

## **Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” za okres 01.01.2020 r. ÷ 31.12.2020 r.**

### **I. Wstęp**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie realizując obowiązki wynikający z zapisów § 58 ust. 1 pkt. 9 Statutu Spółdzielni przedkłada coroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2020 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej.

W roku sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w niezmienionym od lat składzie:

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| 1) Prezes Zarządu   | - Tomasz Radziński   |
| 2) Zastępca Prezesa | - Katarzyna Bobińska |
| 3) Zastępca Prezesa | - Bogdan Urbański    |

Podobnie jak w latach poprzednich Spółdzielnia prowadziła działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Działalność ta koncentrowała się głównie na realizacji zadań nakreślonych w planie finansowo – gospodarczym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 4/I/2020 z dnia 08 stycznia 2020 r., planami rzeczowymi zatwierdzonymi przez właściwe Rady Osiedlowe, a także wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązującego prawa oraz decyzji nadrzędnych organów statutowych Spółdzielni.

Podstawowym zadaniem pozostawało utrzymanie zasobów w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania. Dużą wagę Spółdzielnia przywiązywała do poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości a także jakości obsługi mieszkańców.

Wybuch pandemii koronawirusem wymusił na Spółdzielni konieczność podjęcia szeregu rozwiązań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19. W tym celu między innymi podjęto decyzję o przeprowadzaniu cyklicznej dezynfekcji części wspólnych takich jak: klatki schodowe, windy, klamki, poręcze balustrad, kasety domofonowe itp. Wykonanie tych zadań powierzono wyspecjalizowanej w tym zakresie firmie a także podmiotom świadczącym usługi porządkowe.

W ramach swoich statutowych zadań Spółdzielnia zobowiązana była zapewnić użytkownikom lokali:

*w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych*

- utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.

*w zakresie centralnego ogrzewania*

- utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej oraz prawidłowe, zgodne z regulaminem, rozliczenie kosztów zużycia ciepła za okres rozliczeniowy.

*w zakresie eksploatacji dźwigów*

- stałe, sprawne ich funkcjonowanie oraz dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa. W tym zakresie dokonana została obowiązkowa ocena stanu technicznego wszystkich urządzeń dźwigowych tzw. resursy, celem określenia możliwości ich dalszej pracy. Zakres przeprowadzonego przeglądu obejmował wszystkie elementy mające wpływ na bezpieczną eksploatację urządzeń, w szczególności: konstrukcję nośną, mechanizmy napędowe, układy elektryczne, hydrauliczne, pneumatyczne i bezpieczeństwa.

Mając na uwadze konieczność zapewnienia środków finansowych na zwiększoną ilość remontów, w ramach wnoszonych przez mieszkańców opłat, zwiększono kwoty odpisów na fundusz remontowy dźwigów.

*w zakresie eksploatacji domofonów*

- stałe i sprawne ich funkcjonowanie;
- modernizację instalacji poprzez wymianę instalacji analogowej na cyfrową.

*w zakresie dostawy ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków do kanalizacji,*

- sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń oraz prawidłowe, zgodne z regulaminem, rozliczenie kosztów zużycia ciepła na podgrzanie wody oraz rozliczenie kosztów różnicy wody.

*w zakresie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych*

- współpraca z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w zakresie organizacji systemu gospodarki odpadami.

Spółdzielnia we własnym zakresie sfinansowała przystosowanie zasobów Spółdzielni do obowiązujących przepisów w tym zakresie poprzez budowę półpodziemnych zbiorników do segregacji odpadów komunalnych w przypadku nieruchomości w ciągach a w keslingach wyremontowano

wszystkie komory zsypowe przystosowując je do gromadzenia odpadów wg wymaganych frakcji.

Zarząd sprawuje również stałą kontrolę finansową koncentrującą się na takim przepływie funduszy potrzebnych do funkcjonowania Spółdzielni oraz na odpowiednim ich rozdziale, aby zapewnić nie tylko płynność finansową, ale także realizację najważniejszych zadań Spółdzielni i jej rozwój.

W tym zakresie Zarząd:

- ↳ zarządzał mieniem ogólnym Spółdzielni w sposób zapewniający dochód z obszaru opodatkowanej działalności Spółdzielni,
- ↳ bieżąco monitorował koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych i kontrolował ich wykonanie w stosunku do poziomu planowanego, wpływającego na poziom stawki eksploatacyjnej.
- ↳ prowadził systematyczną, wykorzystując wszelkie środki prawne, windykację należności Spółdzielni,
- ↳ lokował czasowo wolne środki finansowe na rachunku „korzyść”,

Należy wskazać, że Zarząd na bieżąco rozpatrywał indywidualne wnioski mieszkańców, pozytywnie rozpatrując te, które uzasadniało dobro spółdzielców, a wewnętrzne unormowania prawne dawały decyzyjność Zarządowi.

Dodatkowymi źródłami oceny wskazanych powyżej działań Zarządu jest opinia biegłego rewidenta za 2020 r., która jest oceną niezależnego podmiotu uprawnionego we wskazanym wyżej zakresie.

Szczegółowe dane kwotowe dotyczące powyżej wskazanych działań zawiera dalsza część sprawozdania.

Swoje statutowe obowiązki Zarząd realizował na odbywanych okresowo posiedzeniach, a ponadto wykonywał swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członami Zarządu zgodnie z „Regulaminem Pracy Zarządu” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 72 posiedzenia, w tym 54 w sprawach ogólnych i 18 w sprawach członkowsko – mieszkaniowych. W trakcie posiedzeń Zarząd rozpatrzył ogółem 590 spraw, w tym 256 dot. spraw członkowsko-mieszkaniowych i 334 w sprawach ogólnych.

Z posiedzeń Zarządu sporządzone zostały protokoły, które po podpisaniu przez członków Zarządu biorących udział w obradach, przechowuje się w Dziale Organizacyjno-Prawnym.

W 2020 r. w związku z trwającym stanem zagrożenia epidemiologicznego nie odbyło się Walne Zgromadzenie. Zgodnie z ustawą z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem i zwalczaniem COVID -19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U z 2020 r. poz. 568), termin zwołania Walnego Zgromadzenia został przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

W roku 2020 Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych, na które przygotowywał i prezentował materiały i informacje a także udzielał wyjaśnień w sprawach objętych porządkami obrad i pozostałych zgłaszanych w trakcie zebrań.

Zarząd realizował też wnioski i postulaty zgłaszane i przyjmowane do realizacji przez uprawnione organa Spółdzielni.

Wnioski te w większości dotyczyły poprawy warunków bytowych członków oraz organizacji pracy Spółdzielni.

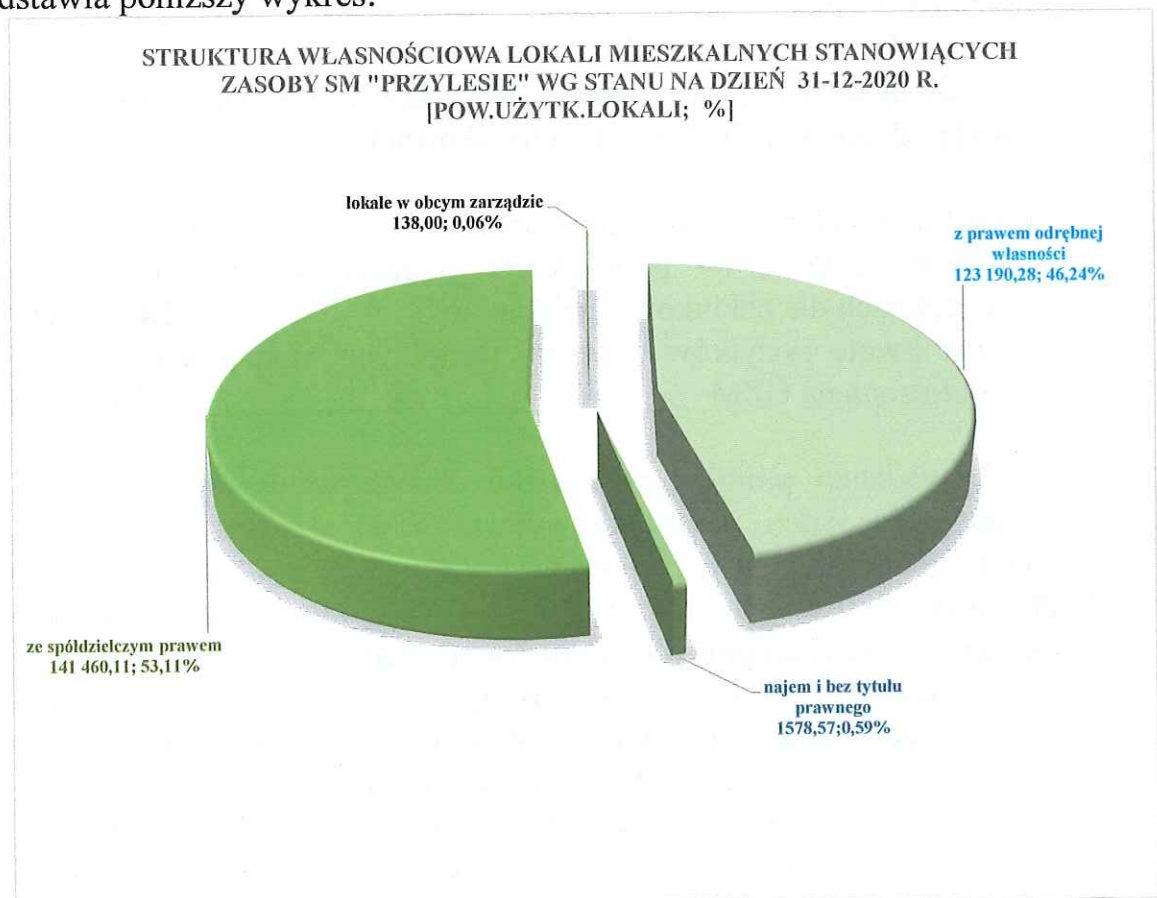
## II. Charakterystyka zasobów.

Na dzień 31.12.2020 r. powierzchnia gruntów stanowiących zasoby Spółdzielni wynosiły 215.133,51 m<sup>2</sup>, w tym: powierzchnia gruntów pod budynkami mieszkalnymi 155.900 m<sup>2</sup>, powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym 59.121 m<sup>2</sup> i udział w prawie do gruntów dot. lokali własnych w obcym zarządzie 112,51m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowanych gruntów nie zmieniła się na przestrzeni roku sprawozdawczego.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych objętych spółdzielczym prawem wynosiła 141 460,11 m<sup>2</sup>, prawem odrębnej własności 123 190,28 m<sup>2</sup>, lokali mieszkalnych użytkowanych bez tytułu prawnego i najmie 1.578,57m<sup>2</sup>.

Zasadniczo struktura majątku Spółdzielni sukcesywnie ulega nieznacznemu zmniejszeniu w związku z kontynuacją procesu przeniesienia prawa odrębnej własności lokali.

Strukturę własnościową lokali mieszkalnych wg stanu na 31.12.2020 r. przedstawia poniższy wykres:



Szczegółową charakterystykę zasobów przedstawiono w **Załączniku Nr 1.**

### **III. Przychody i koszty, wyniki w obszarach działalności Spółdzielni**

Przychody i koszty, wyniki w poszczególnych obszarach działalności Spółdzielni zestawiono w załączniku Nr 2 do niniejszego sprawozdania, prezentując jednocześnie wyniki poszczególnych nieruchomości.

W roku 2020, podobnie jak w latach poprzednich całokształt działalności Spółdzielni sprawozdawczo charakteryzują dwie pozycje:

1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, ustalony w świetle art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z uwzględnieniem art. 5 ust 1 w kwocie **+ 7.437,80 zł**, obejmujący:
  - wynik na gospodarce lokalami mieszkalnymi z wyłączeniem najmu, ustalony jako suma wyników z ewidencyjnie wydzielonych nieruchomości; **- 17.668,00 zł**
  - oraz wynik na gospodarce lokalami użytkowymi własnościowymi i z prawem odrębnej własności **25.105,80 zł**

Przy ustalaniu w/w wyniku stosownie w przychodach i kosztach uwzględniono:

- wynik dodatni za 2019 r. lokali mieszkalnych w kwocie **379.051,22 zł**
- wynik ujemny za 2019 r. lokali mieszkalnych w kwocie **- 188.379,38 zł**
- wynik dodatni za 2019 r. lokali użytkowych w kwocie **24.422,64 zł**

ponadto w rozliczeniu uwzględniono:

- kwotę zysku z lat poprzednich przeznaczoną na pokrycie różnicy w opłatach dla członków Spółdzielni **247.521,34 zł**
- oraz kwotę pożytków z części wspólnych nieruchomości za 2020 r. rozliczoną na GZM **140.449,19 zł.**

Prowadzona polityka w zakresie kształtowania wyniku w obszarze gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) zakłada, że poziom opłat ustalany jest w oparciu o planowane koszty eksploatacyjno-administracyjne. Kalkulacja prowadzona jest w sposób ciągły i uwzględnia wyniki osiągnięte na poszczególnych nieruchomościach za poprzedni rok, zgodnie z uregulowaniami ustawowymi. Koszty eksploatacji w części pokrywają pożytki z części wspólnych nieruchomości. Wypracowany zysk w obszarze dochodowej działalności Spółdzielni pozwala na obniżanie opłat obciążających członków, poprzez pokrycia kosztów środkami przeznaczonymi na ten cel zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

W gospodarce lokalami mieszkalnymi poziom wykonania po stronie przychodów i kosztów w stosunku do wielkości planowanych wyniósł odpowiednio 106% i 103%. W strukturze kosztów tej gospodarki koszty bezpośrednie stanowią ok. 78% obejmując: koszty energii cieplnej i elektrycznej, wody, wywozu odpadów komunalnych, podatku od nieruchomości, opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu oraz równowartość odpisów na fundusz remontowy. Pozycje kosztów bezpośrednich z wyłączeniem odpisu na fundusz remontowy to koszty, których poziom kształtują taryfy zewnętrznych operatorów/dostawców usług.

Koszty pośrednie obciążające lokale mieszkalne stanowią 99 % wielkości planowanych kosztów. Są to koszty administracyjno – biurowe i koszty części wspólnych nieruchomości, które w swojej strukturze obejmują poza kosztami pracowniczymi m.in. koszty ubezpieczenia mienia, obsługi prawnej, bankowej, informatycznej, koszty amortyzacji, koszty usług porządkowych, koszty obowiązkowych przeglądów czy koszty dozoru technicznego.

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych oraz koszty zarządu i administracji osiedli zaprezentowano w **Załączniku Nr 3**.

Działalność Zarządu w zakresie GZM w roku 2020 podobnie jak w latach poprzednich miała na celu zapewnienie:

- prawidłowej obsługi eksploatacyjno – administracyjnej nieruchomości mieszkalnych,
- ciągłości dostawy mediów i optymalizacji gospodarki energetycznej nieruchomości, co realizowane było m.in. poprzez dalsze prace regulacyjne na instalacji c.o.;
- racjonalnego inwestowania w nieruchomości, poprzez podejmowanie działań remontowych w ramach środków funduszu remontowego.

2) **Wynik netto (zysk netto)** prezentowany w sprawozdaniu finansowym wynoszący **675.084,35 zł**, postawiony z propozycją podziału na Walnym Zgromadzeniu Członków sprawozdawczym za 2020 r., który obejmuje:

- wynik na najmie lokali mieszkalnych i użytkowych **99.891,82 zł**
  - wynik na gospodarce powierzchnią handlowo – usługową w pawilonach wolnostojących **211.403,42 zł**
  - wynik na pozostałej sprzedaży usług w zakresie gospodarki mieniem ogólnym Spółdzielni **81.695,58 zł**
- oraz wyniki pozostałej działalności operacyjnej i finansowej **411.485,53 zł**

W ciężar dochodowego obszaru działalności odniesiono obowiązkowe obciążenie podatkiem dochodowym w kwocie **129.392,00 zł**.

Obszar dochodowej działalności Spółdzielni w zakresie najmu lokali, najmu powierzchni handlowo – usługowych, gospodarki mieniem ogólnym kształtują relacje umowne warunkowane możliwościami rynku lokalnego. Podwyższanie dochodów ze wskazanego obszaru działalności, możliwe jest przy ograniczaniu kosztów w tym obszarze, przy zachowaniu systemowego (umownego) wzrostu stawek najmu, w większości przypadków o wskaźnik inflacji podwyższony o 2 punkty procentowe.

Pozostała działalność operacyjna i finansowa to działalność ściśle związana z podstawową działalnością operacyjną. Poziom wyników w tych obszarach wynika m.in. z: uzyskanego poziomu odsetek od należności wnoszonych po terminie, z odsetek wypracowanych poprzez lokowanie czasowo wolnych środków finansowych. Koszty to odsetki i prowizje od kredytów termomodernizacyjnych, koszty działań windykacyjnych, odszkodowania itp.

***Propozycję podziału zysku netto przedstawiono w Załączniku Nr 4.***

Szczegółowe dane prezentujące kondycję finansową Spółdzielni i poszczególne obszary działalności zawiera Sprawozdanie finansowe za 2020 r. oraz raport i opinia z badania Biegłego Rewidenta.



#### **IV. Zatrudnienie i wynagrodzenia.**

Przeciętna liczba zatrudnionych w etatach z Członkami Zarządu w 2020 r. wynosiła 52,9

w tym:

- na stanowiskach nierobotniczych 36,6;
- na stanowiskach robotniczych 16,3.

Ogółem koszty wynagrodzeń osobowych, bez Członków Zarządu wyniosły w składnikach podstawowych 2.710.671,13 zł, w tym wynagrodzenie podstawowe 2.188.342,16 zł i wykonane zostały w 92% w stosunku do założeń planowych.

Średnia miesięczna płaca brutto pracowników wyniosła 3.974,48 zł.

Wynagrodzenie Członków Zarządu reguluje „Regulamin zasad wynagradzania członków Zarządu w SM „Przylesie” w Lubinie” uchwalony przez Radę Nadzorczą i kształtuje się ono odpowiednio:

- Prezesa Zarządu – 2,7 przeciętnego wynagrodzenia w Polsce
- Zastępców Prezesa – 2,2 przeciętnego wynagrodzenia w Polsce

## V. Gospodarka remontowa Spółdzielni.

Zakres remontów w roku 2020 wyznaczały:

- a) możliwości finansowe wynikające z poziomu funduszy celowych określonych w planie finansowo - gospodarczym,
- b) priorytety wynikające ze spłaty kredytów termomodernizacyjnych po zakończonym wieloletnim programie dociepleń budynków, zadania o podstawowym znaczeniu dla poprawy parametrów technicznych i energetycznych budynków (wymiana instalacji z.w. i c.w.u.) a także zadania związane z poprawą estetyki zasobów - malowanie klatek schodowych, modernizacja małej architektury - chodniki, remonty osłon śmietnikowych, budowa półpodziemnych pojemników do segregacji odpadów komunalnych,
- c) pozostałe remonty uznane za najpilniejsze przez Rady Osiedlowe.

Zmiany w funduszach specjalnych za 2020 r. przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Fundusze remontowe, w tym:		
	Fundusz remontowy	Fundusz remont. dźwig.	Razem fundusze
<b>Stan na 01.01.2020r, w tym:</b>	<b>1.476.090,57</b>	<b>144.926,39</b>	<b>1.621.016,96</b>
ADM I	812.175,31	78.769,11	890.944,42
ADM II	663.915,26	66.157,28	730.072,54
<b>Zwiększenia z tytułu:</b>			
- odpisy w koszty ADM I	2.669.029,25	981.627,45	3.650.656,70
- z innych tytułów ADM I	2.316,37		2.316,37
- odpisy w koszty ADM II	2.115.923,22	1.434.370,47	3.550.293,69
- z innych tytułów ADM II	1.229,08		1.229,08
<b>Razem zwiększenia, w tym:</b>	<b>4.788.497,92</b>	<b>2.415.997,92</b>	<b>7.204.495,84</b>
ADM I	2.671.345,62	981.627,45	3.652.973,07
ADM II	2.117.152,30	1.434.370,47	3.551.522,77
<b>Zmniejszenia z tytułu:</b>			
- remonty zasobów ADM I	2.787.823,72	669.878,46	3.457.702,18
- remonty zasobów ADM II	2.319.353,94	969.956,39	3.289.310,33
<b>Razem zmniejszenia</b>	<b>5.107.177,66</b>	<b>1.639.834,85</b>	<b>6.747.012,51</b>
<b>Stan na 31.12.2020 r, w tym:</b>	<b>1.157.410,83</b>	<b>921.089,46</b>	<b>2.078.500,29</b>
ADM I	695.697,21	390.518,10	1.086.215,31
ADM II	461.713,62	530.571,36	992.284,98

Podstawowym źródłem tworzącym fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w roku 2020 w kwocie 7.204 tys. zł, były odpisy w koszty obciążające użytkowników lokali.

Niewielka kwota bo tylko 3.5 tys. zł to pozostałe źródła, na które składają się między innymi: wpłaty za zabudowane korytarze i kwoty otrzymane z odszkodowań.

Na remonty zasobów mieszkaniowych poszczególnych Osiedli wydatkowano ogółem 6.747 tys. zł.

z tego:

- Osiedle Nr I – 3.458 tys. zł.
- Osiedle Nr II – 3.289 tys. zł.

Najwięcej nakładów zaangażowano na:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| ➤ malowanie klatek schodowych             | 1.694 tys. zł tj. 25,2% |
| ➤ remonty dźwigów                         | 1.640 tys. zł tj. 24,3% |
| ➤ docieplenie budynków                    | 1.158 tys. zł tj. 17,2% |
| ➤ wymiana leji zsypanych                  | 649 tys. zł tj. 9,6%    |
| ➤ wymiana instalacji c.w., z.w            | 337 tys. zł tj. 5,0%    |
| ➤ remonty inst. elektrycznej i odgromowej | 281 tys. zł tj. 4,2 %   |
| ➤ remont osłon śmietnikowych              | 190 tys. zł tj. 2,8%    |
| ➤ montaż i remont instalacji domofonowej  | 103 tys. zł tj. 1,5%    |

W załącznikach Nr 5 i 6 przedstawiono łączne wydatki i ich strukturę na remonty poszczególnych nieruchomości mieszkalnych oraz pozostałych obiektów wspólnych służących wszystkim użytkownikom lokali w poszczególnych Osiedlach.

W załącznikach Nr 7 i 8 przedstawiono zestawienie Funduszu Remontowego Ogólnego i Dźwigów na 31.12.2020 r.

## **VI. Windykacja należności.**

### **Zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych w opłatach eksploatacyjnych.**

Windykacja należności Spółdzielni nieuiszczonych w terminie zarówno w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych, jak też lokali użytkowych identycznie jak w latach poprzednich prowadzona była wieloszczeblowo i obejmowała zasadniczo:

- windykację polubowną;
- postępowanie nakazowe;
- postępowanie egzekucyjne.

Istotnym pozostał etap tzw. windykacji polubownej, w którym dążono do rozpoznania sytuacji rodzinnej i finansowej osób zadłużonych i ustalenia optymalnego wariantu spłaty ratalnej zaległości.

Każdorazowo ratalny system spłaty warunkowany był obowiązkiem wnoszenia opłat bieżących. Ustalenia pozostawały wiążące do czasu wywiązywania się zobowiązanego z ustaleń określonych w decyzji Zarządu.

Oceniając bieżąco poziom zaległości w poszczególnych przedziałach czasowych, Zarząd kontynuował zintensyfikowane od kilku lat działania windykacyjne w stosunku do zaległości w przedziale 3 ÷ 5 m-cy, z zasadą, że przy braku zainteresowania ze strony dłużnika poziomem własnych zaległości wykazanych w wezwaniu do zapłaty, po upływie terminu na ich uiszczenie sprawa niezwłocznie kierowana była na drogę sądową.

Ocenia się, że działania te przynoszą zamierzony efekt, w postaci skłonienia dłużnika do podejmowania rozmów ze Spółdzielnią i informowania Spółdzielni o często przejściowych problemach finansowych.

W przypadkach zaległości wyższych i przy braku zainteresowania podjęciem rozmów ze strony zadłużonych, Zarząd podejmował decyzję o dalszych działaniach windykacyjnych między innymi: zasądzeniu należności, egzekucji komorniczej, uzyskaniu wyroku o eksmisji, realizacji takiego wyroku, licytacji z prawa do lokalu, wpisie do hipoteki, wpisie do Krajowego Rejestru Długu czy odcięciu dopływu ciepłej wody użytkowej.

Należy wskazać, że z uwagi na wprowadzone ogólnie regulacje prawne, proces windykacyjny staje się coraz trudniejszy i wymagający. Dotyczy to między innymi sposobu doręczeń, wniosków o ustanowienie kuratorów czy wniosków o uzasadnienie wyroków. Duże ryzyko dla skutecznej windykacji wywołuje upadłość konsumencka.

Podjęte przez Zarząd działania w znacznym stopniu wpłynęły na ograniczenie wzrostu zadłużenia, tak w odniesieniu do lokali mieszkalnych jak i użytkowych.

Zestawienie najistotniejszych działań windykacyjnych podjętych w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych przedstawia poniższa tabela.

Wybrane działania windykacyjne podjętych w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych	RAZEM 2019	RAZEM 2020
	szt.	szt.
Nakazy zapłaty uzyskane w danym roku	58	64
Sprawy skierowane do sądu	67	64
Sprawy nakazowe i inne zamknięte	62	80
Liczba wezwań do zapłaty w stosunku do zadłużeń z przedziału 3 ÷ 5 m - cy, w tym:	647	487
- z ustaleniem spłaty ratalnej	96	36
- bez odzewu dłużnika – sprawy do sądu	23	25
Liczba wezwań do zapłaty za kolejny okres zadłużenia	105	81
Zaproszenie na spotkanie w sprawie ustalenia sposobu uregulowania zaległości	91	11
Monity/ przypomnienia o obowiązku zapłaty zaległości	48	42
Ilość podjętych postępowań komorniczych, w tym:	92	83
- eksmisji z lokalu mieszkalnego (w toku)	0	0
- podjętych egzekucji z prawa do lokalu bądź innych nieruchomości	6	8
Liczba przeprowadzonych eksmisji	1	1
Liczba spraw skierowanych do Sądu o uzyskanie wyroku o eksmisję w danym roku.	0	0
Kwota odszkodowań zapłaconych przez Gminę na wniosek Spółdzielni. Wezwanie do opuszczenia lokalu zadłużenia	58.205,09 zł	41.018,31 zł
Liczba otrzymanych lokali socjalnych	1	0
Wpisy długu do hipoteki	1	1
Kwota długu rozliczona z wkładu po sprzedaży odzyskanych lokali	70.143,61 zł	70.746,24 zł

Do osób nieregulujących terminowo płatności z tytułu użytkowania lokali, zalegających krótkotrwale, wysyłane są systemowe wezwania do zapłaty obejmujące całą grupę z przedziału zaległości do 3 m-cy. Informacje o poziomie zadłużenia wywieszane były również na klatkach schodowych.

Poziom zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu opłat eksploatacyjnych z dynamiką tego zjawiska przedstawia się następująco:

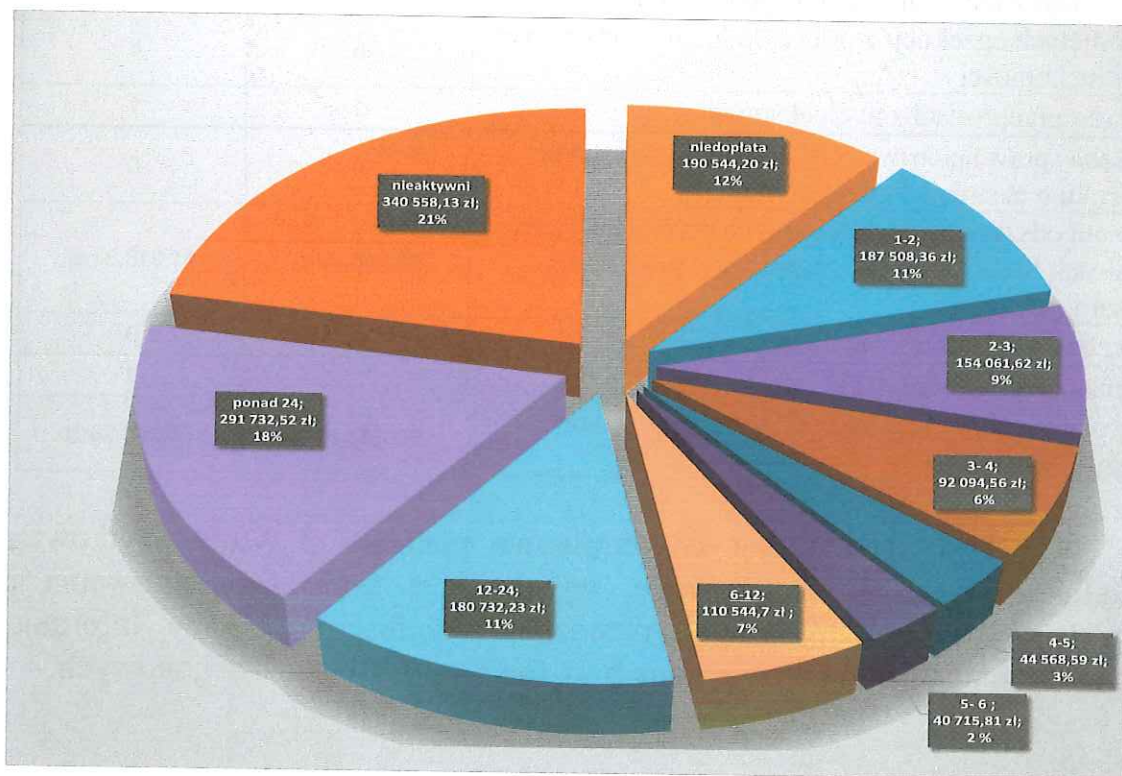
ADM I i ADM II	Zadłużenie na 31.12.2019 r.	Zadłużenie na 31.12.2020 r.	Dynamika w % 2020/19
<b>Lokale mieszkalne</b>	<b>1.481.584,21</b>	<b>1.633.060,29</b>	<b>110,22%</b>
<b>Lokale użytkowe</b>	<b>142.423,45</b>	<b>142.995,28</b>	<b>100,40 %</b>
<b>RAZEM</b>	<b>1.624.007,66</b>	<b>1 776.055,57</b>	<b>109,36%</b>

Globalna kwota zadłużenia zawiera nadal zadłużenie na lokalach nieaktywnych tj. po eksmisjach, gdzie rozliczenie długu z należnego wkładu mieszkaniowego nastąpi po zbyciu lokalu w przetargu.

W/w wskaźnik zadłużenia w ocenie Zarządu nie stwarza zagrożenia dla dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, niemniej wymaga ciągłego i systematycznego kontrolowania.

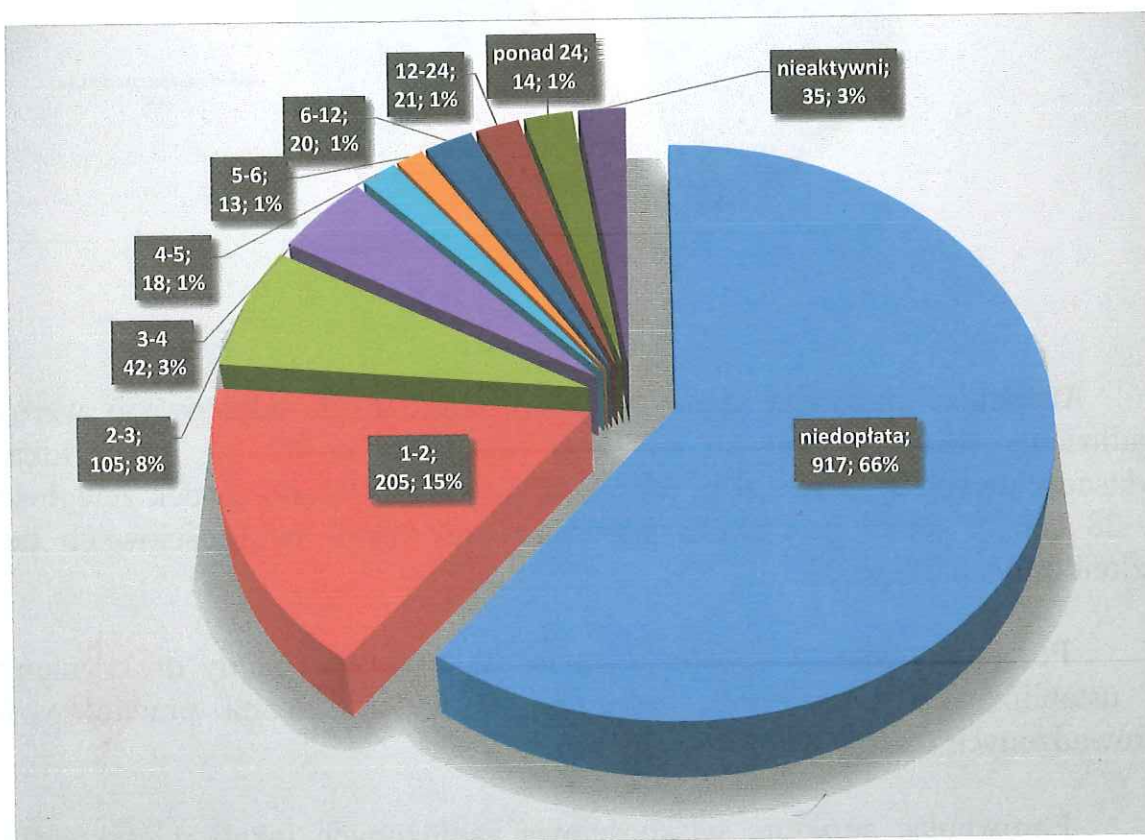
Strukturę % zadłużenia lokali mieszkalnych z tytułu czynszu w ujęciu różnych parametrów przedstawiają poniższe wykresy:

1. Struktura zaległości z tyt. czynszu lokali mieszkalnych w ujęciu zadłużenia (w zł) wg okresów zalegania – stan na 31.12.2020 r.



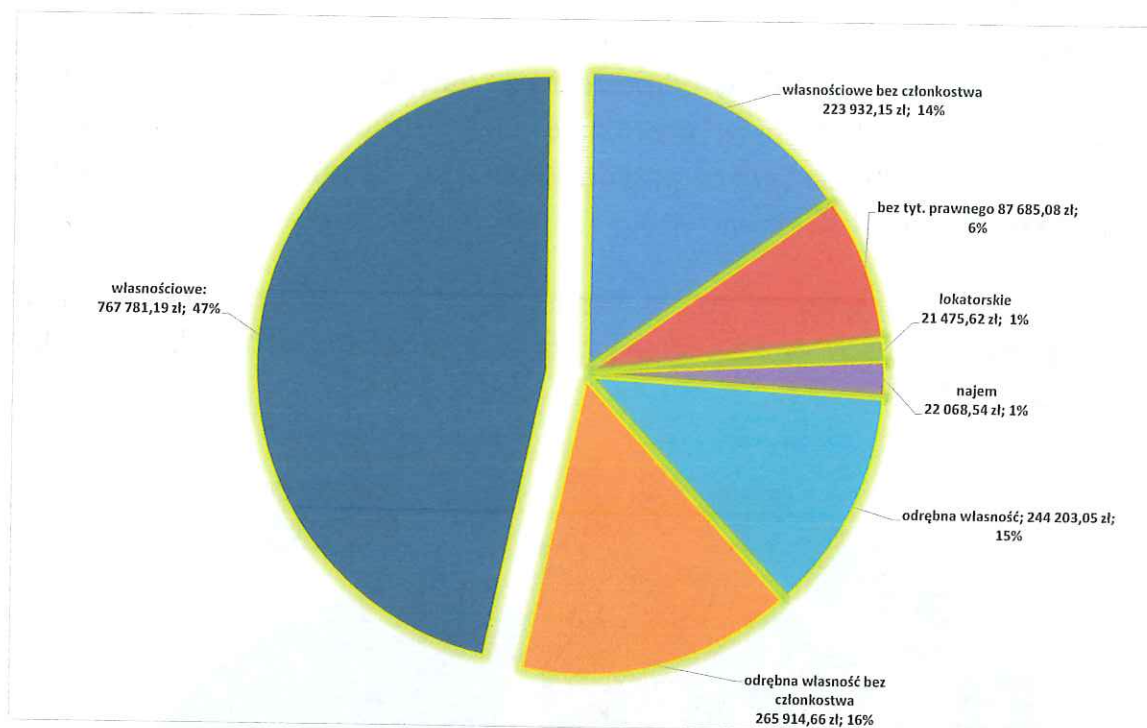
Porównując powyższy wykres z danymi roku 2019 zauważamy, że zaległości utrzymują się na zbliżonym poziomie. Spadek zaległości, odnotowano szczególnie w odniesieniu do zaległości w przedziale powyżej 24 miesiące o 1,4% i w przedziale 1 ÷ 2 miesiące o 1,1%. Wzrost zaległości o 2 % nastąpił w przedziałach 12 ÷ 24 miesiące a w lokalach nieaktywnych o 1,22%.

- 2) Struktura zaległości z tytułu czynszu lokali mieszkalnych w ujęciu zadłużenia wg okresów zalegania z uwzględnieniem liczby lokali wg stanu na dzień 31.12.2020 r.



Analizując liczbę lokali zadłużonych na koniec 2019 roku, w stosunku do roku ubiegłego, odnotowano łącznie wzrost liczby lokali zadłużonych o 137.

3) Struktura zaległości z tyt. czynszu lokali mieszkalnych w ujęciu struktury własnościowej wg stanu na 31.12.2020 r.



Analizując powyższe dane z danymi roku 2019, odnotowano wzrost zadłużenia lokali z prawem odrębnej własności o 62 tys. zł i lokali własnościowych o 75 tys. zł tj. Po raz kolejny odnotowano spadek zaległości o 28 tys. zł lokali bez tytułu prawnego oraz lokali własnościowych bez członkostwa o 28 tys. zł.

Powyższe dane, w sposób wyraźny wskazują, że mamy do czynienia z ustabilizowaniem poziomu zaległości. Wskazuje to na prawidłowość prowadzonych działań windykacyjnych.

Porównując strukturę własnościową zadłużonych lokali mieszkalnych należy zaznaczyć, że w stosunku do lokali własnościowych i z prawem odrębnej własności działania windykacyjne prowadzą ostatecznie do licytacji komorniczej lokalu.

W odniesieniu do lokali użytkowych na koniec 2020 r. odnotowano niewielki bo o 572 zł wzrost zadłużenia. Następuje powolna spłata dotychczas bezskutecznie egzekwowanego w postępowaniu egzekucyjnym długu dotyczącego lokalu nieaktywnego po byłym Klubie „Baribal”, w deklaracji jednego z dłużników. Postępowanie egzekucyjne w tym zakresie ponadto prowadzone jest równoległe do drugiego dłużnika.



Pozostałe zadłużenie jednostkowe to poziom miesięcznych, a maksymalnie trzymiesięcznych wymiarów czynszu. Wynika ono z opóźnionych płatności podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w naszych zasobach. W większości przypadków przedmiot najmu zabezpieczony jest kwotą wniesionej kaucji gwarantując odzyskanie wierzytelności Spółdzielni w przypadku ewentualnego rozwiązania umowy.

Rok 2020 był szczególnie trudnym rokiem dla najemców lokali użytkowych z uwagi na ograniczenia w prowadzeniu działalności spowodowanych pandemią koronawirusem. Celem utrzymania najmu części lokali, które znalazły się w szczególnie trudnej sytuacji, Zarząd zastosował rozwiązania ułatwiające kontynuację stosunku najmu poprzez:

- okresowe obniżenie stawki najmu w przypadku usług ślusarskich, kaletniczych, szewskich;
- obniżenie kwot wpłaconych na zabezpieczenie warunków umowy z przeznaczeniem zwolnionych kwot na pokrycie bieżących opłat czynszowych.

**W załączniku Nr 9** przedstawiono zestawienie zadłużeń lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych – opłaty czynszowe.

**W załączniku Nr 10** przedstawiono zestawienie zaległości lokali użytkowych na dzień 31.03.2020 r. z tytułu opłat eksploatacyjnych - czynsz.

#### **1. Założenia działań windykacyjnych na 2021 r.**

- dalsze obniżanie poziomu zadłużenia przy kontynuacji dotychczas prowadzonych działań windykacji polubownej, sądowej i egzekucyjnej;
- zabezpieczanie należności Spółdzielni poprzez wpisy hipoteczne;
- realizacja wyroków eksmisyjnych w przypadku otrzymania lokali socjalnych od Gminy;
- bieżące rozliczanie z Gminą należnych Spółdzielni odszkodowań za niedostarczanie lokali socjalnych;
- bieżące informowanie mieszkańców o poziomie zadłużeń w obrębie ewidencyjnie wydzielonych nieruchomości oraz o zadłużeniach indywidualnych poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty i sald kartotek rozrachunkowych;
- kierowanie pozwów do sądu w zakresie pozbawiania członkostwa w Spółdzielni i wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu a w konsekwencji uzyskania wyroku o eksmisję;
- kontynuacja odcięć ciepłej wody użytkowej;

## VII. Realizacja wniosków polustracyjnych - lustracja Spółdzielni za lata 2016- 2018

Realizując ustawowy obowiązek corocznego informowania Walnego Zgromadzenia o realizacji wniosków polustracyjnych, Zarząd SM „Przylesie”, informuje, że w dniach od 11.03.2019 r. do 12.04.2019 r. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził lustrację działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r.

Lustracja obejmowała następującą tematykę:

1. realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych przeprowadzanych przez uprawnione podmioty;
2. podstawy prawne i zakres działania;
3. organizacja i działalność organów samorządowych;
4. organizacja wewnętrzna i zatrudnienie;
5. zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe;
6. gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
7. gospodarka remontowa;
8. stan prawny gruntów;
9. rachunkowość i finanse.

Na tle ustaleń dokonanych zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego, Związek stwierdził, że działalność Spółdzielni w realizacji zadań statutowych prowadzona jest efektywnie.

Związek Rewizyjny przedstawił organom statutowym do realizacji następujące wnioski:

1. Należy dokonać aktualizacji treści postanowień do aktualnych przepisów prawnych zawartych w:
  - „Regulaminie określającym zasady gospodarki finansowej”
  - „Instrukcji w sprawie podstawowych zasad przeprowadzania inwentaryzacji”
  - „Instrukcji kasowej”
  - „Polityce (zasadach) rachunkowości”
2. Należy zwiększyć skuteczność prowadzonych czynności windykacyjnych zadłużenia z tytułu opłat za lokale użytkowe.

Powyższe wnioski zostały przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie uchwałą z dnia 28 maja 2019 r.

Wniosek Nr 1 został zrealizowany przez Radę Nadzorczą i Zarząd wg kompetencji w 2019 roku.

Szczegółowe działania Zarządu w zakresie realizacji wniosku Nr 2 zostały opisane w rozdziale VI niniejszego sprawozdania „Windykacja należności”.

### **VIII. Działalność członkowsko – mieszkaniowa.**

1. Liczba członków Spółdzielni wynosiła na koniec okresu sprawozdawczego 5.493 osoby i uległa w ciągu roku zmniejszeniu o 104 osoby.
2. Spółdzielnia w 2020 r. zbyła w formie przetargu 4 lokale mieszkalne, uzyskane w drodze eksmisji i zdane do dyspozycji Spółdzielni.
3. Aktualnie obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią, że w związku z zaleganiem z opłatami eksploatacyjnymi w przypadku lokatorskich praw do lokali, celem pozbawienia członkostwa w Spółdzielni należy występować na drogę postępowania sądowego. W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie kierowała pozwów do sądu w tym zakresie.
4. Na 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiadała 13 prawomocnych wyroków eksmisyjnych, w tym:
  - ◆ 4 – bez prawa lokalu socjalnego,
  - ◆ 9 – z prawem do lokalu socjalnego.
5. W roku 2019 Gmina Miejska Lubin postawiła do dyspozycji Spółdzielni 1 lokal socjalny, do którego w roku sprawozdawczym przesiedlono rodzinę z sądowym wyrokiem eksmisyjnym, w którym orzeczono prawo do takiego lokalu.
6. Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia na bieżąco realizowała wnioski o przekształcenie spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali w odrębną własność.
7. W roku 2020 zawarto 7 aktów notarialnych przeniesienia własności lokali w odrębną własność, w tym:
  - ↳ 4 spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
  - ↳ 3 spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych,
8. Łącznie na dzień 31.12.2020 r. wyodrębniono 2.449 lokali, w tym 1.538 lokatorskich praw do lokali, 911 własnościowych praw do lokali.

W załącznikach Nr 11 i 12 przedstawiono zestawienia tabelaryczne obrazujące przebieg procesu ustanawiania odrębnej własności lokali w zasobach SM „Przylesie”.

## **IX. Najważniejsze zadania do wykonania w 2021 r.**

Zakładając kontynuację działań Spółdzielni w obecnej formie prawnej, Zarząd w 2021 r. zakłada:

1. Realizację przyjętego planu rzeczowego, w tym między innymi:
  - remonty i malowanie klatek schodowych, dalsza modernizacji oświetlenia w klatkach schodowych z wymianą lamp na energooszczędne typu LED, modernizacja instalacji p.poż. (suche piony), remont instalacji zsykowej, modernizacja hydroforni, kontynuacja modernizacji instalacji domofonowych, wymiany stanowych rur poziomów zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji na rury PP na poziomie piwnic, zabudowa balkonów na parterze na Osiedlu Nr II, wykonanie boksów śmietnikowych na odpady wielkogabarytowe, likwidacja barier architektonicznych poprzez montaż platform dla osób niepełnosprawnych, itd.;
  - remonty i wymiana dźwigów osobowych i osobowo – towarowych wg zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego i opracowanych resursów wind pracujących w zasobach Spółdzielni oceniających ich stan techniczny i okres eksploatacji w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie.
2. Selektywną gospodarkę odpadami komunalnymi, zgodnie z zapisami ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach oraz we współpracy z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji.
3. Kontynuację pozostałych prac remontowych w budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu.
4. Prowadzenie szerokiej akcji informacyjnej wśród mieszkańców Spółdzielni o efektywnym wykorzystaniu energii cieplnej w mieszkaniach.
5. Kontynuację rozmów dotyczących ustanowienia służebności gruntowej dla sieci przesyłowych oraz wypracowanie procedury jej notarialnego ustanowienia w związku ze współwłasnością w częściach ułamkowych działek gruntowych, przez które przebiegają przedmiotowe sieci.
6. Realizację wniosków członków Spółdzielni w sprawach bieżących, w tym między innymi w zakresie zawierania umów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali.
7. Przygotowanie Spółdzielni do funkcjonowania w zapowiadanych nowych uwarunkowaniach w przypadku zmiany ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W zakresie gospodarki finansowej, Zarząd zapewnia w 2021 r.:


- kontynuację pełnej windykacji należności Spółdzielni, od windykacji polubownej, poprzez sądową do egzekucyjnej, w tym do realizacji eksmisji,
- podejmowanie działań zapewniających trwałe bezpieczeństwo finansowe i płynność finansową,
- kontrolę i pracę w zakresie rachunku kosztów, poprzez podejmowanie działań minimalizujących ich poziom, a wpływających na wymiar opłat czynszowych,

Przedkładając niniejsze sprawozdanie, Zarząd syntetycznie przedstawia Państwu całokształt działalności naszej Spółdzielni w aspekcie eksploatacji, remontów i finansów.

Zarząd podkreśla swoją otwartość na Państwa oczekiwania i problemy, zapewniając o gotowości ich rozwiązywania w ramach posiadanych środków i kompetencji.

Lubin, dnia 25 marca 2021 r.

ZASTĘPCA PREZESA  
  
Bogdan Urbański

ZASTĘPCA PREZESA  
  
Katarzyna Bobińska

PREZES ZARZĄDU  
  
Tomasz Radziński

Spółdzielnia Mieszkanow.  
"Przylesie"  
59-300 Lubin, ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 11  
Konto w PKO BP S.A. O/Lubin  
03 1020 3017 0000 2202 0020 3737  
tel. 076 749-79-00, fax 749-79-01  
NIP 886-000-07-57 Regon 000840200

## Charakterystyka zasobów SM "Przylesie" w Lubinie

Załącznik nr 1

wg stanu na dzień 31.12.2020 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	J.M.	OGÓLEM	ADM I	ADM II
<b>1. Grunty stanowiące zasoby SM "Przylesie"</b> w tym:		215 133,51	121 967,00	93 166,51
⇒ pod budynkami mieszkalnymi		155 900,00	90 137,00	65 763,00
w tym:				
grunty wyodrębnione w związku z prawem odrębnej własn.lokali		71 791,97	41 762,91	30 029,06
⇒ udział w prawie gruntu dot.lokali własnych w obcym zarządzie		112,51		112,51
⇒ grunty własne		84 220,54	48 374,09	35 846,45
⇒ grunty w wieczystym użytkowaniu		59 121,00	31 830,00	27 291,00
<b>2. Powierzchnia lokali mieszkalnych użytkowa</b> w tym:		266 228,96	136 933,06	129 295,90
⇒ w budynkach z dźwigami		179 554,94	83 303,04	96 251,90
⇒ ze spółdzielczym prawem do lokalu		141 460,11	72 642,95	68 817,16
⇒ najem i bez tytułu prawnego		1 578,57	777,06	801,51
⇒ z prawem odrębnej własności		123 190,28	63 513,05	59 677,23
<b>grzewcza</b>		266 228,96	136 933,06	129 295,90
<b>Powierzchnia lokali mieszkalnych</b> ⇒ z członkostwem		224 496,12	115 692,58	108 803,54
⇒ bez członkostwa		40 154,27	20 463,42	19 690,85
<b>3. Powierzchnia lokali użytkowych w bud. mieszkalnych i wolnostojących</b> w tym:		2 118,79	977,04	1 141,75
⇒ z prawem odrębnej własności		144,87	111,87	33,00
<b>4. Powierzchnia lokali mieszkalnych w obcym zarządzie</b>		138,00	0,00	138,00
<b>5. Powierzchnia lokali handl.-usług.w Pawilonach Wolnostojących</b> w tym powierzchnia wynajęta		8 357,26	2 258,98	6 098,28
		5 789,37	1 581,87	4 207,50
<b>6. Ilość nieruchomości mieszkalnych</b>	szt.	56	30	26
<b>7. Ilość mieszkań</b> z tego:	szt.	5 310	2 705	2 605
⇒ spółdzielcze		2 826	1 430	1 396
⇒ najem i bez tyt.prawnego		37	18	19
⇒ lokale własne w obcym zarządzie		2	0	2
⇒ odrębna własność		2 445	1 257	1 188
<b>8. Ilość osób zamieszkałych wg zgłoszeń administracyjnych</b>	os.	10 298	5 270	5 028
<b>9. Ilość dźwigów w bud.mieszkalnych</b>	szt.	131	56	75
<b>10. Ilość mieszkań w bud.z domofonami</b>	szt.	5 230	2 663	2 567
<b>11. Ilość wodomierzy w mieszkaniach</b>	szt.	12 176	6 080	6 096

ZBIORCZE ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW I WYNIKÓW SPÓŁDZIELNI

Załącznik Nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN 2020 [zł]			WYKONANIE [zł]					
		Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik			
				%			%			
<b>Podstawowa działalność operacyjna</b>										
I.	Gospodarka lokalami mieszk.	32 715 890,00	34 021 910,00	- 1 306 020,00	34 764 007,73	106	34 899 778,07	103	- 135 770,34	10
II.	Gospodarka lok. użyt. własnościowymi	142 170,00	141 400,00	770,00	177 718,45	125	153 577,81	109	24 140,64	3 135
III.	Gospodarka lok. użyt. w najmie	181 490,00	114 770,00	66 720,00	177 265,25	98	99 444,46	87	77 820,79	117
IV.	Najem w Pawil. Wolnostojących	1 316 900,00	1 340 150,00	- 23 250,00	1 302 411,10	99	1 091 007,68	81	211 403,42	
V.	Pozostała sprzedaż usług tj. dzierżawa gruntu, ścian, dachów, tablic i inna odprowadz	315 960,00	117 700,00	198 260,00	334 337,14	106	107 728,89	92	226 608,25	114
<i>w tym:</i>										
V.a.	pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (rozł. zgodnie z art.5 ust.1 usm)	219 660,00	97 000,00	122 660,00	230 951,09	105	89 812,56	93	141 138,53	115
V.b.	pożytki i inne przychody z mienia spółdzielni	96 300,00	20 700,00	75 600,00	103 386,05	107	17 916,93	87	85 469,72	113
VI.	Lokale w najmie w obcym zarządzie				13 799,85		17 573,99		- 3 774,14	
<b>Ogółem podst. dział. operacyjna</b>		<b>34 672 410,00</b>	<b>35 735 930,00</b>	<b>- 1 063 520,00</b>	<b>36 769 539,52</b>	<b>106</b>	<b>36 369 110,90</b>	<b>102</b>	<b>400 428,62</b>	
<b>Pozostała działalność operacyjna i finansowa</b>										
VII.	Pozostała działalność operacyjna	188 600,00	208 000,00	- 19 400,00	660 428,10	350	336 911,51	162	323 516,59	
VIII.	Pozostała działalność finansowa	261 000,00	71 700,00	189 300,00	149 043,45	57	61 074,51	85	87 968,94	46
<b>Ogółem pozost. dział. operacyjna i finansowa</b>		<b>449 600,00</b>	<b>279 700,00</b>	<b>169 900,00</b>	<b>809 471,55</b>	<b>180</b>	<b>397 986,02</b>	<b>142</b>	<b>411 485,53</b>	<b>242</b>
<b>WYNIK BRUTTO z całością działalności</b>				<b>- 893 620,00</b>					<b>811 914,15</b>	
<b>Obowiązkowe obciążenia podatkowe</b>				<b>- 66 787,00</b>					<b>- 129 392,00</b>	
<b>WYNIK na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.6 ust.1 usm z uwzgl. art.5 ust.1 usm)</b>				<b>- 1 182 590,00</b>					<b>7 437,80</b>	
<b>- pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku</b>										
<b>ZYSK NETTO na działalności gospodarczej i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej do podziału przez WZC</b>				<b>222 183,00</b>					<b>675 084,35</b>	<b>304</b>

## Zestawienie kosztów Zarządu i Administracji Osiedli

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN 2020		WYKONANIE I-XII 2020			
		Ogółem	Zarząd	Ogółem	%	Zarząd	Administracja
I.	Zużycie materiałów	140 000,00	100 000,00	122 228,31	87%	73 213,42	49 014,89
II.	Usługi obce	347 300,00	314 100,00	319 940,66	92%	295 842,34	24 098,32
III.	Wynagrodzenia	4 029 200,00	2 462 100,00	3 823 354,61	95%	2 458 721,10	1 364 633,51
IV.	Świadczenia na rzecz prac.	839 300,00	493 700,00	720 922,13	86%	445 294,89	275 627,24
V.	Amortyzacja	135 000,00	100 000,00	112 199,89	83%	86 697,83	25 502,06
VI.	Pozostałe koszty	176 200,00	165 200,00	154 154,16	87%	151 374,60	2 779,56
VII.	Pozostałe koszt. ekspl. i utrzym. paw. wolnost. rozl. na biura	250 350,00	90 550,00	233 587,16	93%	84 983,30	148 603,86
<b>KOSZTY OGÓŁEM</b>		<b>5 917 350,00</b>	<b>3 725 650,00</b>	<b>5 486 386,92</b>	<b>93%</b>	<b>3 596 127,48</b>	<b>1 890 259,44</b>

## Zestawienie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych Spółdzielni [zł]

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN 2020		WYKONANIE I-XII 2020	
		Ogółem	%	Ogółem	%
I	WYNIK ROKU POPRZEDNIEGO			188 379,38	
II	KOSZTY BEZPOŚREDNIE	24 978 460,00	103%	25 715 232,55	
1.	Zużycie energii	15 475 800,00	99%	15 290 288,34	
2.	Usługi obce (plan)	2 353 700,00	139%	3 264 867,52	
2.1.	Usługi obce - wymiana wodomierzy*			10 956,17	
3.	Podatki i opłaty	2 300,00	85%	1 956,38	
4.	Odpisy na fundusze	7 146 660,00	100%	7 147 164,14	
III	KOSZTY POŚREDNIE	9 043 450,00	99%	8 996 166,14	
1.	Koszty części wspólnych	2 627 450,00	126%	3 298 420,51	
2.	Koszty Zarządu	3 492 800,00	97%	3 398 442,15	
3.	Koszty Administracji	2 054 800,00	87%	1 787 180,63	
4.	Koszty mienia ogólnego	868 400,00	59%	512 122,85	
<b>OGÓŁEM KOSZTY</b>		<b>34 021 910,00</b>	<b>103%</b>	<b>34 899 778,07</b>	

\* pokryte przychodami z wplat na wymianę wodomierzy



Wyniki na nieruchomościach za 2020 r. Lokale mieszkalne OSIEDLE I

Nieruchomość	Przychody			Koszty			Pozytywni części wspólnych			WYNIK z uwzględnieniem art.5 ust.1		
	OGÓLEM	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	OGÓLEM	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	OGÓLEM	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	OGÓLEM	z art.6 ust.1	Pozostałe
101 PAWIA 1-9	357 623,04	357 623,04		352 747,28	362 747,28	-	432,01	432,01	-	4 692,23	-	4 692,23
102 PAWIA 2	475 446,57	475 446,57		475 852,06	475 852,06	-	1 245,22	1 245,22	-	839,73	-	839,73
103 PAWIA 4-2	1 289 429,04	1 289 429,04		1 319 102,83	1 319 102,83	-	2 281,22	2 281,22	-	27 392,57	-	27 392,57
104 PAWIA 44-66	1 726 248,88	1 726 248,88		1 758 710,23	1 768 710,23	-	9 194,56	9 194,56	-	33 266,79	-	33 266,79
105 PAWIA 11-29	766 127,53	766 127,53		737 130,76	737 130,76	-	890,57	890,57	-	29 887,34	-	29 887,34
106 PAWIA 31	506 037,85	506 037,85		481 715,14	481 715,14	-	1 363,16	1 363,16	-	25 685,87	-	25 685,87
107 PAWIA 33	515 044,80	515 044,80		505 025,42	505 025,42	-	467,28	467,28	-	10 486,66	-	10 486,66
108 PAWIA 35	495 166,55	495 166,55	1 453,10	484 877,45	482 738,00	2 139,45	935,76	925,69	10,07	11 224,86	11 901,14	676,28
109 PAWIA 37	480 391,67	480 391,67		467 307,03	467 307,03	-	1 242,11	1 242,11	-	14 526,75	-	14 526,75
110 LEGNICKA 9-11	344 542,22	344 542,22		349 962,78	349 962,78	-	1 113,38	1 113,38	-	4 307,18	-	4 307,18
111 LEGNICKA 13-21	352 657,87	352 657,87		353 794,62	353 794,62	-	935,92	935,92	-	200,83	-	200,83
112 LEGNICKA 23-31	360 092,79	360 092,79		367 942,94	367 942,94	-	793,41	793,41	-	7 056,74	-	7 056,74
113 LEGNICKA 33-41	351 992,33	351 992,33		360 265,53	360 265,53	-	1 045,34	1 045,34	-	7 227,86	-	7 227,86
114 LEGNICKA 43-51	356 706,08	356 706,08		348 431,97	348 431,97	-	1 408,58	1 408,58	-	9 182,69	-	9 182,69
115 LEGNICKA 53-63	461 140,12	461 140,12	6 614,76	453 737,35	447 708,54	6 028,81	1 126,38	1 126,38	11,49	8 529,15	7 931,31	597,84
116 JASTRZEBIA 3	493 974,40	484 422,92	9 551,48	512 596,71	503 409,07	9 187,64	969,23	976,86	12,37	17 653,08	18 009,29	376,21
117 JASTRZEBIA 4	466 425,59	466 425,59		478 855,21	478 855,21	-	2 324,83	2 324,83	-	10 104,79	-	10 104,79
118 JASTRZEBIA 5	515 446,72	515 446,72		502 497,10	502 497,10	-	688,73	688,73	-	13 698,35	-	13 698,35
119 JASTRZEBIA 7	514 446,95	507 104,56	7 344,39	517 634,49	511 480,82	6 153,67	2 126,65	2 126,65	20,13	1 038,89	2 269,74	1 230,85
120 JASTRZEBIA 9	482 880,28	482 880,28		495 600,19	495 600,19	-	1 090,37	1 090,37	-	11 529,54	-	11 529,54
121 JASTRZEBIA 31	478 887,87	477 224,26	1 663,61	473 374,32	473 657,39	1 716,93	1 764,40	1 747,78	1,62	3 689,95	3 744,65	51,70
122 JASTRZEBIA 33	484 448,78	484 448,78		482 646,51	482 646,51	-	2 183,62	2 183,62	-	3 985,89	-	3 985,89
123 JASTRZEBIA 35	486 656,60	489 918,04	6 738,56	485 493,98	480 310,57	6 183,41	1 594,01	1 515,09	18,92	11 696,63	11 122,56	574,07
124 JASTRZEBIA 11-21	404 909,25	404 909,25		412 854,24	412 854,24	-	1 544,86	1 544,86	-	6 400,13	-	6 400,13
125 JASTRZEBIA 23-29	280 417,98	280 417,98		278 947,13	278 947,13	-	615,51	615,51	-	2 086,36	-	2 086,36
126 WRONIA 1-27	2 040 292,10	2 022 804,60	17 487,50	2 093 919,78	2 079 208,68	14 711,10	13 456,39	13 375,07	81,32	40 171,29	43 029,01	2 857,72
127 WRONIA 29-49	765 292,23	765 292,23		748 657,25	748 657,25	-	1 993,88	1 993,88	-	18 628,86	-	18 628,86
128 LESNA 1-9	384 424,79	384 424,79		367 713,59	367 713,59	-	914,96	914,96	-	17 626,16	-	17 626,16
129 LESNA 11	480 041,52	480 041,52		484 481,77	484 481,77	-	1 059,67	1 059,67	-	3 380,58	-	3 380,58
130 LESNA 13	504 671,38	504 671,38		495 878,97	495 878,97	-	1 361,94	1 361,94	-	10 154,35	-	10 154,35
SUMA	27 651 465,78	27 580 612,88	50 853,40	27 670 734,63	27 624 633,62	46 101,01	56 595,95	56 379,63	156,32	17 267,10	12 358,39	4 908,71

Wyniki na nieruchomościach za 2020 r. Lokale mieszkalne OSIEDLE II

Nieruchomość	Przychody			Koszty			Posyła części wspólnych			WYNIK z uwzględnieniem art.5 ust.1		
	Ogółem	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	Ogółem	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	Ogółem	art.4 ust.1-2 i 4	Pozostałe	Ogółem	z art.6 ust.1	Pozostałe
201 ORLA 1-13	478 554,36	478 554,36	-	486 252,56	486 252,56	-	2 269,70	2 269,70	-	5 428,50	5 428,50	-
202 ORLA 15-39	1 859 731,55	1 859 731,55	11 850,49	1 939 473,49	1 931 452,10	8 021,39	16 321,62	16 255,92	65,70	63 420,32	67 295,12	3 874,80
203 ORLA 36-42	271 146,03	271 146,03	-	275 475,23	275 475,23	-	2 715,54	2 715,54	-	1 613,66	1 613,66	-
204 ORLA 44-74	2 403 950,08	2 403 950,08	-	2 449 858,31	2 449 858,31	-	17 127,68	17 127,68	-	28 780,55	28 780,55	-
205 ORLA 41	475 760,93	475 760,93	-	484 471,26	484 471,26	-	2 878,73	2 878,73	-	14 168,40	14 168,40	-
206 ORLA 43	490 548,46	490 548,46	-	500 556,47	500 556,47	-	581,24	581,24	-	9 426,77	9 426,77	-
207 ORLA 49	503 910,12	503 910,12	-	485 435,04	485 435,04	-	935,27	935,27	-	19 410,35	19 410,35	-
208 ORLA 51	504 397,37	498 579,18	5 818,19	508 671,25	495 335,85	4 335,40	1 014,92	1 005,83	9,09	1 741,04	231,15	1 509,88
209 ORLA 53	484 540,83	484 540,83	-	488 476,75	488 476,75	-	667,80	667,80	-	3 268,12	3 268,12	-
210 SPORTOWA 10-18	337 167,34	337 167,34	-	344 082,90	344 082,90	-	1 004,34	1 004,34	-	5 911,22	5 911,22	-
211 SPORTOWA 20-28	323 946,98	323 946,98	-	319 229,79	319 229,79	-	1 511,40	1 511,40	-	6 228,59	6 228,59	-
212 SPORTOWA 30-38	319 958,42	319 958,42	-	318 464,80	318 464,80	-	1 069,60	1 069,60	-	2 563,22	2 563,22	-
213 SPORTOWA 40-48	341 859,98	341 859,98	-	329 759,53	329 759,53	-	1 871,96	1 871,96	-	13 972,59	13 972,59	-
214 SOKOLA 2-28	2 060 754,25	2 047 503,70	13 250,55	2 121 980,90	2 113 220,46	8 760,44	12 908,27	12 854,98	53,29	48 318,38	52 861,78	4 543,40
215 SOKOLA 30-36	284 359,92	284 359,92	-	282 261,51	282 261,51	-	1 231,99	1 231,99	-	3 330,40	3 330,40	-
216 SOKOLA 35-57	1 689 303,39	1 689 303,39	-	1 715 906,46	1 715 906,46	-	8 951,07	8 951,07	-	17 652,00	17 652,00	-
217 SOKOLA 59-71	482 681,93	482 681,93	-	498 867,05	498 867,05	-	1 859,42	1 859,42	-	14 325,70	14 325,70	-
218 SOKOLA 38	500 205,66	495 727,14	4 478,52	479 704,69	475 683,86	4 020,83	1 571,49	1 556,82	14,67	22 072,46	21 600,10	472,36
219 SOKOLA 40	493 237,36	487 451,47	5 805,89	488 571,15	483 977,90	4 593,25	514,43	509,75	4,67	5 180,64	3 963,33	1 217,31
220 SOKOLA 42	498 208,84	498 208,84	-	483 659,02	483 659,02	-	755,76	755,76	-	15 305,58	15 305,58	-
221 SOKOLA 46	488 038,39	477 692,39	15 346,00	476 528,58	466 341,55	10 187,03	1 006,22	986,25	21,97	12 518,03	7 337,09	5 180,94
222 SOKOLA 48	480 928,62	480 928,62	-	469 059,76	469 059,76	-	896,03	896,03	-	12 764,89	12 764,89	-
223 LESNA 15-23	360 994,04	360 994,04	-	323 949,83	323 949,83	-	515,73	515,73	-	37 903,94	37 903,94	-
224 LESNA 25-33	342 265,05	342 265,05	-	328 759,50	328 759,50	-	610,66	610,66	-	14 116,21	14 116,21	-
225 LESNA 35-43	329 513,45	329 513,45	-	334 052,93	334 052,93	-	1 020,92	1 020,92	-	3 518,56	3 518,56	-
226 LESNA 45-53	326 658,60	326 658,60	-	320 534,85	320 534,85	-	1 056,00	1 056,00	-	7 159,74	7 159,74	-
<b>SUMA</b>	<b>17 132 541,95</b>	<b>17 076 012,31</b>	<b>56 529,64</b>	<b>17 229 043,44</b>	<b>17 189 143,10</b>	<b>39 900,34</b>	<b>83 275,79</b>	<b>83 104,40</b>	<b>169,39</b>	<b>13 227,70</b>	<b>30 026,39</b>	<b>16 798,69</b>

ogółem SM	34 764 007,73	34 656 624,69	107 383,04	34 899 776,07	34 813 776,72	86 001,35	139 809,74	139 484,03	325,71	4 039,40	17 666,00	21 707,40
-----------	---------------	---------------	------------	---------------	---------------	-----------	------------	------------	--------	----------	-----------	-----------

Wyniki na nieruchomościach za 2020 r. Lokale użytkowe

Nr i nazwa nieruchomości	Przychody			Koszty			Potycki części wspólnych				WYNIK z uwzględnieniem art.5 ust.1		
	ogółem	Wzrost	Najm	ogółem	Wzrost	Najm	ogółem	wzrost	najm	ogółem	z art.5 ust.1	Resztale	
103 PAWIA 4-42	57 708,79	12 830,21	44 878,58	34 003,22	11 004,45	22 998,79	60,99	22,93	38,05	23 766,56	1 848,71	21 917,85	
104 PAWIA 4-46	36 715,45	36 715,45	-	93 486,49	33 486,49	-	206,80	206,80	-	3 435,76	3 435,76	-	
136 WROŃNIA 1-27	27 645,83	16 802,84	11 042,99	24 052,69	14 805,84	9 246,85	206,62	111,21	95,41	3 759,76	1 908,21	1 851,55	
127 WROŃNIA 28-49	15 942,80	15 942,80	-	3 637,72	3 637,72	-	18,81	-	18,81	7 793,89	-	7 793,89	
132 LEGNICKA 13 b	4 010,21	4 010,21	-	2 520,94	2 520,94	-	-	-	-	1 489,27	1 489,27	-	
135 LEGNICKA 93 a	5 667,69	-	5 667,69	2 448,72	-	2 448,72	-	-	-	3 218,97	-	3 218,97	
134 LEGNICKA 93 b	4 414,10	4 414,10	-	3 932,28	2 932,28	-	-	-	-	1 481,82	1 481,82	-	
135 LESNA 1b	6 037,00	-	6 037,00	2 520,73	-	2 520,73	-	-	-	3 516,27	-	3 516,27	
136 ASTRZEBSKA 23 b	4 896,62	4 896,62	-	2 741,05	2 741,05	-	-	-	-	1 657,57	1 657,57	-	
203 ORLA 15-39	30 949,59	30 949,59	-	28 706,67	28 706,67	-	289,31	289,31	-	2 532,03	2 532,03	-	
204 ORLA 44-74	32 770,72	23 020,92	9 749,80	25 202,01	21 439,41	7 766,60	224,58	170,65	53,93	3 753,29	1 758,16	2 035,13	
214 SKOŁA 2-28	96 847,84	13 051,08	23 796,76	26 164,95	12 351,55	13 813,40	168,31	84,13	84,18	10 851,20	783,65	10 067,54	
216 SKOŁA 35-57	38 462,34	15 644,02	22 818,32	28 682,30	14 434,88	14 247,42	153,87	80,13	73,24	9 923,41	1 269,77	8 653,64	
228 SPORTOWA 38 a	4 776,03	4 776,03	-	2 642,20	2 642,20	-	-	-	-	2 135,83	2 135,83	-	
229 SPORTOWA 38 a	5 902,09	-	5 902,09	2 843,89	-	2 843,89	-	-	-	3 058,20	-	3 058,20	
230 LESNA 23 b	7 347,27	-	7 347,27	4 611,53	-	4 611,53	-	-	-	2 735,74	-	2 735,74	
231 LESNA 49 a	5 286,66	5 286,66	-	3 179,07	3 179,07	-	-	-	-	2 113,59	2 113,59	-	
247 WYSZYŃSKIEGO 6 c	7 928,93	-	7 928,93	3 528,19	-	3 528,19	-	-	-	4 100,74	-	4 100,74	
248 WYSZYŃSKIEGO 6 b	8 466,83	-	8 466,83	3 153,42	-	3 153,42	-	-	-	5 313,41	-	5 313,41	
249 WYSZYŃSKIEGO 10 b	6 015,92	6 015,92	-	3 345,50	3 345,50	-	-	-	-	2 671,42	2 671,42	-	
250 WYSZYŃSKIEGO 10 c	7 285,19	-	7 285,19	3 324,70	-	3 324,70	-	-	-	3 960,49	-	3 960,49	
ogółem	354 965,70	177 718,45	177 245,25	253 022,27	155 577,81	99 444,46	1 328,79	985,16	363,83	103 250,22	25 105,80	78 164,42	

**Załącznik Nr 4**

**Propozycja podziału zysku netto z działalności Spółdzielni za rok 2020:  
[zł]**

<b>II. Zysk brutto</b>	<b>811 914,15</b>
III. Obowiązkowe obciążenie podatkiem dochodowym od osób prawnych	129 392,00
III. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.6 ust.1 usm z uwzgl.art.5 ust.1 usm) - pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	7 437,80
<b>IV. Zysk netto do podziału przez WZCz</b>	<b>675 084,35</b>

**Propozycja podziału:**

a) do rozliczenia na pokrycie różnicy w opłacie eksploatacyjnej dla lokali z członkostwem wg średniorocznej powierzchni użytkowej tych lokali w kolejnych latach	<b>318 084,35</b>
b) na zasilenie fundusz zasobowego	<b>357 000,00</b>



## WYDATKI Z FUNDUSZY SPECJALNYCH NA REMONTY NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH I POZOSTAŁE CELE - ADM II

Lp	Nieruchomości mieszk./użytk.	Remonty chodników	Wymiana inst. c.o.z.w.	Remont inst. domofon.	Wymiana olejów zsymp.	Rem. Ins. elekt. i odgrom.	Malowanie klatek schod.	Remont osłon śmietn.	Inst. p.poż. s. pionry	Inne remonty bieżące	Remonty dźwigów	Razem
1	Orla 1 - 13									189,91		189,91
2	Orla 15 - 39			4 385,20			397 440,00	8 345,01	7 000,00	47 513,70	277 141,98	741 825,89
3	Orla 36 - 42							18 442,96		2 612,09		21 055,05
4	Orla 44 - 74			192,58						20 595,69	417 429,78	438 218,05
5	Orla 41		20 688,30	1 824,02								22 512,32
6	Orla 43			1 712,42						1 230,00		2 942,42
7	Orla 49		27 305,12	1 712,42						3 836,22		32 853,76
8	Orla 51			2 029,80						12 371,07		14 400,87
9	Orla 53			1 712,40						1 230,00		2 942,40
10	Sportowa 10 - 18			4 543,35				29 970,75		1 635,63		36 149,73
11	Sportowa 20 - 28							5 700,00		23,22		5 723,22
12	Sportowa 30 - 38			111,60				56 034,59		17,02		56 163,21
13	Sportowa 40 - 48									44 113,08		44 113,08
14	Sokola 2 - 28	5 700,00		8 542,42						11 424,64	135 688,45	161 355,51
15	Sokola 30 - 36									109,90		109,90
16	Sokola 35 - 57			217,57	578 880,00	148 880,00	334 011,60			8 268,92	134 460,00	1 055 838,09
17	Sokola 59 - 71									7 616,95		156 496,95
18	Sokola 38									1 264,04	1 754,08	3 018,12
19	Sokola 40			111,60						1 850,20	104,63	2 066,43
20	Sokola 42									1 309,69	253,42	1 563,11
21	Sokola 46			111,60						11 759,79		11 871,39
22	Sokola 48						436 191,94			11 039,84	3 124,05	450 355,83
23	Leśna 15 - 23											0,00
24	Leśna 25 - 33							11 683,80		2 080,24		13 764,04
25	Leśna 35 - 43							11 683,79		2 097,26		13 781,05
26	Leśna 45 - 53											0,00
27	Sportowa 18a											0,00
28	Sportowa 38a											0,00
29	Leśna 23b											0,00
30	Leśna 43a											0,00
31	Wyszynsk. 10b											0,00
	<b>RAZEM:</b>	5 700,00	47 993,42	27 206,98	578 880,00	148 880,00	1 167 643,54	141 860,90	7 000,00	194 189,10	969 956,39	3 289 310,33

Adres nieruchomości	Pow. lokali	Fundusz Remontowy Ogólny			Fundusz Remontowy Dźwigów			Razem F-z Remontowy Ogólny i Dźwigów					
		B.O 01.01.20	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.20	B.O 01.01.20	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.20	B.O 01.01.20	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.20
Pawia 1 - 9	3 041,00	114 566,00	76 633,20	1 838,21	189 360,99	0,00	0,00	0,00	0,00	114 566,00	76 633,20	1 838,21	189 360,99
Pawia 11 - 29	6 261,00	890 298,34	82 645,20	42 662,04	930 281,50	0,00	0,00	0,00	0,00	890 298,34	82 645,20	42 662,04	930 281,50
Pawia 2	3 713,64	-79 542,51	92 098,24	601 261,80	-588 706,07	104 466,98	13 368,96	14 526,00	-2 742,46	24 924,47	105 467,20	74 652,18	-616 130,13
Pawia 4 - 42	10 819,20	257 479,00	279 933,48	85 677,35	451 735,13	0,00	0,00	0,00	0,00	257 479,00	279 933,48	85 677,35	451 735,13
Pawia 44 - 66	12 648,98	-1 020 726,55	213 133,65	37 878,38	-845 471,28	455 15,54	15 985,64	12 191,98	84 181,20	-975 211,01	37 299,12	15 907,36	-791 290,08
Pawia 31	3 769,75	-589 630,23	67 855,56	47 558,96	-569 333,63	-5 399,97	40 713,00	843,48	-14 126,45	-64 362,62	108 568,56	48 402,44	-583 460,08
Pawia 33	3 768,40	-153 898,37	69 187,80	41 284,87	-125 995,44	-4 709,42	39 342,24	0,00	-7 751,78	-200 992,39	108 530,04	41 284,87	-133 747,22
Pawia 35	3 792,07	-26 664,64	54 953,69	4 559,10	23 729,99	31 206,67	53 262,43	771,22	83 697,88	45 42,03	108 216,12	53 30,32	107 427,83
Pawia 37	3 734,00	-31 384,21	71 687,43	13 173,35	27 129,87	-30 261,77	35 846,28	147,98	54 36,53	-61 645,98	107 533,71	13 321,33	32 566,40
Legnicka 3 - 11	3 041,00	287 112,17	76 933,20	19 021,55	345 023,82	0,00	0,00	0,00	0,00	287 112,17	76 933,20	19 021,55	345 023,82
Legnicka 13 - 21	3 041,00	253 500,03	76 933,20	20 750,48	309 682,75	0,00	0,00	0,00	0,00	253 500,03	76 933,20	20 750,48	309 682,75
Legnicka 23 - 31	3 041,00	399 531,26	76 633,20	3 364,00	472 800,46	0,00	0,00	0,00	0,00	399 531,26	76 633,20	3 364,00	472 800,46
Legnicka 33 - 41	3 041,00	240 153,80	76 633,20	1 682,00	315 105,00	0,00	0,00	0,00	0,00	240 153,80	76 633,20	1 682,00	315 105,00
Legnicka 43 - 51	3 041,00	278 644,62	76 633,20	387 000,36	-31 722,54	0,00	0,00	0,00	0,00	278 644,62	76 633,20	387 000,36	-31 722,54
Legnicka 53 - 63	3 685,00	329 297,80	92 862,00	1 720,34	420 439,46	0,00	0,00	0,00	0,00	329 297,80	92 862,00	1 720,34	420 439,46
Lesna 1 - 9	3 022,60	402 034,54	75 977,15	2 546,22	475 465,47	0,00	0,00	0,00	0,00	402 034,54	75 977,15	2 546,22	475 465,47
Lesna 11	3 713,18	412 837,93	57 480,12	101 594,59	368 723,46	-52 438,90	40 547,88	0,00	-11 891,02	360 399,03	98 028,00	101 594,59	356 832,44
Lesna 13	3 733,71	376 199,35	57 797,64	30 609,36	403 327,63	-52 752,44	40 772,16	1018,38	-12 998,66	323 386,91	98 569,80	31 627,74	390 328,97
Jastrzębia 3	3 771,75	-661 901,18	63 818,04	40 293,84	-638 376,98	-74 538,90	44 808,36	949,96	-30 680,50	-73 644,08	108 626,40	41 243,80	-669 057,48
Jastrzębia 4	3 697,56	-583 275,62	53 450,12	5 620,22	-525 445,72	79 468,94	4 303,98	14 526,00	-22 751,26	-50 380,68	106 489,92	15 088,02	-548 196,98
Jastrzębia 5	3 757,28	544 616,46	53 203,08	14 752,96	583 066,58	-80 442,50	4 598,80	0,00	-34 453,70	464 173,96	99 581,52	14 752,96	548 612,88
Jastrzębia 7	3 772,03	726 129,11	63 370,20	52 615,83	736 883,48	-31 212,85	36 211,32	1037,77	39 60,70	694 916,26	99 581,52	53 653,60	740 844,18
Jastrzębia 9	3 743,33	-346 303,63	92 834,66	561 148,03	-814 617,00	89 995,06	13 476,00	14 399,96	10 203,10	-256 308,57	10 630,66	56 258,99	-712 585,90
Jastrzębia 11 - 21	3 327,00	-142 529,98	83 840,40	777,14	-59 466,72	0,00	0,00	0,00	0,00	-142 529,98	83 840,40	777,14	-59 466,72
Jastrzębia 23 - 29	2 218,00	304 434,75	55 893,60	149 674,63	210 653,72	0,00	0,00	0,00	0,00	304 434,75	55 893,60	149 674,63	210 653,72
Jastrzębia 31	3 752,19	-866 053,92	50 029,27	12 337,02	-828 361,67	10 066,76	5 768,02	0,00	6 774,87	-855 987,16	10 771,29	12 337,02	-760 612,89
Jastrzębia 33	3 746,14	-655 682,75	53 944,08	8 479,30	-610 217,97	30 441,12	5 394,44	0,00	84 385,56	-625 241,63	10 788,52	8 479,30	-525 832,41
Jastrzębia 35	3 656,90	996 048,72	56 169,96	286 009,03	766 209,65	-51 219,67	40 372,20	705,55	-11 553,02	944 829,05	96 542,16	286 714,58	754 656,63
Wronia 1 - 27	14 499,75	-1 124 098,55	202 032,61	211 805,15	-1 133 871,09	161 565,06	22 339,92	251 252,18	13 270,80	-962 533,49	42 442,63	46 305,73	-1 001 164,29
Wronia 29 - 49	6 042,50	408 407,45	153 707,40	127,61	561 987,24	0,00	0,00	0,00	0,00	408 407,45	153 707,40	127,61	561 987,24
Razem 1 - 30	136 891,96	939 539,19	2 668 304,58	2 787 823,72	820 020,05	78 769,11	98 162,75	66 987,46	390 518,10	10 183 08,30	364 993,03	34 577 02,18	1 210 538,15
Iok. użytk. w trafost.													
Legnicka 13b	24,10	-12 693,28	607,32	0,00	-12 085,96	0,00	0,00	0,00	0,00	-12 693,28	607,32	0,00	-12 085,96
Legnicka 33a	24,10	-27 889,89	607,32	0,00	-27 282,57	0,00	0,00	0,00	0,00	-27 889,89	607,32	0,00	-27 282,57
Legnicka 53b	24,10	-40 680,88	614,88	0,00	-40 066,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-40 680,88	614,88	0,00	-40 066,00
Lesna 1b	24,10	-26 000,12	655,20	0,00	-25 344,92	0,00	0,00	0,00	0,00	-26 000,12	655,20	0,00	-25 344,92
Jastrzębia 23b	24,10	-20 099,71	556,32	0,00	-19 543,39	0,00	0,00	0,00	0,00	-20 099,71	556,32	0,00	-19 543,39
Razem traf.	123,00	-127 363,88	3 041,04	0,00	-124 322,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-127 363,88	3 041,04	0,00	-124 322,84
OGÓLEM	137 208,12	81 217,53	26 713 45,62	27 878 23,72	695 697,21	78 769,11	98 162,75	66 987,46	390 518,10	890 944,42	365 297,30	34 577 02,18	1 086 215,31

## ZESTAWIENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OGÓLNEGO I DŹWIGÓW NA 31.12.2020 r.

## OSIEDLE NR II

## Załącznik Nr 8

Adres nieruchomości	Pow. lokali	Fundusz Remontowy Ogólny			Fundusz Remontowy Dźwigów			Razem F-sz Remontowy Ogólny i Dźwigów				
		B.O 01.01.20	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.20	B.O 01.01.20	Przychody	Wydatki	Saldo 31.12.20	B.O 01.01.20	Przychody	Wydatki
Orla 1 - 13	3 976,50	-17 141,40	100 207,80	189,91	82 876,49	0,00	0,00	0,00	-17 141,40	100 207,80	189,91	82 876,49
Orla 15 - 39	13 738,82	-1 868 091,85	192 952,08	464 683,91	-2 139 823,68	155 512,14	209 730,60	277 141,98	-1 712 579,71	402 682,68	741 825,89	-2 051 722,92
Orla 36 - 42	2 220,00	21 874,14	55 944,00	21 055,05	56 763,09	0,00	0,00	0,00	21 874,14	55 944,00	21 055,05	56 763,09
Orla 44 - 74	17 865,00	-1 591 599,31	260 629,20	20 788,27	-1 351 758,38	-67 433,72	260 629,20	417 429,78	-224 234,30	521 258,40	438 218,05	-1 575 992,68
Orla 41	3 694,80	348 548,61	38 602,24	22 512,32	364 638,53	5 437,53	58 401,46	0,00	353 986,14	97 003,70	22 512,32	428 477,52
Orla 43	3 690,95	452 320,16	57 578,76	2 942,42	506 956,50	-48 800,83	39 862,32	0,00	403 519,33	97 441,08	2 942,42	498 017,99
Orla 49	3 709,82	447 072,88	47 189,16	32 853,76	461 408,08	-104 182,29	50 750,28	0,00	342 890,39	97 939,44	32 853,76	407 976,07
Orla 51	3 716,44	206 686,62	66 004,08	14 400,87	258 289,83	85 812,45	41 029,44	0,00	292 499,07	107 033,52	14 400,87	385 131,72
Orla 63	3 735,87	539 003,12	61 499,47	2 942,40	597 560,19	-32 408,93	35 897,57	0,00	506 594,19	97 397,04	2 942,40	601 048,83
Sportowa 10 - 18	2 580,00	108 487,66	64 967,06	36 149,73	137 304,99	0,00	0,00	0,00	108 487,66	64 967,06	36 149,73	137 304,99
Sportowa 20 - 28	2 580,00	231 865,71	65 016,00	5 723,22	291 158,49	0,00	0,00	0,00	231 865,71	65 016,00	5 723,22	291 158,49
Sportowa 30 - 38	2 580,00	-318 162,59	65 016,00	56 163,21	-309 309,80	0,00	0,00	0,00	-318 162,59	65 016,00	56 163,21	-309 309,80
Sportowa 40 - 48	2 580,00	159 956,23	65 016,00	44 113,08	180 859,15	0,00	0,00	0,00	159 956,23	65 016,00	44 113,08	180 859,15
Sokola 2 - 28	15 199,40	-389 384,15	123 715,23	25 667,06	-291 335,99	308 801,66	319 443,60	135 688,45	-80 582,49	443 158,83	161 355,51	201 220,83
Sokola 30 - 36	2 224,00	-189 305,60	56 044,80	109,90	-138 370,70	0,00	0,00	0,00	-189 305,60	56 044,80	109,90	-138 370,70
Sokola 35 - 57	12 282,23	-1 388 496,54	179 802,54	921 378,09	-2 110 072,09	-91 394,10	179 502,12	134 460,00	-46 351,98	359 304,66	1 055 838,09	-2 156 424,07
Sokola 59 - 71	3 983,50	76 249,61	100 384,20	156 496,95	20 136,86	0,00	0,00	0,00	76 249,61	100 384,20	156 496,95	20 136,86
Sokola 38	3 739,78	589 738,32	54 750,48	1 264,04	623 224,76	-70 550,74	43 979,76	1 754,08	499 187,58	98 730,24	3 018,12	594 899,70
Sokola 40	3 724,59	388 320,92	58 550,40	1 961,80	424 909,52	-49 223,02	39 778,68	104,93	319 097,90	98 329,08	2 066,43	415 360,55
Sokola 42	3 734,90	454 816,10	43 922,40	1 309,69	497 428,81	27 410,65	54 678,96	253,42	482 226,75	98 601,36	1 563,11	579 265,00
Sokola 46	3 703,11	384 551,30	38 665,92	11 871,39	411 345,83	3 099,43	59 546,04	0,00	387 650,73	98 211,96	11 871,39	473 991,30
Sokola 48	3 726,49	533 420,64	57 238,92	447 231,78	143 427,78	-55 922,95	41 140,44	3 124,05	477 497,69	98 379,36	450 355,83	125 521,22
Leśna 15 - 23	2 580,00	270 639,17	65 016,00	0,00	335 655,17	0,00	0,00	0,00	270 639,17	65 016,00	0,00	335 655,17
Leśna 25 - 33	2 580,00	422 440,06	65 016,00	13 764,04	473 692,02	0,00	0,00	0,00	422 440,06	65 016,00	13 764,04	473 692,02
Leśna 35 - 43	2 580,00	341 500,94	65 016,00	13 781,05	392 735,89	0,00	0,00	0,00	341 500,94	65 016,00	13 781,05	392 735,89
Leśna 45 - 53	2 580,00	387 757,43	65 016,00	0,00	452 773,43	0,00	0,00	0,00	387 757,43	65 016,00	0,00	452 773,43
<b>Razem</b>	<b>129 295,90</b>	<b>583 067,98</b>	<b>2 113 760,74</b>	<b>2 319 353,94</b>	<b>377 474,78</b>	<b>66 157,28</b>	<b>1 434 370,47</b>	<b>969 956,39</b>	<b>530 571,36</b>	<b>649 225,26</b>	<b>3 289 310,33</b>	<b>908 046,14</b>
lok. użytk. w trafost.												
Sportowa 18a	24,57	8 228,93	624,12	0,00	8 853,05	0,00	0,00	0,00	8 228,93	624,12	0,00	8 853,05
Sportowa 38a	24,21	-31 369,51	610,08	0,00	-30 759,43	0,00	0,00	0,00	-31 369,51	610,08	0,00	-30 759,43
Leśna 23b	24,40	4 657,35	614,88	0,00	5 272,23	0,00	0,00	0,00	4 657,35	614,88	0,00	5 272,23
Leśna 43a	24,40	1 031,98	653,20	0,00	1 885,18	0,00	0,00	0,00	1 031,98	653,20	0,00	1 885,18
Wyszyńskiego 10b	35,90	2 560,55	689,28	0,00	3 249,83	0,00	0,00	0,00	2 560,55	689,28	0,00	3 249,83
Razem traf.	133,48	-14 890,70	3 391,56	0,00	-11 499,14	0,00	0,00	0,00	-14 890,70	3 391,56	0,00	-11 499,14
<b>OGÓŁEM</b>	<b>129 429,38</b>	<b>568 177,28</b>	<b>2 117 152,30</b>	<b>2 319 353,94</b>	<b>365 975,64</b>	<b>66 157,28</b>	<b>1 434 370,47</b>	<b>969 956,39</b>	<b>530 571,36</b>	<b>634 334,56</b>	<b>3 289 310,33</b>	<b>896 547,00</b>



**ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI  
MIESZKALNYCH - OPŁATY CZYNSZOWE**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	% 04:03	% 05:04
1	2	3	4	5	6	7
1	Roczny wymiar opłat w tys. zł	33 012 592,24 zł	33 289 709,87 zł	35 535 400,42 zł	100,84%	106,75%
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w tys. zł	1 530 750,78 zł	1 481 584,21 zł	1 633 060,29 zł	96,79%	110,22%
3	Poz. 2 : Poz. 1 w %	4,64%	4,45%	4,60%	95,98%	103,26%
4	Struktura zaległości w opłatach w tys.					
	- 1 miesięczno	311 515,66 zł	307 382,16 zł	378 052,56 zł	98,67%	122,99%
	- 2 miesięczne	118 045,86 zł	117 796,64 zł	154 061,62 zł	99,79%	130,79%
	- 3 miesięczne i więcej	1 101 189,26 zł	1 056 405,41 zł	1 100 946,11 zł	95,93%	104,22%
5	Liczba lokali zalegających z opłatami	1166	1254	1390	107,55%	110,85%
6	Windykacja:					
	-ilość nakazów zapłaty,	54	58	64	107,41%	110,34%
	-ilość postępowań komorniczych	89	92	83	103,37%	90,22%
	-ilość eksmisji	0	1	1	0,00%	100,00%
7	Liczba spraw skierowanych do sądu	68	67	64	98,53%	95,52%

Lubin, dnia 25-02-2021r.

Sporządził:  
Anna Dumycz, Magdalena Jandula

Sprawdził:  
Danuta Sikorska

**ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH  
OD LOKALI UŻYTKOWYCH - CZYNSZ**

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	% 04:03	% 05:04
1	2	3	4	5	6	7
1	Roczny wymiar opłat w tys. zł	1 952 685,52	1 911 892,71	1 935 111,00	97,91	101,21
2	Stan zaległości w opłatach Na 31.12. w tys.zł	158 487,55	142 423,45	142 995,28	89,86	100,40
3	Poz. 2: Poz. 1 w %	8,12	7,45	7,39	91,78	99,20
4	Struktura zaległości w opłatach w tys. zł					
	- 1 miesięczne	8 907,67	4 338,51	7 025,40	48,71	161,93
	- 2 miesięczne	31 638,63	38 035,55	10 601,88	120,22	27,87
	- 3 miesięczne i więcej	117 941,25	100 049,39	125 368,00	84,83	125,31
5	Liczba lokali zaległych z opłatami	54,00	46,00	50,00	85,19	108,70
6	Liczba spraw skierowanych do sądu	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00

Sporządziła:  
Małgorzata Stochmal-Cisek

## PROCES PRZENOSZENIA LOKALI NA WŁASNOŚĆ

Stan na dzień 31.12.2020

OSIEDLE I

Nieruchomość		Łączna pow. użytk. lokali + piwnic	Lokale wyodrębnione do dnia 31.12.2020 r.						w tym z:	
Nr	Nazwa		Powierzchnia lokali	Pow. pomieszczeń przynal.	Powierzchnia gruntu	% udział lokali wyodrębn.	Liczba wyodrębnień	lokal. prawa oraz z przetargu	własnościowe go prawa	
101	Pawia 1 - 9	3 280,62	1 635,40	127,37	1 315,96	53,73%	36	20	16	
102	Pawia 2	3 863,04	1 918,73	57,20	1 129,38	51,15%	35	22	13	
103	Pawia 4-42	11 850,30	4 748,77	341,54	3 753,85	42,96%	86	42	44	
104	Pawia 44-66	13 404,93	5 656,18	218,25	2 455,40	43,82%	127	90	37	
105	Pawia 11 - 29	6 784,63	2 864,50	244,40	2 790,14	45,82%	65	39	26	
106	Pawia 31	3 920,25	1 353,33	39,80	679,82	35,54%	24	13	11	
107	Pawia 33	3 885,58	1 982,17	63,64	1 542,16	52,65%	36	21	15	
108	Pawia 35	3 901,37	1 772,23	50,30	1 044,08	46,72%	32	16	16	
109	Pawia 37	3 882,70	1 552,51	52,50	808,15	41,34%	29	12	17	
110	Legnicka 3 - 11	3 267,81	1 361,90	100,61	1 481,84	44,76%	30	22	8	
111	Legnicka 13 - 21	3 267,78	1 145,50	81,76	1 060,22	37,56%	25	12	13	
112	Legnicka 23 - 31	3 269,25	1 597,70	115,81	1 124,78	52,41%	34	23	11	
113	Legnicka 33 - 41	3 274,09	1 560,30	116,18	1 502,85	51,20%	33	21	12	
114	Legnicka 43 - 51	3 272,65	1 745,10	128,78	1 500,23	67,26%	37	19	18	
116	Legnicka 53 - 63	3 952,53	1 517,20	110,72	1 445,24	41,19%	34	26	8	
116	Jastrzębia 3	3 887,49	1 796,19	58,04	754,57	47,70%	31	13	18	
117	Jastrzębia 4	3 839,66	2 213,42	62,60	1 275,63	59,28%	40	31	9	
118	Jastrzębia 5	3 910,54	1 575,51	53,70	669,51	41,66%	28	21	7	
119	Jastrzębia 7	3 877,83	1 766,54	51,40	896,82	46,88%	33	21	12	
120	Jastrzębia 9	3 891,58	1 666,44	51,10	887,11	44,13%	30	14	16	
121	Jastrzębia 31	3 876,55	2 123,44	74,46	1 180,44	56,70%	38	25	13	
122	Jastrzębia 33	3 896,31	1 729,50	56,62	626,19	45,84%	32	22	10	
123	Jastrzębia 35	3 804,40	2 337,76	78,00	1 607,16	63,50%	43	28	15	
124	Jastrzębia 11 - 21	3 553,01	1 327,70	92,76	1 362,89	38,29%	24	12	12	
125	Jastrzębia 23 - 29	2 363,92	1 109,00	86,06	903,84	50,13%	20	11	9	
126	Wronia 1-27	15 412,45	5 764,93	259,67	2 588,88	38,88%	129	73	56	
127	Wronia 29 - 49	6 559,05	3 102,10	239,62	1 597,18	50,95%	56	29	27	
128	Leśna 1 - 9	3 263,37	1 347,80	108,64	1 601,32	43,32%	30	22	8	
129	Leśna 11	3 863,78	1 689,41	57,80	1 125,53	45,22%	32	24	8	
130	Leśna 13	3 877,11	1 663,66	47,50	1 051,74	44,13%	31	18	13	
	RAZEM	144 974,38	63 624,82	3 226,73	41 762,91		1280	762	498	

PROCES PRZENOSZENIA LOKALI NA WŁASNOŚĆ

Załącznik Nr 12

Stan na dzień 31.12.2020

OSIEDLE II

Nieruchomość		Łączna pow. użytk. lokali + piwnic	Lokale wyodrębnione do dnia 31.12.2020 r.						
Nr	Nazwa		Powierzchnia lokali	Pow. pomieszczeń przyziemi	Powierzchnia gruntu	% udział lokali wyodrębn.	Liczba wyodrębnion.	w tym z:	
							lokali prawa oraz z przebiegu	własnościowe go prawa	
201	Orla 1 - 13	4 231,74	2 160,70	138,84	1 034,64	54,34%	38	24	14
202	Orla 15 - 39	14 523,66	6 693,89	273,10	2 122,67	47,97%	145	106	39
203	Orla 36 - 42	2 355,78	1 335,20	83,33	606,97	60,21%	24	16	8
204	Orla 44-74	18 802,01	8 154,10	326,77	3 577,82	46,11%	176	121	55
205	Orla 41	3 051,94	1 269,16	35,90	491,27	32,53%	23	14	9
206	Orla 43	3 865,62	1 455,08	47,60	640,24	38,87%	26	18	8
207	Orla 49	3 839,47	1 592,19	59,81	672,51	43,03%	29	19	10
208	Orla 51	3 850,02	1 455,27	53,68	797,19	39,19%	27	14	13
209	Orla 53	3 867,91	1 193,45	41,10	723,58	31,92%	22	19	3
210	Sportowa 10 - 18	2 797,15	1 341,60	107,23	919,91	47,84%	26	14	12
211	Sportowa 20 - 28	2 802,75	1 393,20	120,57	871,72	54,01%	27	12	15
212	Sportowa 30 - 38	2 805,40	1 186,80	101,27	741,97	45,91%	23	10	13
213	Sportowa 40 - 48	2 800,83	1 032,00	83,46	906,44	39,83%	20	12	8
214	Sokoła 2-28	15 967,08	6 076,40	238,47	2 687,77	39,20%	134	76	58
215	Sokoła 30 - 36	2 347,67	952,70	51,81	760,76	42,79%	17	12	5
216	Sokoła 35 - 57	13 059,98	5 930,00	273,87	2 263,99	47,50%	128	89	39
217	Sokoła 59 - 71	4 279,33	2 122,70	158,46	1 349,72	53,31%	37	28	9
218	Sokoła 38	3 873,81	1 925,13	75,80	1 110,53	51,65%	35	24	11
219	Sokoła 40	3 860,38	1 483,50	50,68	1 115,95	39,74%	27	20	7
220	Sokoła 42	3 906,69	1 466,27	61,63	1 267,55	39,11%	26	18	8
221	Sokoła 46	3 826,71	2 188,01	77,60	709,28	59,21%	39	24	15
222	Sokoła 48	3 891,34	1 833,28	61,04	1 006,22	48,68%	34	23	11
223	Leśna 15 - 23	2 787,04	1 135,20	88,21	747,56	43,90%	22	17	5
224	Leśna 25 - 33	2 785,52	1 651,20	130,82	1 040,86	63,97%	32	18	14
225	Leśna 35 - 43	2 780,31	1 238,40	93,78	865,62	47,91%	24	13	11
226	Leśna 45 - 53	2 789,88	1 444,80	118,23	998,12	56,02%	28	15	13
	RAZEM	136 660,02	59 710,23	2 863,06	30 029,06		1189	776	413
OGÓLEM		281 624,40	123 335,16	6 179,79	71 791,97		2449	1638	911
Lokale własne w obcym zarządzie			138,00	7,85	112,51		2		