,00zł	845,80zł	845,80zł
Pozostała działalność operacyjna;	225,33zł	492,64zł	267,31zł
OGÓŁEM	263.407,54zł	266.198,34zł	2.790,80zł

Wynik finansowy Spółdzielni z całokształtu działalności, na dzień 30.11.2020 roku, jest dodatni i wynosi: 2.790,80zł brutto (dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt 80/100zł brutto),

Prognozowany wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi spółdzielni na dzień 31.12.2020r.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 14.11.2020 roku, Protokół RN nr 4/2020 podjęła uchwałę o zatwierdzeniu zmian w Planie Rzeczowo-Finansowym spółdzielni 2020rok z uwzględnieniem:

Lp.	Wyszczególnienie	Placa brutto	Składki ZUS	Razem brutto
1	Zaległych wynagrodzeń Rady Nadzorczej.	30.800,00	5.008,07	35.808,07
2	Przyznanych nagród pieniężnych dla odchodzącego zarządu sp-ni	8.000,00	1.434,40	9.434,40
3	Wypłaty ekwiwalentu za nie wykorzystany urlop Prezesowi Zarządu za lata 2018-2020	19.106,88	3.425,86	22.532,74
4.	Zapłata za dodatkowe pracy Biura rachunkowego „ Bilans” netto			2.200,00
	Razem koszty dodatkowe brutto nie uwzględnione w I wersji planu rzeczowo-finansowego zatwierdzonego w dniu 28.10.2019 uchwała RN nr 1/2/2019			69.975,21

wyrażając zgodę na ujęcie tych kosztów (mających wpływ na ujemny wynik finansowy na GZM za 2020 rok), na rozliczeniach międzyokresowych czynnych i rozliczenia ich w czasie do 2030 roku z uwzględnieniem dodatnich wyników na Gospodarce Zasobami Mieszkalnymi za lata ubiegłe.

**Media rozliczane z użytkownikami lokal
na dzień 31.12.2020r.**

	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK
Energia ciepła	159.647,93zł	185.292,41zł	25.644,48zł
Woda – lok. mieszkalne	54.665,58zł	54.665,58zł	0,00zł
Nadpłata energii cieplnej na dzień 30.11.2020r w kwocie 25.644,48zł, z uwzględnieniem kosztów za m-c grudzień ulegnie zmianie.			

Media refakturowane

	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK
Woda – re-faktury	60.390,77zł	60.390,77zł	0,00zł
Energia ciepła	159.647,93zł	159.647,93zł	0,00zł

Środki pieniężne

Rachunek bieżący bankowy	- 189.791,47zł
Rachunek depozytowy	- 161.742,57zł
Kasa	- 0,00zł
RAZEM	- 351.534,04zł

Wyciągi bankowe i spis z natury środków pieniężnych w kasie, stan na dzień 30.11.2020r, w załączeniu.

Należności, lok. mieszkalne, użytkowe i SM Młody Energetyk

Lokale mieszkalne	- 8.187,85zł
Lokale użytkowe	- 9.365,00zł
SM Młody Energetyk	- 24.232,08zł
RAZEM	- 41.784,93zł

Dłużnicy – lok. użytkowe

„Gumiś” sp.j.	- 5.048,08zł
Olczak Jan	- 4.316,92zł
RAZEM	- 9.365,00zł

Imienny wykaz z podziałem wg. struktury własnościowej lokali, stanowią załączniki nr 1, 2 i 3 dokumentu *Wyniki na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na dzień 30.11.2020r* – wypis z księgi głównej systemu finansowo-księgowego YUMA.

Zobowiązania spółdzielni

TAURON Sprzedaż	- 873,53zł
FORTUM SA	- 40.464,76zł
MPWiK	- 9.443,03zł
RAZEM	- 50.781,32zł

Fundusz remontowy spółdzielni;

Bilans otwarcia na 01.01.2020r	- 105.985,08zł,
--------------------------------	-----------------

Odpis do 30.11.2020r od lokali mieszkalnych	- 47.464,67zł
Odpis do 30.11.2020r od lokali użytkowych	- 4.924,70zł
RAZEM	- 158.374,45zł

- do 30/11/20 R.

Obciążenia funduszu remontowego na dzień 30.11.2020r - 38.912,97zł,

w tym:

- prace remontowe i konserwacyjne budynku i budowli	- 24.957,60zł
- materiały	- 1.193,12zł
- przeglądy, pomiary elektr. i remonty dźwigów osob.	- 6.177,60zł
- roczna kontrola stanu techn, przegląd budynku (Art.62 PB)	- 553,50zł
- roczna kontrola- przegląd kanałów wentylacji (Art.62 PB)	- 762,60zł
- umowy zleczenia, ZUS obciążające fundusz	- 4.057,00zł
- osuszanie pomieszczeń piwnicznych, kl.nr 80 i 80A (sprzęt)	- 442,80zł
- remont ośw. instalacji elektrycznej, wymiany opraw	- 768,75zł

ze 2019 r / 60
był przegląd w
12/19

Stan funduszu remontowego na dzień 01.12. 2020r - 119.461,48zł.

W okresie obejmującym sprawozdanie, została zachowana płynność finansowa, spółdzielnia wywiązywała się na bieżąco ze swoich zobowiązań wobec kontrahentów, pracowników, dostawców usług i terminowo regulowała zobowiązania budżetowe.

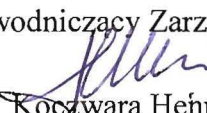
Majątek spółdzielni na dzień 01.12. 2020r jest wolny od wszelkich zobowiązań i nie toczy się przeciwko spółdzielni żadne postępowanie o zabezpieczenie z jej majątku.

Realizując obowiązki wynikające ze Statutu spółdzielni, Zarząd optymalnie zarządzał nieruchomością, zapewnił płynność finansową, należycie dbał o utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, realizował inne zadania wynikające z przepisów prawa oraz zapewnił optymalizację kosztów eksploatacji budynku i otoczenia.

Zarząd S.M. „Słoneczna”

Członek Zarządu

Machowska Regina

Przewodniczący Zarządu, Prezes

Koczwar Henryk

Wrocław 01.12.2020r.

Z A R Z A D
Spółdzielni Mieszkaniowej
"SŁONECZNA"
we Wrocławiu

ZDARZENIA GOSPODARCZE W OKRESIE

OD 01. 12.2020r. DO 31.12.2020r

DODATKOWA INFORMACJA DO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SŁONECZNA” we WROCŁAWIU

1. Opłacono:

- Zobowiązania Spółdzielni z tytułu zakupy towarów i usług z terminem płatności do 31.12.2020r.
- Opłacono zobowiązania budżetowe dotyczące miesiąca listopada 2020 roku (ZUS, PIT 4,VAT).
- Wypłacono wynagrodzenia pracownicze, nagrody okolicznościowe, ekwiwalent dla prezesa spółdzielni za niewykorzystany urlop (2018-2020) oraz zaległe i bieżące wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej .
- Opłacono zobowiązania budżetowe dotyczące miesiąca grudnia 2020 roku, których termin płatności wypada w miesiącu styczniu 2021 roku (zgoda Rady Nadzorczej).

Łączna kwota poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w miesiącu grudniu 2020 roku wynosi 167.687,39zł. Oryginały dokumentów źródłowych tych zdarzeń znajdują się w segregatorach/aktach Spółdzielni opisanych jako zdarzenia 2020 roku.

W załączeniu odrębne zestawienie rzeczowo- finansowe poniesionych kosztów w miesiącu grudniu 2020 roku.

2. Inne zdarzenia gospodarcze, organizacyjne i losowe:

- Wykonano pielęgnacyjną wycinkę uschniętych 2 szt. drzew (świerk pospolity) – zezwolenie Wydz. Środowiska i Rolnictwa UM Wrocławia nr WSR-ZL.6131.1.533.2020.ES z dnia 02.11.2020r.
- Wykonano czyszczenie i udrożnienie studzienek kanalizacyjnych i wpustów ulicznych na nieruchomości w ciągu drogi wewnętrznej.
- Przeprowadzono drobne prace remontowe, konserwacyjne i polegające na trzykrotnym usuwaniu/zamalowywaniu graffiti (wulgarne napisy na ścianie w przejściu pod budynkiem.
- Podpisano umowę z Biurem Rachunkowym „Bilans” *Halina Domańska-Śniegula* na sporządzenie

- w formie papierowej sprawozdania finansowego SM „Słoneczna” za 2020 rok, sporządzenia
- PIT11, PIT4R, CIT8 i CIT8/0 i przesłanie drogą elektroniczną tych dokumentów do urzędu skarbowego, rozliczenie na poszczególne lokale nadpłaty zużycia ciepła w 2020r. w tym sporządzenie wydruków rozliczenia na poszczególne lokale.
 - Udzielono p. Markowi Kwiatkowskiemu notarialnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym spółdzielni w celu regulowania od 1 stycznia 2021 roku zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu. Pełnomocnictwo przekazano pełnomocnikowi w dniu 30.12.2020r. za pokwitowaniem.
 - Omyłkowo wykonano przelew do Urzędu Skarbowego Wrocław-Krzyki na kwotę 24662,87zł, zamiast 4189,00zł. Powstała z tego tytułu nadpłata zobowiązania w kwocie 20473,87zł. Zarząd Spółdzielni wystąpił do Urzędu Skarbowego Wrocław-Krzyki o zwrot nadpłaty na r-nek bankowy spółdzielni. Pismo SM/126/20 z dnia 30.12.2020r. Zarządu spółdzielni w załączeniu.
- Nieprawidłowość ujawniło Biuro Rachunkowe „Bilans” w dniu 30.12.2020r podczas księgowania dokumentów finansowych spółdzielni. Treść pisma Zarządu i sposób postępowania w tej sprawie uzgodniono z przedstawicielem Biura Rachunkowego „Bilans”.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Wrocław 31.12.2020 rok