

Z A W I A D O M I E N I E dla Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” uprzejmie zawiadamia, że na podstawie art. 36 §9 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275, 568, 695, 875) zarządzane zostało na dzień **23.06.2021r.** podjęcie na piśmie uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” bez odbywania zebrań, które odbędzie się w siedzibie Spółdzielni przy ulicy Sikorskiego 45 w Ostrołęce. Podjęcie uchwał na piśmie bez odbywania zebrań nastąpi poprzez pisemne jawne głosowanie na kartach do głosowania. **Głosowanie odbywać się będzie w dniu 23 czerwca 2021r. w godzinach od 9⁰⁰ do 18⁰⁰ w Sali konferencyjnej Spółdzielni (I piętro).**

Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” objęte głosowaniem jawnym na piśmie w dniu 23 czerwca 2021r. :

1. Uchwała Nr 1 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za 2020r.,
2. Uchwała Nr 2 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za 2020r.,
3. Uchwała Nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za 2020r.,
4. Uchwała Nr 4 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w sprawie podziału i przeznaczenia wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej) za 2020r. uzyskanego z działalności gospodarczej i pozostałej działalności Spółdzielni,
5. Uchwała Nr 5 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Panu Ryszardowi Romanowi Sowa,
6. Uchwała Nr 6 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Pani Małgorzacie Dauksza,
7. Uchwała Nr 7 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Panu Jakubowi Frydryk,
8. Uchwała Nr 8 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań Spółdzielni,
9. Uchwała Nr 9 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w sprawie rozpatrzenia wniosków wynikających z przeprowadzonej lustracji.

Informacje dotyczące
podjęcia na piśmie uchwał przez Walne Zgromadzenie
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”

Mając na uwadze wspólne bezpieczeństwo, obowiązujący stan epidemii oraz zagrożenia epidemicznego wirusem SARS-CoV-2 COVID-19, obostrzenia wynikające z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 czerwca 2020r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, zwołanie oraz przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia w roku 2021 w dotychczasowym trybie nie jest możliwe. W związku z powyższym Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” postanowiła na podstawie art. 15 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 **zarządzić i przeprowadzić podjęcie na piśmie uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”**. Podjęcie uchwał na piśmie przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni **jest bezwzględnie konieczne** ze względu na obowiązek zatwierdzenia sprawozdań za rok 2020.

Projekty Uchwał Walnego Zgromadzenia oraz materiały sprawozdawcze za 2020 rok dostępne są od dnia 31.05.2021r. (w godzinach pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, tj. w dni robocze od 7⁰⁰ do 15⁰⁰) w Dziale Obsługi Klienta (I piętro) oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.smcentrum.pl - zakładka NEWS. Projekty uchwał będą również dostępne dla głosujących w dniu głosowania, tj. 23.06.2021r.

Głosowanie jawne odbędzie się za pomocą kart do głosowania podpisanych przez głosujących Członków Spółdzielni lub ich Pełnomocników. Karty do głosowania w sprawie podjęcia uchwał na piśmie przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni wydawane będą uprawnionym osobom w dniu głosowania, tj. 23.06.2021r., po okazaniu dokumentu tożsamości ze zdjęciem.

Pełnomocnictwo udzielone przez Członka Spółdzielni musi zawierać dane Członka Spółdzielni - adres lokalu w zasobach Spółdzielni, dane pełnomocnika (imię i nazwisko, nr i serię dowodu osobistego lub innego dokumentu ze zdjęciem potwierdzającym tożsamość), stwierdzenie o udzieleniu pełnomocnictwa do pisemnego głosowania w sprawie podjęcia na piśmie uchwał przez Walne Zgromadzenie SM „CENTRUM” oraz własnoręczny podpis Członka Spółdzielni.

Wzór pełnomocnictwa dostępny jest w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” - w godzinach pracy Spółdzielni (Dział Obsługi Klienta – I piętro) oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.smcentrum.pl – zakładka NEWS.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” informuje również, że Rada Nadzorcza Spółdzielni powołała Komisję ds. przeprowadzenia głosowania nad podjęciem na piśmie uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” bez odbywania zebrań, której zadaniem będzie wydawanie kart do głosowania osobom uprawnionym, odbieranie udzielonych pełnomocnictw, sprawowanie nadzoru nad głosowaniem, policzenie oddanych głosów nad uchwałami po zakończeniu głosowania oraz sporządzenie protokołu z czynności Komisji.

W trakcie głosowania oraz liczenia oddanych głosów obecny będzie Notariusz, który również sporządzi stosowny protokół z przeprowadzonego głosowania nad podjęciem na piśmie uchwał przez Walne Zgromadzenie.

Ponadto, celem usprawnienia przeprowadzenia głosowania nad podjęciem na piśmie uchwał przez Walne Zgromadzenie, obecni będą także pracownicy Spółdzielni - obsługa administracyjna oraz obsługa prawna.

Zasady obowiązujące przy głosowaniu:

Podczas głosowania, mając na względzie zapewnienie bezpieczeństwa, obowiązywać będzie obligatoryjny obowiązek zakrywania nosa i ust, tj. noszenia maseczki, a przed wejściem do Sali Konferencyjnej, w której odbywać się będzie głosowanie, Członek/Pełnomocnik zobowiązany będzie zdezynfekować ręce.

Głosujący – Członek/Pełnomocnik, zobowiązany jest także do posiadania własnego długopisu.

Po oddaniu głosu głosujący opuści pomieszczenie, w którym odbywa się głosowanie.

Na Sali Konferencyjnej, w której odbywać się będzie głosowanie, będą mogły przebywać jednocześnie 3 osoby głosujące, członkowie Komisji, Notariusz, obsługa prawna i administracyjna.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” zastrzega sobie prawo, w każdym terminie, do odwołania przeprowadzenia pisemnego, jawnego głosowania nad uchwałami przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” ze względów epidemicznych.

Informacja dot. odwołania w/w pisemnego, jawnego głosowania nad uchwałami zostanie zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” www.smcentrum.pl - zakładka NEWS oraz na klatkach schodowych.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
" C E N T R U M "
07 - 410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 700-80-23

PEŁNOMOCNIK SPÓŁDZIELNI
Jolanta Tomczyk
mgr Jolanta Marta Tomczyk

PREZES ZARZĄDU
Jakub Frydryk
Jakub Frydryk

- projekt -

**UCHWAŁA NR 1
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM”**

z dnia 2021r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za 2020r.

Stosownie do postanowień § 55 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie z pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z działalności w roku 2020.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podjęta w głosowaniu na piśmie.

Za uchwałą głosowało Członków

Przeciw uchwale głosowało Członków

Wstrzymało się od głosowania Członków

SEKRETARZ KOMISJI

ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI

ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał



SPRAWOZDANIE
Z PRACY RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM”
Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2020

Wypełniając statutowy obowiązek Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” przedkłada Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020r.

Rada Nadzorcza swoją funkcję kontrolno-nadzorczą realizowała w oparciu o przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, postanowienia Statutu, wewnętrzne normy o charakterze regulaminowym oraz roczne plany pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji – poszerzane i uzupełniane o sprawy wynikające z potrzeb bieżących.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” do 27 listopada 2020r. pracowała w składzie:

- Pan Daniel Prus - Przewodniczący
- Pan Paweł Kaczmarczyk - Z-ca Przewodniczącego
- Pani Wiesława Jolanta Koniecko – Sekretarz Rady

Członkowie Rady:

- Pan Ryszard Kaczmarczyk
- Pani Róża Gutowska
- Pani Hanna Łepicka
- Pan Stanisław Damiński
- Pan Daniel Bobowski
- Pani Regina Laskowska
- Pan Mieczysław Małkowski
- Pani Zofia Nocko.

Od dnia 27-11-2020r. z powodu śmierci jednego z członków Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

- Pan Daniel Prus - Przewodniczący
- Pan Paweł Kaczmarczyk - Z-ca Przewodniczącego
- Pani Wiesława Jolanta Koniecko – Sekretarz Rady

Członkowie Rady:

- Pan Ryszard Kaczmarczyk
- Pani Róża Gutowska
- Pani Hanna Łepicka
- Pan Daniel Bobowski
- Pani Regina Laskowska
- Pan Mieczysław Małkowski
- Pani Zofia Nocko.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020r. Rada Nadzorcza SM „CENTRUM”:

- odbyła 12 posiedzeń Rady,
- podjęła 45 uchwał.

Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się zawsze dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków spółdzielni, dbając o powierzone do nadzorowania mienie, ze szczególnym uwzględnieniem minimalizacji kosztów oraz generowaniem oszczędności przy jednoczesnym dążeniu do poprawy, jakości funkcjonowania Spółdzielni.

W pracy Rady brane były pod uwagę zgłaszane przez mieszkańców opinie, wnioski i uwagi pisemne lub składane osobiście w biurze Spółdzielni.

Rok 2020 ze względu na epidemię był rokiem wyjątkowym a zarazem trudnym dla nas wszystkich. W związku z zagrożeniem rozpowszechniania się wirusa SARS-CoV-2, w trosce o wspólne bezpieczeństwo zdrowotne, obowiązujący stan epidemii i obostrzenia w tym zakresie, nie odbyło się jedno z zaplanowanych posiedzeń Rady Nadzorczej a dwa przeprowadzone zostały w formie korespondencyjnej (pisemnego głosowania). Zwołanie oraz przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia w dotychczasowym trybie stało się również niemożliwe. Mając na uwadze powyższe oraz postanowienia art. 15 Ustawy z dnia 16-04-2020r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przeprowadzenia głosowania na piśmie w celu podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” bez odbywania zebrań.

W roku sprawozdawczym 2020 Rada Nadzorcza Spółdzielni zajmowała się nizej wymienionymi zagadnieniami:

1. Uchwalenie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2020 rok.
2. Uchwalenie programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni na 2020 rok.
3. Uchwalenie zasad podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Uchwalenie podziału środków funduszu remontowego.
5. Uchwalenie korekt do planu podziału środków funduszu remontowego.
6. Uchwalenie Regulaminu korzystania z parkingów, zatok parkingowych, miejsc utwardzonych i innych urządzonych na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.
7. Uchwalenie wysokości opłaty za używanie lokali mieszkalnych i funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.
8. Uchwalenie wysokości miesięcznych opłat za lokale użytkowe, dla których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowych „CENTRUM”.
9. Uchwalenie wysokości miesięcznych opłat dla właścicieli lokali użytkowych będących i niebędących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.
10. Uchwalenie zasad i wysokości opłat za korespondencje wysyłaną na wniosek posiadacza/y lokalu na adres do korespondencji, inny niż adres posiadanego w zasobach SM „CENTRUM” lokalu.
11. Uchwalenie nagród rocznych dla Członków Zarządu Spółdzielni.
12. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Prezesa Zarządu.
13. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Prezesa Zarządu.
14. Podjęcie uchwały w sprawie nawiązania stosunku pracy z Prezesem Zarządu.
15. Podjęcie uchwały w sprawie wynagrodzenia Prezesa Zarządu.
16. Podejmowanie uchwał w sprawie premii dla Prezesa Zarządu.
17. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych składanych przez Zarząd Spółdzielni:
 - ocena bilansu Spółdzielni,
 - rozliczenie planu finansowo-gospodarczego,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania Planu remontów,

18. Uchwalenie Regulaminu określającego zasady korzystania z lokali mieszkalnych użytkowych, pomieszczeń ogólnego użytku i innych w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.
19. Uchwalenie zmian do Regulaminu wynagradzania członków Zarządu w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” przyjętego Uchwałą Nr 2/17 Rady Nadzorczej dnia 27-02-2017r.
20. Uchwalenie Regulaminu naliczania odsetek od nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali i nieterminowe wnoszenie czynszów z tytułu najmu lokali i zasad rozkładania na raty zaległych opłat i czynszu z tytułu używania lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.
21. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia prawa wieczystego użytkowania działek gruntu oznaczonych nr 50617/19, 52338/9 i 52338/4 o pow. ogółem 451m2 położonych przy ul. rtm. Witolda Pileckiego w Ostrołęce.
22. Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia Uchwały Nr /17 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 27-02-2017r. dotyczącej uchwalenia regulaminu ochrony danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.
23. Uchwalenie opłat za korespondencję wysyланą na wniosek posiadacza lokalu na adres do korespondencji.
24. Uchwalenie wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, dla których ustanowiono odrębną własność lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokatorskie prawo do lokalu, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.
25. Podjęcie uchwały w sprawie zarządzenia podjęcia na piśmie uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” bez odbywania zebrań.
26. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej do pracy w Komisji ds. przeprowadzenia głosowania nad podjęciem na piśmie uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” bez odbywania zebrań.
27. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Rzeczowo-finansowego wykonania planu remontów na dzień 31-12-2019r.
28. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego i Bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za 2019r.
29. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wykonania Planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za 2019r.
30. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z działalności w roku 2019.
31. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania z pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za 2019r.
32. Podjęcie uchwały w sprawie przekazania Zarządowi Spółdzielni kompetencji w zakresie udzielania bonifikat od opłat za najem, dzierżawę, eksploatację za lokale użytkowe,
33. Okresowa analiza zaległości w opłatach za używanie lokali i podejmowanie działań wspólnie z Zarządem mających na celu zmniejszenie zaległości.
34. Okresowa analiza zaległości spłat normatywu przez członków zajmujących mieszkania obciążone kredytem.
35. Okresowa analiza zużycia zimnej wody i podejmowanie wspólnie z Zarządem działań w celu zmniejszenia występujących różnic między licznikiem głównym a licznikami w mieszkaniach poprzez kontrolne odczyty liczników.
36. Przyjmowanie informacji o przygotowaniu zasobów mieszkaniowych do okresu zimowego.
37. Przyjmowanie informacji o podsumowaniu konkursów organizowanych przez Spółdzielnię.
38. Analiza i ocena wykonania wniosków oraz zaleceń stawianych Zarządowi – temat stały posiedzeń Rady.

39. Przyjęcie protokołu lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za lata 2016-2019.
40. Rozpatrywała wystąpienia 2 podmiotów gospodarczych, właściciela lokalu użytkowego, Prezesa Zarządu, łączne wystąpienie mieszkańców 3 bloków Spółdzielni, mieszkańca Spółdzielni, 2 członków Spółdzielni, Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWAROWIEC”, 1 pracownika Spółdzielni oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Podczas posiedzeń Rady związanych z uchwalaniem planu finansowo-rzeczowego oraz stawek opłat czynszowych (eksploatacji) zależnych od Spółdzielni, stałym elementem troski członków Rady Nadzorczej były takie rozwiązania, aby w jak najwyższym stopniu były one przyjazne dla mieszkańców Spółdzielni.

Powołana z członków Rady Nadzorczej Komisja Rewizyjna pracowała w 2020 roku w składzie:

- Pan Ryszard Kaczmarczyk - Przewodniczący,
- Pani Róża Gutowska - Z-ca Przewodniczącego,
- Pan Daniel Bobowski - Sekretarz.

Komisja Rewizyjna w 2020 roku przeprowadziła w Spółdzielni następujące kontrole:

- w zakresie oceny skuteczności windykacji czynszowych na 31-12-2019r.,
- kontrola i ocena Sprawozdania Finansowego za 2019 rok.,
- w zakresie realizacji programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za 2020r.,
- w zakresie oceny skuteczności windykacji czynszowych na dzień 30-09-2020r.,
- w zakresie dyscypliny pracy pracowników Spółdzielni,
- kontrola wykonania planu remontów w Spółdzielni na dzień 30-09-2020r.
- kontrola stanu kasy Spółdzielni.

Jak co roku kontynuując przewidziane prawem działania w zakresie windykacji zaległych opłat za użytkowanie mieszkań, zaległości z tytułu normatywu oraz opłat za użytkowanie lokali użytkowych, które w znacznym stopniu ograniczają możliwości prowadzenie racjonalnej działalności gospodarczej Spółdzielni, Rada Nadzorcza wspomagała działania Zarządu w sprawie odzyskiwania należnych Spółdzielni kwot.

Rada Nadzorcza na przestrzeni roku 2020 kontynuowała działania związane z rozwojem Spółdzielni w zakresie eksploatacji zasobów, podniesieniem standardu technicznego budynków, bezpieczeństwa mieszkańców oraz realizowaniem robót remontowych i inwestycji.

Do najważniejszych robót remontowych wykonywanych w 2020r. należały:

- renowacja elewacji budynków,
- remont ciągów pieszo-jezdných,
- remont osłon śmietnikowych,
- remont chodników,
- wymiana drzwi wejściowych w budynkach mieszkalnych,
- montaż domofonów z udziałem mieszkańców,
- malowanie klatek, piwnic, wiatrołapów,
- wymiana izolacji rur ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji,
- wymiana oświetlenia na energooszczędne,
- doposażenie placów zabaw.

Rada Nadzorcza poświęcała uwagę prowadzonej działalności społecznej oświatowej i kulturalnej, która jest działalnością statutową Spółdzielni, Rada jak co roku zatwierdziła program imprez kulturalno-oświatowych.

Z uwagi na ograniczenia i obostrzenia związane z panującą epidemią COVID-19 mogły się odbyć tylko niektóre z zaplanowanych imprez:

- Konkursy związane z poprawą estetyki Spółdzielni,
 - „Jasełka” – dla podopiecznych Środowiskowego Domu Samopomocy,
 - „Dzień dziecka” – dla dzieci z Przedszkola Miejskiego Nr 1,
 - wyjazd integracyjny dla pracowników, członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - wspólne strojenie choinki przed siedzibą Spółdzielni przez dzieci z Przedszkola Miejskiego Nr 1 w Ostrołęce,
 - Turniej szachowy – organizowany przez SP Nr 10
- oraz życzenia z okazji świąt Wielkanocnych i Bożonarodzeniowych.

Wzorem lat ubiegłych, spółdzielnia zachęcała mieszkańców do upiększania balkonów oraz ogródków przyblokowych. Spółdzielnia udzielała pomocy poprzez dostarczanie zarówno czarnoziemiu jak i sadzonek krzewów czy kwiatów. Zarząd ogłosił kolejną edycję konkursu na najładniejszy balkon i najbardziej estetyczne zagospodarowanie terenu wokół budynku a także na „Najładniejszą iluminację świetlną – świąteczną balkonu/loggi” oraz „Najładniejszą iluminację świetlną – świąteczną terenu przed budynkiem.” Należy podkreślić, że działania wyróżnionych w tych konkursach mieszkańców, wpływają na poprawę estetyki naszego osiedla.

W toku realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej a jeśli była taka potrzeba w pracach komisji. Współpraca ta przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń, członkowie Rady uzyskiwali potrzebne wyjaśnienia ze strony członków Zarządu oraz pracowników spółdzielni, w tym również dostęp do niezbędnej dokumentacji. Uchwały i ustalenia Rady realizowane były terminowo i w pełnym zakresie.

Na podstawie przeprowadzonych kontroli oraz swej działalności Rada Nadzorcza stwierdza, że priorytetowe zadania postawione Zarządowi w roku 2020 zostały wykonane w sposób prawidłowy i przy racjonalnych kosztach.

Dokonując oceny całorocznej działalności Spółdzielni, w szczególności zaś oceny sprawozdania finansowego za 2020 rok, tj. bilansu który zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 57 329 837,93 zł, rachunku zysków i strat wykazującego, że ogółem działalność Spółdzielni za 2020 rok zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w łącznej kwocie 363 717,63zł.

Działalność GZM w bilansie zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 765 495,16 zł.

Działalność gospodarcza w bilansie zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 496 021,53 zł, do opodatkowania. Kwota podatku dochodowego z działalności gospodarczej w 2020 r. wyniosła 94 244,00 zł.

W oparciu o protokół Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone prawidłowo, czyli sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także z przyjętymi powszechnie zasadami rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone rzetelnie, odzwierciedla wyniki działania, sytuację majątkową, aktywa jakimi dysponuje Spółdzielnia, efektywność ich wykorzystania i sytuację finansową. Przedstawia strukturę źródeł finansowania, sposób finansowania poszczególnych grup majątkowych, terminy spłat posiadanych zobowiązań, ściągalności należności zgodnie z rzeczywistością.

Na podstawie art. 93 § 4 Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie wniosków (przedstawionych w liście polustracyjnym Związku Rewizyjnego Spółdzielni

Mieszkańczych RP z dnia 17-08-2020r.) z przeprowadzonej lustracji pełnej za okres 01-01-2016r. do 31-12-2019r.

Rada Nadzorcza stwierdza, że działalność gospodarczo-finansowa Spółdzielni w 2020 roku prowadzona była prawidłowo i wnosi o zatwierdzenie Sprawozdania rocznego Zarządu oraz Sprawozdania finansowego za rok 2020, przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020r. oraz udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
»CENTRUM«
w Ostrołęce



- projekt -

**UCHWAŁA NR 2
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM”**

z dnia 2021r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za 2020r.

Stosownie do postanowień § 55 pkt 2, w związku z § 73 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za rok 2020.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podjęta w głosowaniu na piśmie.

Za uchwałą głosowało Członków

Przeciw uchwale głosowało Członków

Wstrzymało się od głosowania Członków

SEKRETARZ KOMISJI

ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI

ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM” ZA ROK 2020

Wprowadzenie

Zarząd Spółdzielni realizując zapisy § 55 ust.2 i §73 ust.5 Statutu Spółdzielni, przedkłada sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za 2020r.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań statutowych Spółdzielni.

Unormowania prawne działalności Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” jest zarejestrowana w KRS pod nr OS10/0000127742, a NIP: 758-000-02-26.

Podstawowe akty prawne, na podstawie których prowadzona jest działalność to:

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze.
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum (tekst jednolity zarejestrowany w KRS i poświadczony w dniu 27.12.2018r.),
- Regulaminy wewnętrzne wydane na podstawie statutu,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- Inne normy prawne m.in. ustawa o rachunkowości, kodeks pracy, Prawo budowlane itp.

W roku sprawozdawczym 2020 Zarząd Spółdzielni jako statutowy, kolegialny organ wykonawczy kierował Spółdzielnią Mieszkaniową „CENTRUM” i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

Od dnia 01.01.2020r. do 27.05.2020r.

1. Ryszard Roman Sowa - Prezes Zarządu
2. Małgorzata Dauksza - Zastępca Prezesa
3. Jakub Frydryk - Członek Zarządu

Od dnia 27.05.2020r. do 31.12.2020r.

1. Jakub Frydryk - Prezes Zarządu
2. Małgorzata Dauksza - Zastępca Prezesa

Obowiązki Zarządu wynikające ze Statutu i innych unormowań prawnych były wykonywane na bieżąco.

W ciągu całego 2020 roku Zarząd odbył 47 protokołowanych posiedzeń oraz wiele spotkań roboczych, na których omawiano i analizowano szczegółowe wnioski kierowników komórek organizacyjnych. Do stałych zagadnień należały przede wszystkim sprawy z zakresu technicznego utrzymania i remontów, eksploatacji zasobów i zarządzania mieniem spółdzielczym i częściami wspólnymi nieruchomości, członkowskie i organizacyjne, pracownicze i społeczna, oświatowa i kulturalna.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i w pracach Komisji Rewizyjnej przedkładając sprawozdania, informacje, analizy, projekty uchwał i ich uzasadnienia, wyniki wewnętrznych i zewnętrznych kontroli.

Członkowie Zarządu prowadzili wiele bezpośrednich rozmów z członkami i mieszkańcami zamieszkałymi w budynkach zasobu Spółdzielni udzielając wyjaśnień, porad oraz pomocy w rozwiązywaniu problemów związanych z ich miejscem zamieszkiwania.

W ramach reprezentacji na zewnątrz, członkowie Zarządu odbyli szereg spotkań i rozmów z przedstawicielami organów spółdzielczych i samorządowych, z dyrektorami wydziałów Urzędu Miejskiego w Ostrołęce oraz jednostek gospodarczych, w celu uzyskania najkorzystniejszych, z punktu widzenia Spółdzielni, warunków decyzji i umów wpływających na funkcjonowanie i ponoszenie kosztów przez Spółdzielnię.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni podjął szereg decyzji, a między innymi:

W zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych

- 47 decyzji o wpisaniu do rejestru członków osób w związku z nabyciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w wyniku kupna, darowizny, nabycia w spadku lub po rozwodzie oraz nabycia na licytacji;
- 24 decyzji o przyjęciu w poczet członków osób w związku z nabyciem lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność w wyniku kupna, darowizny, nabycia w spadku lub po rozwodzie i złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni;
- 10 decyzji o przyjęciu w poczet członków osób niebędących członkami posiadających lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność oraz współmałżonków będących współwłaścicielami lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność w związku ze złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni;
- 6 decyzji o przyjęciu do wiadomości faktu nabycia lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność w wyniku kupna, darowizny, nabycia w spadku lub po rozwodzie i nie złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.

Od 10 września 2017r. na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze osoby, którym przysługują lokatorskie i własnościowe prawa do lokalu stali się członkami Spółdzielni.

Z roszczeniem o członkostwo mogą wystąpić właściciele wyodrębnionych lokali.

Na dzień 31 grudnia 2020r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” zrzeszała 2 667 członków.

W omawianym roku sprawozdawczym Spółdzielnia przekształciła Aktem Notarialnym w odrębną własność lokalu 11 mieszkań z czego:

- 6 mieszkań lokatorskich,
- 5 mieszkań własnościowych.

Na dzień 31.12.2020r. ogółem w Spółdzielni zostało przekształconych w odrębną własność 854 mieszkania, z czego:

- 448 mieszkań lokatorskich,
- 406 mieszkań własnościowych.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

W zakresie spraw technicznego utrzymania i eksploatacji Zarząd:

- zatwierdzał treść specyfikacji IWZ,
- zapoznawał się z protokołami z rozstrzygniętych przetargów,
- podejmował decyzje o wymianie drzwi do budynków i montażu nowej instalacji domofonowej,
- podejmował działania zmierzające do ustalenia przyczyn awarii i zlecał remont lub przebudowę m.in. instalacji kanalizacyjnych,
- podejmował decyzje w sprawie remontu lub przebudowy chodników,
- zlecił wymianę dwóch rozdzielni oświetlenia ulicznego,
- podejmował decyzję dot. dostawy i montażu wiat śmietnikowych,
- podejmował bieżące działania i decyzje, mające na celu poprawę bezpieczeństwa mieszkańców, przynoszące efekty energooszczędne, mające wpływ na poprawę estetyki zasobu.

W sprawach bezpośredniego zarządzania i administrowania Spółdzielni:

- 7 podjętych uchwał,
- 11 wydanych przez Prezesa Zarządu Zarządzeń,
- 10 decyzji wyrażających zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych,
- 11 decyzji w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty,
- 2 umowy – ugody zawarte na spłatę zadłużenia,
- 1 decyzja w sprawie zawarcia umowy o korzystanie z dodatkowej piwnicy,
- rozpatrywanie szeregu wniosków i pism członków i mieszkańców Spółdzielni dot. zamieszkiwania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” od lat prowadzi obsługę kredytów zaciągniętych jeszcze przez Ostrołęcką Spółdzielnię Mieszkaniową w Ostrołęce na mieszkania wybudowane w latach 1985 – 1995.

W trakcie ostatniego roku na mocy ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów Spółdzielnia uzyskała umorzenie kredytów dla 3 lokali i tym samym na koniec 2020r. pozostało 9 mieszkań obciążonych zadłużeniem kredytowo-odsetkowym wynoszącym w sumie 1.094.926,89 zł.

Pomimo podejmowanych przez Zarząd działań, zadłużenie bieżące na dzień 31.12.2020r. zwiększyło się o 5,96 % w stosunku do 31.12.2019r. Było to spowodowane m.in. trudnym dla nas wszystkich okresem związanym z epidemią Covid-19. Terminowe regulowanie opłat za używanie lokali stanowi niezbędny warunek zapewniający możliwość prawidłowego prowadzenia gospodarki Spółdzielni i ciągłości regulowania jej zobowiązań finansowych.

Wzorem lat ubiegłych, w roku sprawozdawczym odbyły się konkursy związane z poprawą estetyki, których celem było zachęcenie - aktywacja członków i mieszkańców do zaangażowania się w kształtowanie i zagospodarowanie terenu wokół najbliższego miejsca zamieszkania (bloku).

Ogłoszono i rozstrzygnięto konkursy na:

1. „Najładniejszy balkon na osiedlu „CENTRUM”,
„Najbardziej estetyczne zagospodarowanie terenu wokół bloku”;
2. „Najładniejsza iluminacja świetlna-święteczna balkonu/loggii”.

W wyniku nawiązanej współpracy z Instytutem Gospodarki Nieruchomościami w Katowicach w roku 2020 zawarto 22 Umowy na modernizację oświetlenia służącego zwiększeniu użyteczności budynków wielomieszkaniowych i zmniejszeniu kosztów eksploatacji poprzez wymianę oświetlenia wewnętrznego oraz zewnętrznego na oświetlenie energooszczędne typu LED (oprawy oświetleniowe).

W ramach zawartych w roku 2019 oraz 2020 Umów IGN dokonał wymiany oświetlenia w 21 budynkach. Przedmiot Umów realizowany był w ramach ograniczenia zużycia energii elektrycznej oraz ograniczenia emisji CO₂, które służą poprawie energetycznej w myśl Ustawy z dnia 20.05.2016r. o efektywności energetycznej.

W 2020 roku kontynuowano roboty związane z przebudową, remontem i wymianą starych płytek chodnikowych na nawierzchnię z kostki betonowej typu „polbruk”.

Kolejno w roku sprawozdawczym przeprowadzono remont-malowanie 7 klatek schodowych: – Kleeberga 12 – 2 klatki, Madalińskiego 15 – 3 klatki, Kozłowskiego „Lasa” 3 – 2 klatki, Sikorskiego 45 – remont dwóch korytarzy w II kl. schodowej. Dokonano również malowania korytarzy piwnicznych w 9 budynkach mieszkalnych.

Z tytułu odsetek od lokat i rachunku bieżącego w roku 2020 uzyskano środki w wysokości 12.258,43 zł.

Ogółem działalność Spółdzielni Mieszkaniowa „CENTRUM” za 2020 rok zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 363.717,63 zł z tego:

- działalność GZM zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 765.495,16 zł,
- działalność gospodarcza zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 401.777,53 zł.

Dodatkowo Zarząd Spółdzielni informuje, że w okresie od 01.04.2020r. do 14.07.2020r. – z przerwami spowodowanymi sytuacją epidemiczną, przeprowadzona została przez Lustratora Annę Rykowską działającą z upoważnienia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 20216 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Pracę Zarządu Spółdzielni w roku 2020 szczegółowo obrazują załączone informacje o realizacji zadań przez poszczególne komórki organizacyjne.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

Małgorzata Dauksza
mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk
Jakub Frydryk

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zarządzanie i Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi to działanie organizacyjne, finansowe i techniczne mające na celu zapewnienie mieszkańcom należytych warunków zamieszkiwania w budynkach oraz na osiedlu. Zadaniem zarządcy zasobów jest zapewnienie użytkownikom lokali optymalnych warunków mieszkaniowych.

W skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” wchodzi 86 (w tym Sikorskiego 45) budynków mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 118 118,98 m² oraz 3 pawilony handlowo-usługowe.

Obowiązek utrzymania czystości i porządku wewnątrz budynków, w pomieszczeniach ogólnego użytku i w otoczeniu budynków wykonywany jest przez pracowników sanitarno-porządkowych zatrudnionych przez Spółdzielnię oraz przez firmę zewnętrzną.

Do utrzymania należytego stanu terenów zielonych, będących w zasobach naszej Spółdzielni zatrudnieni są konserwatorzy zieleni, którzy dokonują m.in. pielęgnacyjnego cięcia drzew i krzewów, koszenia trawy, renowacji terenów zielonych.

Ponadto pracownicy ci zajmują się wymianą piasku w piaskownicach, malowaniem ławek, płotków i konserwacją urządzeń zabawowych. W okresie zimowym, wykonują również malowanie korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnodostępnych.

Mając na uwadze poprawę estetyki osiedla w roku 2020 wykonano m.in.:

- zakupiono 200 szt. kwiatów jednorocznych, które posadzono na klombie w lasku w rejonie ul. Sucharskiego 2 – 4;
- w celu uzupełnienia uschniętych roślin, zakupiono i posadzono 35 szt. krzewów ozdobnych i 50 szt. roślin na żywopłoty. Rośliny posadzono w rejonie budynków przy ul. Blachnickiego 1, Roweckiego „Grota” 5, Kleeberga 5, Pileckiego 11, Sikorskiego 14, Jezierskiego 4B, 6, Sucharskiego 4 i Madalińskiego 17;
- w rejonie budynków przy ul. Pileckiego 7, 3, Sucharskiego 2, 4, Sochaczewskiego 12, Kleeberga 1, 5, Blachnickiego 2, 3, 6 przeprowadzono renowację terenów zielonych i posiano trawę. Na ten cel zakupiono 16 wywrotek ziemi.

W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców w 2020 roku wykonano m.in.:

- we wszystkich piaskownicach, zlokalizowanych na placach zabaw, wymieniony został piasek;
- place zabaw doposażono w nowe karuzele tarczowe - w ilości 2 szt. oraz karuzele tarczowe z siedziskami dla małych dzieci - w ilości 3 szt.;
- na wniosek mieszkańców montowano bariery metalowe przy wejściu do budynków.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

Małgorzata Dauksza
mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk
Jakub Frydryk


WYKONANIE PLANU REMONTÓW W 2020 R.

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Plan na 2020 r. [zł]	Wykonanie Planu na 31.12.2020 r. [zł]
1.	Malowanie klatek, piwnic, wiatrolapów	130 000	128 783,25
2.	Budynki mieszkalne fundusz remontowy wodomierze	220 000	202 763,30
3.	Remont osłon śmietnikowych: Sucharskiego 4, Jezińskiego 4A ÷ 6, Blachnickiego 1 ÷ 3	99 000	98 914,62
4.	Wymiana drzwi wejściowych do budynków mieszkalnych	25 000	15 389,68
5.	Wykonanie dokumentacji projektowej otwartej strefy aktywności oraz wykonanie OSA (dot. działki 50444/131)	23 033	23 033
6.	Docieplenie cokołu wraz z obróbką okienek piwnicznych oraz wykonanie opaski betonowej w budynku przy ulicy Kozłowskiego LASA 7	23 050	23 014,80
7.	Montaż domofonów z udziałem mieszkańców	30 000	22 965,77
8.	Wymiana lamp na energooszczędne na klatkach schodowych oraz korytarzach piwnicznych	80 000	81 180,42
9.	Wymiana izolacji rur ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji	55 674	55 674
10.	Remont, przebudowa chodnika dz. nr 52337/71, 52337/60	43 000	42 995,37
11.	Wykonanie dokumentacji technicznej remontu budynków: Sochaczewskiego 12, Kleeberga 9	8 000	8 000
12.	Remont dachu Sikorskiego 6 (II etap)	47 250	47 244,30
13.	Wykonanie remontu placu utwardzonego w rejonie budynku Madalińskiego 1 (dokumentacja - I etap)	2 460	2 460
14.	Wymiana rozdzielni elektrycznych	7 400	7 380
15.	Nadzory inwestorskie	9 700	9 700
16.	Rezerwa Zarządu	21 278,38	23 054,98
17.	Materiały	37 000	36 560,44
18.	Miejscowe naprawy dachów, wymiany rynien i obróbek blacharskich	9 000	7 560
19.	Remont, przebudowa, udroźnienie kanalizacji	17 000	9 057,57
20.	Remont chodników - place zabaw, dojścia do budynków, utwardzenia pod stojaki na rowery	140 000	135 670,27
21.	Przebudowa, wymiana oświetlenia parkowego w rejonie: Pileckiego/Blachnickiego, Madalińskiego 19÷21, Sucharskiego/Sikorskiego, Pileckiego/Kleeberga	40 000	34 022,77
22.	Remont ciągów pieszo-jezdnych: Sucharskiego 2-4 (III etap)	245 000	245 003,89
23.	Renowacja elewacji, docieplenie zew. ścian piwnic, wymiana osłon balustrad balkonowych z płyt azbestowych budynków Pileckiego 3, Sochaczewskiego 12, Kleeberga 9	400 000	396 406,29
24.	Pomiary elektryczne wraz z usunięciem usterek	40 000	21 850
RAZEM [zł]:		1 752 845,38	1 678 684,72

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
 07-410 OSTROŁĘKA
 ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

 mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

 Jakub Frydryk

**RZECZOWO – FINANSOWE WYKONANIE
PLANU REMONTÓW NA DZIEŃ 31.12.2020 r.**

1. Miejscowe naprawy dachów, wymiany rynien i obróbek blacharskich

PLAN: 9.000,00 zł

WYKONANIE: 7.560,00 zł

Wydatkowana kwota to koszt przeprowadzenia, przez firmę DACHOLAND s.c. z Kolna, remontu daszków nad loggiami czterech lokali znajdującymi się na ostatniej kondygnacji, budynku Kleeberga 6.

Konieczność przeprowadzenia robót wynikała ze stwierdzonych zalań, które spowodowały zacieki, ubytki w masie tynkarskiej oraz zagrzybienie.

2. Malowanie klatek, piwnic, wiatrolapów

PLAN: 130.000,00 zł

WYKONANIE: 128.783,25 zł

W 2020r. na podstawie rozstrzygniętego postępowania przetargowego na zadanie pn. „Remont-malowanie klatek schodowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Ostrołęce, ul. Sikorskiego 45”, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego w dniu 20.11.2019 r. oraz zawartej umowy z dnia 17.12.2019 r., firma DACHOLAND-Usługi Ogólnobudowlane Marcin Malinowski, Piotr Sówka z Kolna, przeprowadziła remont pięciu klatek schodowych w budynkach Madalińskiego 15 kl. I, II, III oraz Kleeberga 12 kl. I i II.

Ponadto firma Usługi Remontowo-Budowlane, Janusz Murach z Ostrołęki zrealizowała kolejny etap prac w budynku przy ulicy Sikorskiego 45 polegający na wykonaniu remontu II i III piętra klatki II wraz z ułożeniem wykładziny typu tarkiett. W/w firma dokonała również wstawienia drzwi wewnętrznych wraz z wykonaniem zabudowy korytarza na ostatniej kondygnacji budynku Sikorskiego 45. Przedmiotowy Wykonawca, na zlecenie Spółdzielni, przeprowadził również malowanie, w pawilonie przy ulicy Pileckiego 11A, pomieszczenia archiwum oraz korytarza, które uległy zalaniu, w związku z wystąpieniem awarii w wynajmowanym na potrzeby Przedszkola Miejskiego Nr 1, lokalu.

Dodatkowo grupa konserwatorów zieleni, w okresie zimowym, pomalowała obie klatki schodowe budynku Kozłowskiego LASA 3 oraz korytarze piwniczne w budynkach: Pileckiego 9, Sucharskiego 3, Hubalczyków 7, 9, Sikorskiego 10, 14, Sochaczewskiego 8, Kleeberga 4, 6.

Wydatkowana kwota omawianego zadania remontowego uwzględnia również koszt montażu nowych pochwytyłów na poręczach w sześciu klatkach schodowych: Pileckiego 29 kl. I i II, Madalińskiego 13 kl. I i II, Kozłowskiego LASA 3 kl. I i II.

3. Budynki mieszkalne, fundusz remontowy, wodomierze

PLAN: 220.000,00 zł

WYKONANIE: 202.763,30 zł

Powyższe koszty poniesione zostały na zapłatę za wymianę i odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, zgodnie z Umową z dnia 17 lipca 2013r.

4. Materiały

PLAN: 37.000,00 zł

WYKONANIE: 36.560,44 zł

Przedstawiona kwota stanowi koszt niezbędnych materiałów wykorzystanych /wbudowanych przez firmę IMPEL Tech Solutions Sp. z o.o. Sp. K. (która działa na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy z dnia 10.04.2019 r.), do bieżącej konserwacji oraz w celu usunięcia usterek i awarii stwierdzonych w zasobie Spółdzielni, zgłaszanych m.in. przez mieszkańców.

5. Remont, przebudowa, udroźnienie kanalizacji

PLAN: 17.000,00 zł

WYKONANIE : 9.057,57 zł

W związku z cyklicznie powtarzającymi się wybiciami fekaliów, w 2020 r. Spółdzielnia kilkakrotnie skorzystała z pomocy specjalistycznej firmy WOD-KAN-BUD Janusz Opęchowski Antoni, która za kamery TV wykonywała inspekcje pionów/poziomów kanalizacyjnych w celu ustalenia przyczyny niedrożności, a następnie (aby uzyskać pełną przepustowość) dokonywała udroźnienia wskazanych odcinków instalacji kanalizacyjnej metodą ciśnieniową przy użyciu maszyny typu WUKO w budynkach: Blachnickiego 6 kl. II i Pileckiego 25 kl. I.

Koszty omawianej pozycji Planu remontów, uwzględniają również wykonane przez firmę MK INSTAL z Ostrołęki udroźnienie odpływu kanalizacji deszczowej IV klatki budynku Kozłowskiego LASA 5 oraz przebudowy odcinka poziomej kanalizacji sanitarnej w budynku Blachnickiego 6 kl. II.

6. Remont osłon śmietnikowych: Sucharskiego 4, Jezierskiego 4A÷6, Blachnickiego 1÷3

PLAN: 99.000,00 zł

WYKONANIE: 98.914,62 zł

Nawiązując do uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w 2015 r. kierunków działania Spółdzielni na lata 2015-2020, w roku 2020 zmodernizowane zostały trzy osłony śmietnikowe – zlokalizowane w rejonie budynków Sucharskiego 4, Jezierskiego 4A-6 oraz Blachnickiego 1-3.

Na podstawie umowy z dnia 10.06.2020 r. firma MK INSTAL Mieczysław Kowalczyk z Ostrołęki, dokonała rozbiórki dwóch istniejących osłon śmietnikowych w rejonie budynków Jezierskiego 4A-6 oraz Blachnickiego 1-3, a następnie wykonała utwardzenia pod nowe, przestronne i estetyczne wiaty śmietnikowe, dostosowane do potrzeb mieszkańców.

W/w trzy wiaty śmietnikowe zakupione zostały w firmie WIRELAND Sp. z o.o. z Bytowa, która w odpowiedzi na skierowane przez Spółdzielnię zapytanie, złożyła najkorzystniejszą ofertę cenową.

7. Rezerwa Zarządu

PLAN: 21.278,38 zł

WYKONANIE: 23.054,98 zł

W ramach Rezerwy Zarządu poniesiono koszty na roboty nieplanowane, m.in. :

- a) przeprowadzono remont płyty balkonowej lokalu mieszkalnego budynku przy ulicy Kozłowskiego Lasa 3;
- b) dokonano miejscowych napraw (asfaltem na gorąco) parkingów w rejonie budynków: Blachnickiego 1-3, Sochaczewskiego 4-6, Sochaczewskiego 10-12;
- c) dokonano wymiany skorodowanego odcinka instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym budynku przy ulicy Kleeberga 11;
- d) dokonano wymiany stolarki okiennej w czterech lokalach w budynku Sikorskiego 45;
- e) usunięto skutki zalania lokalu w budynku przy ulicy Sikorskiego 45.

8. Nadzory inwestorskie

PLAN: 9.700,00 zł

WYKONANIE: 9.700,00 zł

W związku z realizacją w 2020 r. zadań remontowych polegających na renowacji elewacji budynków przy ulicy Pileckiego 3, Sochaczewskiego 12 oraz Kleeberga 9, Spółdzielnia zawarła umowy z firmą Usługi Projektowo-Budowlane, Lucyna Szymańska z Ostrołęka, na nadzór inwestorski. Pani Lucyna Szymańska jest jednocześnie autorką projektów na zadania renowacyjne dlatego (w ocenie Spółdzielni) jest to osoba, która w sposób szczególny czuwa nad realizacją w/w zadań inwestycyjnych.

Ponadto Spółdzielnia zawarła umowę na nadzór inwestorski z firmą Usługi Projektowo-Budowlane, Lucyna Szymańska, z Ostrołęka na pełnienie obowiązków inspektora nadzoru budowlanego nad realizacją zadania pn. „Zagospodarowanie terenu w rejonie budynków przy ulicy Sucharskiego 2-4 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Ostrołęce, ul. Sikorskiego 45 – III etap”.

9. Remont, przebudowa chodnika dz. nr 52337/71, 52337/60

PLAN: 43.000,00 zł

WYKONANIE: 42.995,37 zł

W wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego z dnia 25.07.2019 r. na wybór wykonawcy zadania pn. „Remont-przebudowa chodników w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” oraz zawartej w dniu 06.08.2019 r. umowy, firma MK-INSTAL Mieczysław Kowalczyk z Ostrołęki, w 2020 roku kontynuowała wymianę starych płytek chodnikowych na kostkę betonową typu polbruk wraz z robotami towarzyszącymi, m.in. wymianą obrzeży chodnikowych, regulacją studni.

Powierzchnia wbudowanej kostki „polbruk” (działka ew. nr 52337/71 – rejon budynków Blachnickiego 2,4 – Blachnickiego 6) wyniosła 153,00 m².

Realizacja w/w zadania remontowego niewątpliwie wpłynie na bezpieczeństwo osób korzystających z chodników, których dotychczasowy zły stan techniczny powodował ryzyko potknięcia lub upadku a w konsekwencji możliwość uszczerbku na zdrowiu. Wykonane roboty wpłynęły także na poprawę estetyki zasobu.

10. Pomiary elektryczne wraz z usunięciem usterek

PLAN: 40.000,00 zł

WYKONANIE: 21.850,00 zł

W 2020 roku firma COMPLEX Rafał Gajda z Wrocławia zrealizowała I etap Umowy z dnia 08.07.2020 r., tj. wykonała przegląd instalacji elektrycznej i osprzętu w częściach wspólnych budynków oraz instalacji odgromowej i wyrównawczej.

Oferta firmy COMPLEX została wybrana w postępowaniu przetargowym przeprowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego w dniu 09.06.2020 r. na zadanie pn. „Wykonanie okresowego 5-letniego przeglądu instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz częściach wspólnych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „CENTRUM”.

II etap w/w umowy (ze względu na panującą sytuację epidemiczną), tj. przegląd instalacji elektrycznej i osprzętu w lokalach mieszkalnych oraz użytkowych, zostanie wykonany w 2021 r.

Wydatkowana kwota uwzględnia koszt zamieszczonego ogłoszenia o przetargu na jednym z lokalnych portali internetowych.

11. Remont chodników – place zabaw, dojścia do budynków, utwardzenia pod stojaki na rowery

PLAN: 140.000,00 zł

WYKONANIE: 135.670,27 zł

W wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego z dnia 16.04.2020 r., przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na zadanie pn. „Remont-przebudowa chodników w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Ostrołęce, ul. Sikorskiego 45 – dot. dz. ew. nr 52820/52”, w dniu 04.05.2020 r. zawarta została umowa z firmą MK INSTAL Mieczysław Kowalczyk z Ostrołęki, która dokonała wymiany starych, spękanych, pokruszonych płyt chodnikowych na kostkę typu „polbruk” (ok. 280,00 m²).

Ponadto firma MK INSTAL na podstawie umowy zawartej w dniu 29.05.2020 r. przeprowadziła remont chodnika biegnącego między budynkami Kleeberga 10 a Sucharskiego 1 oraz wykonała utwardzenie pod trzepak (dz.ew. nr 52820/49), a także utwardzenia pod stojaki na rowery lub ławki we wskazanych przez Spółdzielnię lokalizacjach.

W/w firma dokonała również remontu chodnika, polegającego na wymianie płyt betonowych na kostkę typu „polbruk”, zlokalizowanego pomiędzy II a III klatką budynku Pileckiego 7 wraz z regulacją 3 studni oraz zlikwidowała chodnik biegnący między I a II klatką w/w budynku.

Omawiana pozycja remontowa uwzględnia również koszt wykonania (na podstawie Umowy z dnia 03.06.2019 r.) rozpoczętych jeszcze w 2019 r., przez firmę MK INSTAL utwardzeń pod stojaki na rowery.

12. Remont ciągów pieszo-jezdných Sucharskiego 2÷4 (III etap)

PLAN: 245.000,00 zł

WYKONANIE: 245.003,89 zł

W wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego z dnia 22.05.2020 r. przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na zadanie pn. "Zagospodarowanie terenu w rejonie budynków przy ulicy Sucharskiego 2-4 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Ostrołęce, ul. Sikorskiego 45 – III etap”, w dniu 15.06.2020 r. zawarta została Umowa nr 1/2020 z firmą WOSTAR Wojciech Niedźwiecki z Ostrołęki.

Realizacja III etapu omawianego zadania remontowego (odbiór końcowy robót w dniu 31.07.2020 r.), zakończyła rozpoczęty w 2018 roku proces zagospodarowywania terenu w rejonie budynków przy ulicy Sucharskiego 2 i 4.

Wydatkowana kwota obejmuje również koszt zamieszczenia, na jednym z lokalnych portali internetowych, ogłoszenia o w/w postępowaniu przetargowym oraz uwzględnia koszt przebudowy oświetlenia ulicznego w obrębie prowadzonych robót zrealizowanej przez firmę KWIATKOWSCY Mieczysław Kwiatkowski, Tomasz Kwiatkowski s.c. z Ostrołęki.

13. Przebudowa, wymiana oświetlenia parkowego w rejonie: Pileckiego/Blachnickiego, Madalińskiego 19-21, Sucharskiego /Sikorskiego, Pileckiego/Kleeberga

PLAN: 40.000,00 zł

WYKONANIE: 34.022,77 zł

Koszty poniesione w ramach omawianej pozycji Planu remontów obejmują wykonaną przebudowę oświetlenia na dz. ew. nr 52337/32 (rejon budynków Madalińskiego 19-21), na dz. ew. nr 52820/52 (rejon ulic Sikorskiego - Sucharskiego), wymianę słupów oraz opraw na dz. ew. nr 52820/83 (rejon ulic Pileckiego – Kleeberga) wykonanych przez firmę KWIATKOWSCY Mieczysław Kwiatkowski, Tomasz Kwiatkowski s.c. z Ostrołęki.

Omawiana pozycja uwzględnia również koszt zakupu energooszczędnych opraw oświetleniowych ulicznych typu LED .

14. Wymiana izolacji rur ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji

PLAN: 55.674,00 zł

WYKONANIE: 55.674,00 zł

Ze względu na bardzo zły stan izolacji termicznych na rurociągach c.o., c.w.u., cyrkulacji oraz z.w., który powoduje straty ciepła, a tym samym zwiększenie kosztów za ogrzewanie budynku, w dniu 05.05.2020 r. przeprowadzone zostało postępowanie przetargowe w trybie zapytania o cenę na wybór wykonawcy, który dokona wymiany w/w izolacji w czterech budynkach zasobu.

W wyniku rozstrzygnięcia przedmiotowego postępowania, wybrana została oferta firmy Raw Line z Ostrołęki, z którą zawarto umowę, na wymianę izolacji termicznej w n/w budynkach:

1. Sochaczewskiego 2
2. Pileckiego 11
3. Madalińskiego 25
4. Kleeberga 11.

Wymiana izolacji w budynkach, prowadzona będzie sukcesywnie, w miarę posiadanych środków.

15. Montaż i konserwacja domofonów z udziałem mieszkańców

PLAN: 30.000,00 zł

WYKONANIE: 22.965,77 zł

Na podstawie umowy Nr 1/04/2016 z dnia 28.04.2016 r. montaż nowej oraz naprawę istniejących instalacji domofonowych w budynkach Spółdzielni, wykonywała firma EMJOT – s.c. Marek Kowalczyk, J. Ścibek z Ostrołęki. Montaż instalacji domofonowej (zgodnie z Regulaminem eksploatacji instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”) dokonywany jest na pisemny wniosek mieszkańców danej klatki oraz po uiszczeniu kwoty 120 zł/lokal. Pozostała kwota, w ramach realizacji tego zadania, pokrywana jest przez Spółdzielnię.

W roku 2020 dokonano montażu domofonów w następujących klatkach schodowych: Sikorskiego 45 kl. I i II, Sikorskiego 18 – kl. III, Sochaczewskiego 2 - kl. I, Madalińskiego 13 – kl. II, Sochaczewskiego 10 – kl. IV, Błachnickiego 7 kl. II.

Ponadto, w ramach omawianego zadania remontowego, zakończono rozbudowę/modernizację instalacji domofonowej w budynku Madalińskiego 1.

Wydatkowana kwota uwzględnia wpłaty dokonane przez mieszkańców (w ramach niniejszej pozycji Planu remontów), które w 2020 r. wyniosły 4.910,00 zł.

16. Wymiana lamp na energooszczędne na klatkach schodowych oraz korytarzach piwnicznych

PLAN: 80.000,00 zł

WYKONANIE: 81.180,42 zł

Na podstawie zawartych w dniach 16.09.2019 r., 09.12.2019 r. oraz 29.09.2020 r. umów z Instytutem Gospodarki Nieruchomościami z Katowic na modernizację oświetlenia służącego zwiększeniu użyteczności budynków oraz zmniejszeniu ponoszonych kosztów za energię elektryczną poprzez wymianę energochłonnego oświetlenia wewnętrznego (klatki schodowe oraz korytarze piwniczne) oraz zewnętrznego (wiatrołapy) na oświetlenie energooszczędne typu LED (oprawy oświetleniowe), realizowane w ramach ograniczenia zużycia energii elektrycznej oraz emisji CO₂, wymiany dokonano w kolejnych budynkach Spółdzielni, j.n.:

- Pileckiego 29, Kleeberga 3, Madalińskiego 15 (dot. umów z dnia 16.09.2019 r.)
- Kleeberga 4, Sikorskiego 8, 14, 16, 18, Sucharskiego 7, Błachnickiego 3, Madalińskiego 3, 19, 25, Hubalczyków 7 (dot. umów z dnia 09.12.2019 r.);
- Kleeberga 5, 6, 7, 10, 11, Sikorskiego 2, Pileckiego 15 (dot. umów z dnia 29.09.2020 r.)

Zamontowane na klatkach schodowych oprawy oświetleniowe wyposażone są w czujnik ruchu, natomiast oprawy zewnętrzne – posiadają czujnik zmierzchu.

W kolejnych latach kontynuowana będzie realizacja niniejszego zadania remontowego, w miarę posiadanych środków, tak aby docelowo wyposażyć wszystkie budynki zasobu w energooszczędne oświetlenie.

17. Wykonanie dokumentacji technicznej remontu budynków: Sochaczewskiego 12, Kleeberga 9

PLAN: 8.000,00 zł

WYKONANIE: 8.000,00 zł

W nawiązaniu do uchwalonych w 2015 roku przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni „Kierunków działania Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” na lata 2015-2020” (które uwzględniają m.in. sukcesywne przeprowadzanie renowacji elewacji budynków wraz z robotami towarzyszącymi), firma Usługi Projektowo-Budowlane, Lucyna Szymańska z Ostrołęka, przygotowała dokumentacje projektowe (budynków Sochaczewskiego 12 i Kleeberga 9), niezbędne do przeprowadzenia postępowań przetargowych, w celu wyboru wykonawcy robót.

18. Wykonanie dokumentacji projektowej otwartej strefy aktywności oraz wykonanie OSA (dot. działki 50444/131)

PLAN: 23.033,00 zł

WYKONANIE: 23.033,00 zł

Rozstrzygnięcie postępowania przetargowego z dnia 23.10.2019 r. przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, skutkowało zawarciem w dniu 19.11.2019 r. umowy z firmą Fit Park Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Toruniu na dostawę i montaż urządzeń typu fitness (elementów siłowni plenerowej) na dz. ew. nr 50444/131. Roboty odebrano w dniu 07.01.2020 r.

Wydatkowana kwota obejmuje również koszt wykonania projektu budowlanego i pełnienia obowiązków inspektora nadzoru budowlanego, przy realizacji omawianego zadania, przez firmę Usługi Projektowo-Budowlane, Lucyna Szymańska z Ostrołęki.

Siłownia plenerowa zrealizowana na działce nr 50444/131 jest drugą, będącą własnością Spółdzielni. Obie cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem nie tylko wśród mieszkańców zasobu. Ich budowa wpisuje się w uchwalone przez Walne Zgromadzenie w roku 2015 – Kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej ‘CENTRUM’ na lata 2015-2020.

19. Renowacja elewacji, docieplenie zewnętrznych ścian piwnic, wymiana osłon balustrad balkonowych z płyt azbestowych budynków: Pileckiego 3, Sochaczewskiego 12, Kleeberga 9

PLAN: 400.000,00 zł

WYKONANIE: 396.406,29 zł

W 2020 roku poddane renowacji zostały 3 budynki wielorodzinne: Pileckiego 3, Sochaczewskiego 12 i Kleeberga 9 (I etap).

W związku z rozstrzygnięciem postępowania przetargowego z dnia 05.12.2019 r. przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, wybrany został wykonawca robót renowacyjnych budynku przy ulicy Pileckiego 3 - firma Usługi Remontowo-Budowlane, Janusz Murach z Ostrołęki, która na podstawie umowy z dnia 18.12.2019 r. wykonała roboty obejmujące, m.in. renowacje elewacji, docieplenie ścian na poziomie cokołów wraz z wymianą okienek piwnicznych, wymianę osłon balkonów, remont opasek odwadniających. Ponadto, przedmiotowy Wykonawca, dokonał naprawy czterech płyt balkonowych na poziomie III piętra, której zakres ustalony został na podstawie sporządzonego na zlecenie Spółdzielni przez firmę Roboty Ogólnobudowlane, Konserwacja Zabytków, Andrzej J. Wszeborowski z Łomży, „Projektu i Oceny Stanu Technicznego 4 balkonów III piętra budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Ostrołęce przy ulicy Rotmistrza Pileckiego 3”. Realizacja renowacji budynku Pileckiego 3 wymagała (w celu uzyskania oczekiwanego rezultatu) również zlecenia Wykonawcy robót dodatkowych – naprawy elewacji na poziomie III i IV piętra w związku ze stwierdzeniem licznych pęknięć struktury na ścianie od strony balkonów. Roboty zostały wykonane i odebrane w dniu 26.06.2020 r.

Dnia 19.05.2020 r. odbyło się postępowanie przetargowe w trybie przetargu nieograniczonego na wybór wykonawcy renowacji elewacji budynku przy ulicy Sochaczewskiego 12. W wyniku jego rozstrzygnięcia w dniu 05.06.2020 r., została zawarta umowa z wykonawcą w/w robót tj. firmą Usługi Remontowo-Budowlane, Janusz Murach z Ostrołęki, która przeprowadziła renowację w ustalonym terminie. Protokolarny, odbiór końcowy robót odbył się w dniu 02.09.2020 r.

Dnia 15.09.2020 r. odbył się również przetarg przeprowadzony w trybie przetargu nieograniczonego na wybór wykonawcy renowacji elewacji budynku przy ulicy Kleeberga 9. Efektem jego rozstrzygnięcia jest zawarta w dniu 14.10.2020 r. umowa z firmą Usługi Remontowo-Budowlane, Janusz Murach z Ostrołęki, która (zgodnie z w/w Umową) w 2020 r. zrealizowała I etap robót. Termin zakończenia II etapu, omawianego zadania, ustalony jest na 30.04.2021 r.

Renowacja elewacji budynków prowadzona będzie w ciągu najbliższych lat sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych.

Wydatkowana kwota obejmuje również koszty związane ze zleceniem publikacji ogłoszeń o przetargach nieograniczonych w prasie lokalnej lub portalu internetowym.

20. Docieplenie cokołu wraz z obróbką okienek piwnicznych oraz wykonanie opaski betonowej w budynku przy ulicy Kozłowskiego LASA 7

PLAN: 23.050,00 zł

WYKONANIE: 23.014,80 zł

Firma Usługi Remontowo – Budowlane Janusz Murach z Ostrołęki wykonała w budynku przy ulicy Kozłowskiego LASA 7 docieplenie cokołu, opaskę betonową wokół budynku, a także wymieniła okienka piwniczne.

Konieczność wykonania przedmiotowych prac wynika z bardzo złego stanu okienek piwnicznych, które pomimo niejednokrotnie poddawanych naprawom, nie miały możliwości zamknięcia. Powyższe powodowało wzrost zużycia energii cieplnej.

Docieplenie cokołu oraz wymiana okienek piwnicznych korzystnie wpłynie na rozliczanie się nieruchomości z dostarczanego ciepła oraz stanowi działanie energooszczędne, które wpisuje się w uchwalone przez Walne Zgromadzenie „Kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” na lata 2015-2020”

21. Wymiana drzwi wejściowych do budynków mieszkalnych

PLAN: 25.000,00 zł

WYKONANIE: 15.389,68 zł

W 2020 r., na wnioski mieszkańców, wymieniono drzwi wejściowe będące w złym stanie technicznym oraz w klatkach, których wykonywano montaż domofonów, a stan drzwi uniemożliwiał ich prawidłowe funkcjonowanie.

W ramach omawianej pozycji Planu remontów, dokonano wymiany drzwi w 3 klatkach schodowych, tj. : Sochaczewskiego 10 – kl. IV, Sikorskiego 18 – kl. IV, Sochaczewskiego 2 – kl. I, jak również drzwi do sali konferencyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.

Wymiana drzwi wejściowych zwiększa poczucie bezpieczeństwa mieszkańców, umożliwia prawidłowe funkcjonowanie zamontowanych domofonów oraz wpisuje się w uchwalone, przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2015 r., Kierunki działania S.M. „CENTRUM” na lata 2015-2020.

22. Remont dachu Sikorskiego 6 (II etap)

PLAN: 47.250,00 zł

WYKONANIE: 47.244,30 zł

W 2020 roku zrealizowano II etap remontu dachu pawilonu handlowo-usługowego przy ulicy Sikorskiego 6. Tym samym zakończony został rozpoczęty w 2018 roku proces renowacji poszycia, poprzez zastosowanie nowoczesnej metody wykorzystującej membranę hydroizolacyjną na bazie polimerów cechującą się wysoką odpornością na oddziaływanie warunków atmosferycznych, stałe promieniowanie UV, wysoką odpornością na starzenie, gradobicie, typowe czynniki zanieczyszczenia środowiska i uszkodzenia mechaniczne.

Prace wykonała (na podstawie umowy zawartej w dniu 04.06.2020 r.) firma GP Capital Sp. z o.o. z Białegostoku, która udzieliła na wykonane roboty 10-letniej gwarancji.

23. Wykonanie remontu placu utwardzonego w rejonie budynku Madalińskiego 1-3 (dokumentacja – I etap)

PLAN: 2.460,00 zł

WYKONANIE: 2.460,00 zł

Firma STERBUD s.c. z Ostrołęki wykonała (na potrzeby przeprowadzenia postępowania przetargowego) projekt zagospodarowania terenu w rejonie budynków Madalińskiego 1-3 (I etap). Ograniczone możliwości finansowe Spółdzielni wymuszają konieczność podziału na

dwa etapy zadania remontowego, które (jako całość) obejmującego również rejon budynku Madalińskiego 5.

24. Wymiana rozdzielni elektrycznych

PLAN: 7.400,00 zł


WYKONANIE: 7.380,00 zł

W omawianym okresie wymienione zostały dwie rozdzielnie oświetlenia ulicznego, stwarzające niebezpieczeństwo porażenia prądem, zlokalizowane przy stacjach transformatorowych w rejonie budynków Pileckiego 3 oraz Sucharskiego 4.

Wymiany dokonała specjalistyczna firma KWIATKOWSKI Mieczysław Kwiatkowski, Tomasz Kwiatkowski s.c. z Ostrołęki.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA


mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU


Jakub Frydryk

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM” W ROKU 2020

1. „Jasełka”.

W dniu 22 stycznia 2020r. dzieci z Przedszkola Miejskiego Nr 1 wykonały piękne przedstawienie dla podopiecznych Środowiskowego Domu Samopomocy. Po przedstawieniu było wspólne śpiewanie kolęd oraz każdemu uczestnikowi został wręczony słodki upominek.

2. Konkurs na „ Najładniejszą iluminację świetlną – świąteczną balkonu/ loggii” , „ Najładniejszą iluminację świetlną – świąteczną terenu przed budynkiem”.

30 stycznia 2020r. odbyło się spotkanie ze zwycięzcami w/w konkursów .

Komisja Konkursowa wręczyła nagrody oraz dyplomy z wyróżnieniami.

Uczestnicy spotkania mile spędzili czas przy słodkim poczęstunku.

3. Życzenia z okazji świąt Wielkanocnych.

W kwietniu 2020r. został opracowany projekt życzeń z okazji Świąt Wielkanocnych skierowanych do mieszkańców osiedla „Centrum”. Życzenia zostały zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz na portalu eostroleka.pl

4. „Dzień Dziecka”.

Z okazji „ Dnia Dziecka” Spółdzielnia przekazała materiały biurowe, zabawki i pomoce edukacyjne dla dzieci z Przedszkola Miejskiego Nr 1 w Ostrołęce.

5. „Radosny Świątlicobus”.

Ze względu na sytuację epidemiczną związaną z pandemią COVID-19 i wprowadzonymi w całym kraju obostrzeniami, Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie zrezygnował z organizowania objazdowej świetlicy w roku 2020.

6. Festyn z Radą Osiedla.

Ze względu na sytuację epidemiczną związaną z pandemią COVID-19 i wprowadzonymi w całym kraju obostrzeniami Rada Osiedla zrezygnowała z organizacji festynu.

7. Wyjazd rekreacyjny dla pracowników, członków Zarządu i Rady Nadzorczej – grzybobranie.

W dniu 25 września 2020r. wspólnie z Organizacją Zakładową NSZZ „ Solidarność” zostało zorganizowane spotkanie integracyjne dla pracowników w pensjonacie „Wioletta”. W spotkaniu wzięło udział łącznie 31 osób w tym pracownicy, członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej SM „CENTRUM”.

8. Konkursy związane z poprawą estetyki.

W maju 2020r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” ogłosiła konkurs na „Najładniejszy balkon na osiedlu „CENTRUM” oraz na „Najbardziej estetyczne zagospodarowanie terenu wokół bloku”.

Ogłoszenie zostało rozwieszane na klatkach schodowych oraz zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

W związku z ogłoszeniem konkursem zgodnie z § 3 ust.1 Regulaminu Konkursu powołano Komisję Konkursową w składzie:

1. Regina Laskowska
2. Wiesława Jolanta Koniecko
3. Kamila Załęska- Kowalczyk

która dokonała oceny wyglądu wszystkich balkonów oraz estetyki i sposobu zagospodarowania terenu wokół bloków będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.

Komisja Konkursowa biorąc pod uwagę: wygląd, ogólne wrażenie, ukwiecenie, kolorystykę i dobór roślin zdecydowała przyznać nagrody zgodnie z kryteriami przyjętymi w §4 Regulaminem Konkursu.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” na wniosek Komisji Konkursowej postanowił, jak co roku, przyznać dodatkowe wyróżnienia najbardziej zaangażowanym mieszkańcom w budowanie pozytywnego wizerunku zasobów Spółdzielni.

W związku z zagrożeniem rozprzestrzeniania się koronawirusa, obowiązującym stanem epidemii i wprowadzonymi obostrzeniami w tym zakresie, w trosce o bezpieczeństwo zdrowotne członków Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w porozumieniu z Komisją Konkursową podjął decyzję o nieorganizowaniu tradycyjnego uroczystego spotkania z nagrodzonymi osobami. Wszystkie nagrodzone i wyróżnione osoby otrzymały od Zarządu Spółdzielni indywidualne podziękowania za pracę i zaproszenie po odbiór nagród, dyplomów i wyróżnień w terminie od 01.12.2020r. do 11.12.2020r. w godzinach od 7⁰⁰ do 14⁰⁰ do siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” przy ul. Sikorskiego 45.

9. Wspólne strojenie choinki.

Dzieci z Przedszkola Miejskiego Nr 1 w Ostrołęce w dniu 10 grudnia 2020r. z zakupionych przez Spółdzielnię materiałów przygotowały ozdoby choinkowe, które zawiesiły przed siedzibą swojego Przedszkola.

10. Turniej szachowy.

17 grudnia 2020r. odbył się Turniej Szachowy organizowany przez Pana Tadeusza Nalewajk. W turnieju mogły wziąć udział wszystkie chętne dzieci ze Szkoły Podstawowej Nr 10 w Ostrołęce oraz dzieci mieszkające w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.

Dla zwycięzców turnieju przekazano medale oraz pamiątkowe statuetki, ufundowane przez Spółdzielnię.

11. Konkursy na : „ Najładniejszą iluminację świetlną- świąteczną balkonu/loggii” i „ Najładniejszą iluminację świetlną- świąteczną terenu przed budynkiem”.

W grudniu 2020r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” ogłosiła konkurs na:

„Najładniejszą iluminację świetlną- świąteczną balkonu/loggii” ,

„Najładniejszą iluminację świetlną- świąteczną terenu przed budynkiem”.

Ogłoszenie z zaproszeniem do wzięcia udziału w konkursie zostało rozwieszane na klatkach schodowych oraz zamieszczone na stronie internetowej spółdzielni.

W czasie trwania konkursu tj. do 31.12.2020r. Komisja Konkursowa dokonała dwukrotnego obejścia zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” oceniając zgodnie z § 4 Regulaminem Konkursu wygląd wszystkich balkonów oraz terenów przed blokiem, na których wykonane były świąteczne dekoracje. Rozstrzygnięcie konkursu i wręczenie nagród, dyplomów i wyróżnień planowane jest na styczeń 2021 roku.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk

**ZATRUDNIENIE, OSOBOWY FUNDUSZ PŁAC,
PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE
W ROKU 2020**

Plan zatrudnienia na 2020 r. zgodnie ze strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” zakładał 37,5 etatu.

Średniomiesięczne zatrudnienie w Spółdzielni (w przeliczeniu na pełne etaty) w 2020 roku wynosiło 29,76 etatu i było niższe od planowanego zatrudnienia zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w 2020 roku wyniosło 4698,70 zł co oznacza, że było niższe od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia za 2020 rok w sektorze przedsiębiorstw o 712,75 zł i stanowiło 86,82 % powoływanego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia za 2020 rok w sektorze przedsiębiorstw, które wynosiło 5411,45 zł.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w 2020 roku byłoby wyższe, gdyby pracownicy przez cały rok pracowali i pobierali wynagrodzenie obciążające osobowy fundusz płac.

Na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych swoje usługi na rzecz Spółdzielni świadczyli między innymi: Radca prawny, Informatyk, Inspektor ochrony danych osobowych oraz Inspektor ds. bhp, p. poż i oc.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk

**ZATRUDNIENIE, OSOBOWY FUNDUSZ PŁAC, PRZECIĘTNE
MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE ZA LATA 2019 I 2020**

bez nagród jubileuszowych, odpraw itp.

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA		DYNAMIKA 2019=100
		2019	2020	
I. Przeciętne zatrudnienie w etatach				
1.	Pracownicy administracyjno-biurowi + Zarząd	18,38	17,16	93,36
2.	Konserwatorzy zieleni	4,83	4,44	91,92
3.	Pracownicy ds. sanitarno-porządkowych	10,42	8,16	78,31
4.	Konserwatorzy	0,67	-	
OGÓŁEM		34,30	29,76	86,76
II. Osobowy Fundusz Płac w zł				
1.	Pracownicy administracyjno-biurowi + Zarząd	1172174,40	1096545,08	93,54
2.	Konserwatorzy zieleni	210048,98	186675,32	88,87
3.	Pracownicy ds. sanitarno-porządkowych	367403,73	238132,59	64,81
4.	Konserwatorzy	27418,97	-	
OGÓŁEM		1777046,08	1521352,99	85,61
III. Przeciętna miesięczna płaca w zł				
1.	Pracownicy administracyjno-biurowi + Zarząd	5314,54	5325,10	100,19
2.	Konserwatorzy zieleni	3624,03	3503,67	96,67
3.	Pracownicy ds. sanitarno-porządkowych	2938,29	2431,91	82,76
4.	Konserwatorzy	3410,32	-	
OGÓŁEM		4317,41	4260,06	98,67

Z-ca PREZESA
Małgorzata Danilewicz
mgr inż. Małgorzata Danilewicz

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk
Jakub Frydryk

**ZATRUDNIENIE, OSOBOWY FUNDUSZ PŁAC, PRZECIĘTNE
MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE ZA LATA 2019 I 2020**

z nagrodami jubileuszowymi, odprawami itp.

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	LATA		DYNAMIKA 2019=100
		2019	2020	
	I. Przeciętne zatrudnienie w etatach			
1.	Pracownicy administracyjno-biurowi + Zarząd	18,38	17,16	93,36
2.	Konserwatorzy zieleni	4,83	4,44	91,92
3.	Pracownicy ds. sanitarno-porządkowych	10,42	8,16	78,31
4.	Konserwatorzy	0,67	-	
	OGÓŁEM	34,30	29,76	86,76
	II. Osobowy Fundusz Płac w zł			
1.	Pracownicy administracyjno-biurowi + Zarząd	1256816,40	1230062,28	97,87
2.	Konserwatorzy zieleni	225882,23	186675,32	82,64
3.	Pracownicy ds. sanitarno-porządkowych	399650,07	261263,39	65,37
4.	Konserwatorzy	42260,72	-	
	OGÓŁEM	1924609,42	1678000,99	87,19
	III. Przeciętna miesięczna płaca w zł			
1.	Pracownicy administracyjno-biurowi + Zarząd	5698,30	5973,50	104,82
2.	Konserwatorzy zieleni	3897,21	3503,67	89,90
3.	Pracownicy ds. sanitarno-porządkowych	3196,18	2668,13	83,47
4.	Konserwatorzy	5256,31	-	
	OGÓŁEM	4675,93	4698,70	100,48

Z-ca PREZESA

mgr inż. Małgorzata Dauksza

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydman

CZEŚĆ OPISOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2020 R.

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej "CENTRUM" według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą **57 329 823,93** złotych.

Stan poszczególnych funduszy, majątku trwałego, majątku obrotowego (w skład którego wchodzi zapasy materiałów, należności i środki pieniężne) oraz kredyty i zobowiązania przedstawiają się następująco:

I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe 49 263 949,65 zł

z tego :

- wartości niematerialne i prawne 587,77 zł

- rzeczowe aktywa trwałe (netto) 47 960 141,53 zł

w tym:

a) budynki mieszkalne 19 259 359,07 zł

b) budowle 393 834,54 zł

b) grunty /własne/ 14 511 588,72 zł

c) wieczyste użytkowanie gruntu 13 617 511,42 zł

d) urządzenia techniczne i maszyny 148 445,04 zł

e) środki transportu - zł

- środki trwałe w budowie 29 402,74 zł

- należności długoterminowe (odsetki od kredytów długoterminowych)	1 303 220,35 zł
2. Aktywa obrotowe	8 065 888,28 zł
- należności krótkoterminowe	912 533,76 zł
w tym:	
- należności z tytułu dostaw i usług	26 938,94 zł
-należności z tytułu niezapłaconych opłat /lokale mieszkalne/	457 359,13 zł
- należności z tytułu opłat za lok. użytkowe	27 819,78 zł
- inwestycje krótkoterminowe /środki pieniężne w kasie i na rachunkach/	3 261 251,05 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 892 103,47 zł
w tym:	
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM z roku poprzedniego	406 999,30 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM z roku bieżącego	765 495,16 zł
- fundusz remontowy	1 901 522,57 zł
- pozostałe	818 086,44 zł

Stan zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych ogółem na koniec grudnia 2020 roku wynosi 677.898,25 zł, a na koniec grudnia 2019 roku wynosił 640.235,39 zł, co daje wzrost o 5,55%. Zaległości dzielą się w następujący sposób:

- zadłużenie bieżące na 31.12.2020r. – 457.359,13 zł, a na 31.12.2019r. 406.762,85 zł – wzrost o 11,06%,
- zadłużenie zasądzone na 31.12.2020r. – 220.539,12 zł, a na 31.12.2019r. 233.472,54 zł – spadek o 5,54%.

Stan zaległości w opłatach za lokale użytkowe ogółem na koniec grudnia 2020 roku wynosi 42.773,13 zł, a na koniec grudnia 2019 roku wynosiło

52.547,20 zł, co daje spadek o 18,60%.

Na wysokość bieżących zaległości z tytułu opłat za mieszkania na koniec grudnia 2020 roku miało wpływ zadłużenie w przedziale do 700,00 zł, które wynosi 136.032,05 zł (769 dłużników).

Spółdzielnia Mieszkaniowa "CENTRUM" w ciągu 2020r. podjęła szereg działań windykacyjnych mających na celu odzyskanie jak największej ilości należności od dłużnika w drodze postępowania polubownego, stwarzającego możliwość podjęcia szybkich działań bez zbędnych formalności oraz bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów.

Działania prowadzone w trybie postępowania polubownego polegały przede wszystkim na:

- prowadzeniu rozmów telefonicznych z dłużnikami mającymi na celu ustalenie sposobu i terminu spłaty należności,
- osobiste rozmowy z dłużnikami.

Działania windykacyjne w Spółdzielni możemy podzielić na trzy grupy:

1. Działania pozasądowe zmierzające do szybkiego i skutecznego odzyskania należności:

- kontakt listowny, telefoniczny motywujący dłużnika do dobrowolnej spłaty długu,
- wysyłanie wezwań do zapłaty – w 2020 roku wysłano 276 wezwań,
- wypowiedzenie umów najmu i dzierżawy dłużnikom,
- ustalenie z dłużnikami dodatkowych terminów spłaty należności,
- czuwanie nad terminowym dokonywaniem wpłat w ustalonych ratach,
- wysyłanie potwierdzeń sald umożliwiających poznanie i uzgodnienie stanu zadłużenia,
- przeprowadzenie wykluczeń z grona członków Spółdzielni,

- propagowanie korzystania z pomocy Państwa, jaką jest dodatek mieszkaniowy – wartość wpłaconych przez Urząd Miasta dodatków mieszkaniowych na rachunek Spółdzielni w 2020 roku opiewa na kwotę 110.361,81 zł.
2. Postępowania sądowe – w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania wierzytelności Spółdzielnia kieruje sprawę na rok postępowania sądowego poprzez:
- przygotowywanie i gromadzenie niezbędnych dokumentów,
 - sporządzanie i przesyłanie pozwów do właściwego sądu – w 2020 roku skierowano 33 pozwy na kwotę 138.642,49 zł,
 - wystąpienie do sądu o nadanie klauzuli wykonalności.
3. Postępowanie egzekucyjne, na które składają się:
- kierowanie do dłużnika ostatecznego przed egzekucyjnego wezwania do zapłaty należności wraz z odsetkami i kosztami sądowymi oraz zagrożeniem skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej,
 - przygotowywanie wniosku przekazującego sprawę do właściwego komornika wraz ze wskazaniem sposobu przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego – w 2020 roku przygotowano 4 wniosku na kwotę 8.151,80 zł,
 - egzekucja należności pieniężnych – wartość przekazanych środków przez Komornika w 2020 roku wyniosła 14.494,92 zł.

Terminowe regulowanie opłat za użytkowanie mieszkań stanowi niezbędny warunek zapewniający możliwość prawidłowego prowadzenia gospodarki w spółdzielni mieszkaniowej i ciągłości regulowania zobowiązań finansowych. Opóźnienia w regulowaniu opłat bądź brak tych opłat ze strony naszych członków zakłóca spójność ogólnej gospodarki finansowej naszej Spółdzielni.

Rok 2020 był szczególnym okresem, w którym członkowie spółdzielni, jak i sama Spółdzielnia borykała się z pandemią w całym kraju. Utrudniony kontakt ze społecznością Spółdzielni, jak też konieczność wprowadzenia szeregu obostrzeń i procedur ochrony zdrowia, spowodowały wygenerowanie dodatkowych kosztów, z którymi należało się zmierzyć. Terminowość regulowania opłat uzależniła się również od sytuacji ekonomicznej w kraju – wielu z naszych członków utraciło pracę, dlatego też szereg zastosowanych działań pozwolił na stabilne funkcjonowanie.

II. PASYWA

1. Kapitały własne spółdzielni na 31.12.2020 r.	50 708 309,59 zł
w tym:	
- fundusz udziałowy	177 127,57 zł
- fundusz zasobowy	31 271 822,95 zł
- fundusz zasobów mieszkaniowych	702 566,93 zł
- fundusz wkładów budowlanych	34 364 230,36 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	973 094,17 zł
- fundusz z tytułu przeszacowania majątku	- 16 780 532,39 zł
2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 621 528,34 zł
- długoterminowe kredyty bankowe	
w spłacie (kredyty starego portfela)	1 094 926,89 zł
- zobowiązania krótkoterminowe	3 916 623,66 zł
z tego:	
- z tytułu dostaw mediów	852 275,60 zł
- ENERGA	661 132,69 zł
- OPW i K	140 961,30 zł
- PGE Rejon Energetyczny	7 128,49 zł
- PGNiG	43 053,12 zł
- pozostałe z tytułu dostaw usług	158 629,22 zł
- zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	676 251,19 zł
- zobowiązania wobec lokali użytkowych	147,78 zł

- z tytułu podatków, ceł i ZUS	20 600,00 zł
- inne zobowiązania	222 768,45 zł
- fundusze specjalne	1 985 951,43 zł
-rozliczenia międzyokresowe	1 609 977,79 zł
w tym:	
- inne rozliczenia krótkoterminowe	1 208 200,26 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM dotycząca działalności gospodarczej	401 777,53 zł

III. KOSZTY

Koszty Spółdzielni za rok 2020 zamknęły się kwotą 13 647 882,79 zł
w układzie rodzajowym koszty kształtowały się następująco:

- zużycie materiałów	25 006,30 zł
- amortyzacja	66 163,41 zł
- energia elektryczna	122 205,70 zł
- wynagrodzenia (osobowe i bezosobowe)	1 805 290,99 zł
- ZUS i inne świadczenia	342 663,58 zł
- ZFŚS	55 093,14 zł
- zimna woda i kanalizacja	1 612 017,38 zł
- gaz	260 992,79 zł
- wywóz nieczystości	490 714,60 zł
- co i cw	5 100 686,06 zł
- podatek od nieruchomości	145 769,15 zł
- wieczyste użytkowanie gruntu	136 791,20 zł
- usługi niematerialne i pozostałe koszty	1 753 102,78 zł
- naliczenie na fundusz remontowy	1 731 325,71 zł
- naliczenie na fundusz wymiany wodomierzy	211 377,60 zł
Razem:	<u>13 647 882,79 zł</u>

z tego:

- eksploatacja podstawowa	6 183 471,96 zł
---------------------------	-----------------

w tym:

- naliczenie na fundusz remontowy	1 519 948,11 zł
- naliczenie na fundusz wodomierzy	211 377,60 zł
- zimna woda i kanalizacja	1 612 017,38 zł
- gaz	260 992,79 zł
- co i cw	5 100 686,06 zł
- wywóz nieczystości	490 714,60 zł

IV. PRZYCHODY

Przychody za 2020 r. osiągnięto w wysokości	13 279 267,40 zł
z tego:	
- dochody lokali mieszkalnych	12 580 480,00 zł
- dochody lokali użytkowych	548 833,00 zł
- dochody z dzierżawy	149 954,40 zł

V. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE ORAZ FINANSOWE

1. Przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne (odsetki)	108 537,96 zł
2. Koszty finansowe i pozostałe koszty operacyjne (koszty sądowe , komornicze , opłaty, itp.)	9 396,20 zł
3. Podatek dochodowy	94 244,00 zł

Ogółem działalność Spółdzielni Mieszkaniowej "CENTRUM" za 2020 r. zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 363 717,63 zł.

Wyniki finansowe na poszczególnych składnikach działalności eksploatacyjnej i ogółem za 2020 rok kształtują się następująco:

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPLYWY	KOSZTY	WYNIK
1.	Eksploatacja	5 814 856,57	6 183 471,96	-368 615,39
2.	Gaz	260 992,79	260 992,79	0,00
3.	Zimna woda i kanalizacja	1 612 017,38	1 612 017,38	0,00
4.	Wywóz nieczystości	490 714,60	490 714,60	0,00
5.	Co i Cw	5 100 686,06	5 100 686,06	0,00
I	Razem /bez: zw, gazu, wyw. nieczyst., co i cw /	5 814 856,57	6 183 471,96	-368 615,39
II	Razem	13 279 267,40	13 647 882,79	-368 615,39
6.	Pozostałe przychody i koszty	108 537,96	9 396,20	99 141,76
III	OGÓŁEM /bez: zw, gazu, wyw. nieczyst., co i cw /	5 923 394,53	6 192 868,16	-269 473,63
IV	OGÓŁEM	13 387 805,36	13 657 278,99	-269 473,63
PODATEK DOCHODOWY		94 244,00		94 244,00
V	OGÓŁEM	13 293 561,36	13 657 278,99	-363 717,63

Ostrołęka, dnia 23.03.2021 r.

Sporządził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Bierzputowska

Zatwierdził:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk

W załączeniu:

1. Załącznik nr 1 / Aktywa i Pasywa Bilansu za lata 2019 i 2020/
2. Załącznik nr 2 / Koszty i Przychody za lata 2019 i 2020/

Załącznik nr. 1 do części opisowej sprawozdania finansowego za 2020 r.

AKTYWA I PASYWA BILANSU ZA LATA 2019 I 2020

w złotych

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019 R.	2020 R.	Dynamika 2019=100
	AKTYWA	57 863 282,25	57 329 837,93	99,08
A	Aktywa trwałe	50 443 579,23	49 263 949,65	97,66
I	Wartości niematerialne i prawne	2 861,23	587,77	20,54
II	Rzeczowe aktywa trwałe	48 781 281,80	47 960 141,53	98,32
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	48 751 879,06	47 930 738,79	98,32
	w tym: - budynki	20 009 748,51	19 259 359,07	96,25
	- budowle	431 900,83	393 834,54	91,19
	2. Środki trwałe w budowie	29 402,74	29 402,74	100,00
III	Należności długoterminowe od kredytów	1 659 436,20	1 303 220,35	78,53
B	Aktywa obrotowe	7 419 703,02	8 065 888,28	108,71
1	Należności krótkoterminowe	942 822,26	912 533,76	96,79
	w tym:			
	-z tytułu dostaw i usług	40 196,90	26 938,94	67,02
	-z tytułu opłaty za lokale mieszkalne	406 762,85	457 359,13	112,44
	- z tytułu opłat za lokale użytkowe	24 999,87	27 819,78	111,28
2	Inwestycje krótkoterminowe /środki pieniężne/	3 156 476,75	3 261 251,05	103,32
3	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 320 404,01	3 892 103,47	117,22
	- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM z roku poprzedniego	574 418,46	406 999,30	70,85
	- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM z roku bieżącego	792 611,96	765 495,16	96,58
	- saldo WN funduszu remontowego	1 615 986,64	1 901 522,57	117,67
	- pozostałe	337 386,95	818 086,44	242,48
II	PASYWA	57 863 282,25	57 329 837,93	99,08
A	Kapitały, fundusze spółdzielni	51 554 515,73	50 708 309,59	98,36
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 308 766,52	6 621 528,34	104,96
1	Zobowiązania długoterminowe /kredyty w spłacie/	1 451 142,74	1 094 926,89	75,45
2	Zobowiązania krótkoterminowe	1 660 767,00	1 930 672,23	116,25
	-zobowiązania z tytułu mediów	664 091,44	852 275,60	128,34
	-zobowiązania z tytułu dostaw i usług	101 893,90	158 629,22	155,68
	-zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	577 512,18	676 251,19	117,10
	-zobowiązania wobec lokali użytkowych	165,22	147,78	89,44
	-zobowiązania z tytułu podatków i ZUS	104 455,73	20 600,00	19,72
	-zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-	-
	-pozostałe zobowiązania	212 648,53	222 768,44	104,76
3	Fundusze specjalne	1 647 304,19	1 985 951,43	120,56
4	Rozliczenia międzyokresowe	1 549 552,59	1 609 977,79	103,90
	- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca działalności gospodarczej	960 031,12	401 777,53	41,85
	- inne rozliczenia międzyokresowe -krótkoterminowe	589 521,47	1 208 200,26	204,95

ZAŁĄCZNIK nr. 2 do części opisowej sprawozdania finansowego za 2020 r.

KOSZTY I PRZYCHODY ZA LATA 2019 I 2020

w złotych

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2 019	2 020	DYNAMIKA 2018=100
I	KOSZTY razem	13 719 288,37	13 657 278,99	99,55
1.	Koszty działalności podstawowej	13 414 115,19	13 647 882,79	101,74
	z tego:			
	-zużycie materiałów	38 565,22	25 066,30	65,00
	-amortyzacja	65 661,33	66 163,41	100,76
	-energia elektryczna	115 748,58	122 205,70	105,58
	-wynagrodzenia /osobowe i bezosobowe/	2 053 230,42	1 805 290,99	87,92
	-ZUS i inne świadczenia	410 764,39	342 663,58	83,42
	-ZFŚS	52 805,39	55 093,14	104,33
	-zimna woda i kanalizacja	1 600 883,60	1 612 017,38	100,70
	-gaz	283 053,50	260 992,79	92,21
	-wywóz nieczystości	500 444,10	490 714,60	98,06
	-co i cw	4 905 410,15	5 100 686,06	103,98
	-podatek od nieruchomości	158 908,00	145 769,15	91,73
	-wieczyste użytkowanie gruntu	149 008,20	136 791,20	91,80
	-usługi niematerialne i pozostałe koszty	1 348 276,76	1 753 102,78	130,03
	-odpis na fundusz remontowy i wodomierzy	1 731 355,55	1 731 325,71	100,00
2.	Pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe	305 173,18	9 396,20	3,08
II.	PRZYCHODY razem	13 886 707,53	13 293 561,36	95,73
1.	Przychody z działalności podstawowej	13 010 781,89	13 279 267,40	102,06
	z tego:			
	-przychody z lokali mieszkalnych	12 251 218,74	12 580 480,00	102,69
	-przychody z lokali użytkowych	604 017,79	548 833,00	90,86
	-przychody z dzierżawy	155 545,36	149 954,40	96,41
2.	Pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe	1 101 117,64	108 537,96	9,86
3.	Podatek dochodowy	225 192,00	94 244,00	41,85

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Sierżputowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 15. tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk

UCHWAŁA NR 3
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM”

z dnia 2021r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za 2020 rok.

Na podstawie art. 1 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. (Dz.U. z 2020r. poz. 1465, 2127, z 2021r. poz. 11) oraz art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 poz.648) i § 55 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” uchwala co następuje:

§ 1

Przyjąć i zatwierdzić roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni, na które składają się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2020 rok,
2. Bilans za rok obrotowy sporządzony na dzień 31.12.2020r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 57.329.837,93 zł (słownie: pięćdziesiąt siedem milionów trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści siedem złotych 93/100),
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. wykazujący stratę netto w kwocie 363.717,63 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset siedemnaście złotych 63/100), w tym:
 - niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 765.495,16 zł (słownie: siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych 16/100)
 - wynik finansowy z działalności gospodarczej netto w kwocie 401.777,53 zł (słownie: czterysta jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych 53/100)
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podjęta w głosowaniu na piśmie.

Za uchwałą głosowało..... Członków

Przeciw uchwale głosowało Członków

Wstrzymało się od głosowania..... Członków

SEKRETARZ KOMISJI

ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI

ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał



WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za 2020 rok

1. Nazwa spółdzielni i siedziba:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM”
07-410 Ostrołęka, ul. Sikorskiego 45.
2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni: Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi.
3. Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy dla miasta st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000127742.
4. Statystyczny numer identyfikacyjny: REGON 550006100.
5. Numer identyfikacji podatkowej: NIP 758-000-02-26.
6. Czas trwania spółdzielni: Od 10-05-1991 r.
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01-01-2020 i kończący się 31-12-2020.
8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmiennym zakresie.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen

nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarżane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym ich okresowi ekonomicznej użyteczności.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe wycenia się według wartości rynkowej.

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według wartości rynkowej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty,

z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Środki pieniężne w walucie obcej w Spółdzielni nie występują.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu, zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione według wartości nominalnej.

Ostrołęka, data 23-03-2021 r.

Sporządził:

GLÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Sierzputowska

Zatwierdził:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

Małgorzata Dauksza
mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk
Jakub Frydryk

Bilans

Jednostka

AKTYWA		Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
0		1	2	3
AKTYWA RAZEM *		57 329 837,93	57 863 282,25	0,00
A	AKTYWA TRWAŁE	49 263 949,65	50 443 579,23	0,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	587,77	2 861,23	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2	Wartość firmy			
3	Inne wartości niematerialne i prawne	587,77	2 861,23	0,00
	1) licencje na oprogramowanie komputerowe itp.	587,77	2 861,23	
	2) pozostałe			
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	47 960 141,53	48 781 281,80	0,00
1	Środki trwałe	47 930 738,79	48 751 879,06	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	28 129 100,14	28 205 763,86	
	w tym prawo wieczystego użytkowania	13 617 511,42	13 617 511,42	
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	19 653 193,61	20 441 649,34	
b1)	budowle	393 834,54	431 900,83	
c)	urządzenia techniczne i maszyny	110 048,31	86 852,76	
d)	środki transportu	0,00	0,00	
e)	inne środki trwałe	38 396,73	17 613,10	
2	Środki trwałe w budowie	29 402,74	29 402,74	
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III.	Należności długoterminowe	1 303 220,35	1 659 436,20	0,00
1	Od jednostek powiązanych			
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3	Od pozostałych jednostek	1 303 220,35	1 659 436,20	
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1.	Nieruchomości			
2.	Wartości niematerialne i prawne			
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	udziały lub akcje			
	inne papiery wartościowe			
	udzielone pożyczki			
	inne długoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	udziały lub akcje			
	inne papiery wartościowe			
	udzielone pożyczki			
	inne długoterminowe aktywa finansowe			
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	udziały lub akcje			
	inne papiery wartościowe			
	udzielone pożyczki			
	inne długoterminowe aktywa finansowe			
4	Inne inwestycje długoterminowe			

V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
1A	Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata			
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			
B	AKTYWA OBROTOWE	8 065 888,28	7 419 703,02	0,00
I.	Zapasy	0,00	0,00	0,00
1	Materiały			
2	Półprodukty i produkty w toku			
3	Produkty gotowe			
4	Towary			
5	Zaliczki na dostawy			
II.	Należności krótkoterminowe	912 533,76	942 822,26	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	do 12 miesięcy			
	powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	do 12 miesięcy			
	powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Należności od pozostałych jednostek	912 533,76	942 822,26	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	26 938,94	40 196,90	0,00
	do 12 miesięcy	26 938,94	40 196,90	
	- od osób uprawnionych			
	powyżej 12 miesięcy			
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	2 109,56	2 233,29	
c)	inne	177 767,23	234 527,56	
d)	dochodzone na drodze sądowej	220 539,12	234 101,79	
e)	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	457 359,13	406 762,85	
f)	z tytułu opłat za lokale użytkowe	27 819,78	24 999,87	
g)	z tytułu opłat za media			
h)	należności wewnątrzzakładowe			
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 261 251,05	3 156 476,75	0,00
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 261 251,05	3 156 476,75	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	udziały lub akcje			
	inne papiery wartościowe			
	udzielone pożyczki			
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	udziały lub akcje			
	inne papiery wartościowe			
	udzielone pożyczki			
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe			

C	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 261 251,05	3 156 476,75	0,00
	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 382 368,50	189 162,55	0,00
	środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 375 671,09	182 912,93	
	środki pieniężne w kasie	6 697,41	6 249,62	
	inne środki pieniężne	878 882,55	2 967 314,20	
	inne aktywa pieniężne			
2	Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 892 103,47	3 320 404,01	0,00
	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM z roku poprzedniego	406 999,30	574 418,46	
	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM z roku bieżącego	765 495,16	792 611,96	
	Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości (krótkoterminowe)	1 901 522,57	1 615 986,64	
	Pozostałe	818 086,44	337 386,95	
C.	NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY			
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE			
	PASYWA	Stan na koniec bieżącego roku obrotowego	Stan na koniec poprzedniego roku obrotowego	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
	0	1	2	3
	PASYWA RAZEM *	57 329 837,93	57 863 282,25	0,00
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	50 708 309,59	51 554 515,73	0,00
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	35 514 452,10	36 768 756,10	0,00
1.	Fundusz udziałowy	177 127,57	177 127,57	
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	973 094,17	1 119 551,96	
3.	Fundusz wkładów budowlanych	34 364 230,36	35 472 076,57	
IA	Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)			
IB	Udziały akcje własne (wielkość ujemna)			
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	31 974 389,88	32 178 443,38	
	w tym nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-16 780 532,39	-17 392 683,75	
	w tym z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-16 780 532,39	-17 392 683,75	
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:			
	tworzone zgodnie z umową (statutem spółki)			
	na udziały (akcje) własne			
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych			
VI.	Zysk (strata) netto			
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 621 528,34	6 308 766,52	0,00
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	długoterminowa			
	krótkoterminowa			
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
	długoterminowe			
	krótkoterminowe			
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 094 926,89	1 451 142,74	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych			
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3.	Wobec pozostałych jednostek	1 094 926,89	1 451 142,74	0,00
a)	kredyty i pożyczki	1 094 926,89	1 451 142,74	
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c)	inne zobowiązania finansowe			
d)	zobowiązania wekslowe			
e)	inne			

III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 916 623,66	3 308 071,19	0,00
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 930 672,23	1 660 767,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki			
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c)	Inne zobowiązania finansowe			
d)	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	158 629,22	101 893,90	0,00
	o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy	158 629,22	101 893,90	
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi			
f)	zobowiązania wekslowe			
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	20 600,00	104 455,73	
h)	z tytułu wynagrodzeń			
i)	inne			
j)	zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	222 768,44	212 648,53	
k)	zobowiązania wobec lokali użytkowych	676 251,19	577 512,18	
l)	z tytułu dostaw mediów	147,78	165,22	
m)	zobowiązania wewnątrzskładowe	852 275,60	664 091,44	
4.	Fundusze specjalne			
a)	fundusz remontowy	1 985 951,43	1 647 304,19	0,00
b)	ZFSS	1 976 851,34	1 637 814,74	
c)	inne fundusze	9 100,09	9 489,45	
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 609 977,79	1 549 552,59	0,00
1.	Ujemna wartość firmy			
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 609 977,79	1 549 552,59	0,00
	długoterminowe			
	krótkoterminowe	1 208 200,26	589 521,47	
	nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	401 777,53	960 031,12	

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Sierzputowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk

RZiS porównawczy

Wyszczególnienie		Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy 2020	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy 2019
0		1	2
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	13 279 267,40	13 010 781,89
	w tym od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 279 267,40	13 010 781,89
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia; zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
a)	nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM		
b)	nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM		
c)	pozostała zmiana stanu produktów		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	13 647 882,79	13 414 115,19
I	Amortyzacja	66 163,41	65 661,33
II	Zużycie materiałów i energii	7 332 764,15	7 183 562,37
III	Usługi obce	1 864 514,74	1 485 792,48
IV	Podatki i opłaty	364 352,56	342 706,15
	W tym podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 805 290,99	2 053 230,42
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	342 663,58	410 764,39
	w tym emerytalne	135 059,36	179 276,36
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 872 133,36	1 872 398,05
	w tym odpis na fundusz remontowy	1 731 325,71	1 731 355,55
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	-368 615,39	-403 333,30
D	Pozostałe przychody operacyjne	95 407,56	1 038 763,21
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	95 407,56	1 038 763,21
E	Pozostałe koszty operacyjne	9 384,45	305 043,46
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
IA	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczany w czasie		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	9 384,45	305 043,46
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	-282 592,28	330 386,45
G	Przychody finansowe	13 130,40	62 354,43
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:		
	w których jednostka posiada zaangażowane w kapitale		
b)	od jednostek pozostałych, w tym:		

	w których jednostka posiada zaangażowane w kapitale		
II	Odsetki	13 130,40	38 842,23
	w tym od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
	w tym w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	0,00	23 512,20
H	Koszty finansowe	11,75	129,72
I	Odsetki	0,00	129,72
	w tym dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
	w tym w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	11,75	
I	Zysk (strata) brutto (F + G - H) *	-269 473,63	392 611,16
	Nadwyżka przychodów z działalności gospodarczej	798 883,38	1 185 223,12
	Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	765 495,16	792 611,96
		
J	Podatek dochodowy	94 244,00	225 192,00
	część bieżąca	94 244,00	225 192,00
	część odroczone		
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K) *	-363 717,63	167 419,16

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Sierżputowska

SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

Małgorzata Dauksza
mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk
Jakub Frydryk

**INFORMACJA DODATKOWA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2020 ROK**

CZĘŚĆ I - Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, należności długoterminowych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu : aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy przedstawia tabela nr 1 i 2.

Tabela 1:

Wyszczególnienie	Wartość brutto na 31.12.2019r.	Zwiększenia		Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2020 r.
		inwestycje i zakup	pozostałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	65 623 337,52	-	88 955,82	475 768,76	65 236 524,58
I. Środki trwałe	65 603 767,40	-	59 899,77	475 768,76	65 187 898,41
1) Grunty własne	14 588 252,44			76 683,72	14 511 568,72
2) Wieczyste użytkow. gruntu	13 617 511,42				13 617 511,42
3) Wartości niematerialne i prawne	48 270,50				48 270,50
4) Budynki mieszkalne	35 443 088,75			399 105,04	35 043 983,71
5) Budowle	1 468 730,53				1 468 730,53
6) Urządzenia techn. i maszyny i inne	383 413,76		59 899,77		443 313,53
7) Środki transportu	54 500,00				54 500,00
II. Środki trwałe w budowie	19 570,12		29 056,05		48 626,17
Należności długoterminowe	1 659 436,20		26 197,91	382 413,76	1 303 220,35
AKTYWA TRWAŁE	67 282 773,72	-	115 153,73	858 182,52	66 539 744,93

Tabela 2:

Wyszczególnienie	Wartość brutto na 31.12.2019r.	Zwiększenia		Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2020 r.
		umorzenia /amortyzacja/	pozostałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	16 868 597,23	610 976,18	-	174 375,39	17 305 198,02
I. Środki trwałe	16 868 597,23	610 976,18	-	174 375,39	17 305 198,02
1) Grunty własne	-				-
2) Wieczyste użytkow. gruntu	-				-
3) Wartości niematerialne i prawne	45 409,27	2 273,46			47 682,73
4) Budynki mieszkalne	15 433 340,24	525 659,79		174 375,39	15 784 624,64
5) Budowle	1 036 829,70	38 066,29			1 074 895,99
6) Urządzenia techn. i maszyny	298 518,02	44 976,64			343 494,66
7) Środki transportu	54 500,00				54 500,00
AKTYWA TRWAŁE	16 868 597,23	610 976,18	-	174 375,39	17 305 198,02

Inwentaryzacja środków trwałych przeprowadzona była w roku 2020 według stanu na dzień 31.12.2020 r.

2. Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.
3. Koszty zakończonych prac rozwojowych i wartość firmy nie występują.
4. Spółdzielnia posiada grunty własne i grunty w użytkowaniu wieczystym, które zostały ujęte w poniższych tabelach:

Grunty własne

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019r.	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2020r.
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia w m ²	80 598,73		568,07	80 030,66
Wartość w zł	13 959 916,78		7 663,72	13 952 253,06

Grunty w wieczystym użytkowaniu

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019r.	Zmiany w ciągu roku		Stan na 31.12.2020r.
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia w m ²	97 149,35			97 149,35
Wartość w zł	13 617 511,42			13 617 511,42

5. Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów w tym z tytułu umów leasingu.
6. Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych, w tym świadectw udziałowych oraz zamiennych dłużnych papierów wartościowych.
7. Spółdzielnia nie występują odpisy aktualizacyjne wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.
8. W spółdzielni nie występuje własność kapitału podstawowego i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.
9. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego, zasobowego oraz funduszu z aktualizacji wyceny przedstawia poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie /fundusz/	Stan na 31.12.2019r.	Stan na 31.12.2020r.
1	Zasobowy	31 366 042,61	31 271 822,95
2	Zasobów mieszkaniowych	812 400,77	702 566,93
	RAZEM: fundusz zapasowy	32 178 443,38	31 974 389,88
3	Udziałowy	177 127,57	177 127,57
4	Wkładów mieszkaniowych	1 119 551,96	973 094,17
5	Wkładów budowlanych	35 472 076,57	34 364 230,36
	RAZEM: fundusz podstawowy	36 768 756,10	35 514 452,10
6	Fundusz z aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	(17 392 683,75)	(16 780 532,39)
	OGÓŁEM: fundusze własne	51 554 515,73	50 708 309,59

W spółdzielni w roku obrotowym 2019 i 2020 wystąpiły zmniejszenia w poszczególnych funduszach z powodu: umorzenia i wyodrębnienia praw do lokali.

W spółdzielni nie występuje fundusz rezerwy kapitał akcyjny.

10. W spółdzielni za rok obrotowy 2020 wystąpiła nadwyżka bilansowa w kwocie 401 777,53 zł. proponuje się przeznaczyć ją na pokrycie straty z GZM za rok bieżący dla członków, natomiast pozostała kwota niedoboru w wysokości 363 717,63 zł powinna być pokryta przez wszystkich członków i właścicieli lokali.

11. Spółdzielnia w roku obrotowym 2019 i 2020 nie tworzyła rezerw.

12. Podział zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Do 1 roku		Od 1-5 lat		Powyżej 5 lat	
	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12. 2020	Stan na 31.12. 2019	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2020
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	1 451 142,74	1 094 926,89
- długoterminowe kredyty bankowe	-	-	-	-	1 451 142,74	1 094 926,89
Zobowiązania krótkoterminowe	1 660 767,00	1 930 672,23	-	-	-	-
- z tytułu dostaw mediów	664 091,44	852 275,80	-	-	-	-
- z tytułu dostaw i usług	101 893,90	158 629,22	-	-	-	-
- zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	577 512,18	676 251,19	-	-	-	-
- zobowiązania wobec lokali użytkowych	165,22	147,78	-	-	-	-
- z tytułu podatków, ceł, ZUS i innych świadczeń	104 455,73	20 600,00	-	-	-	-
- z tytułu wynagrodzeń	-	-	-	-	-	-
- inne	212 848,53	222 768,44	-	-	-	-
Razem	1 660 767,00	1 930 672,23	-	-	1 451 142,74	1 094 926,89

Strukturę kwotową zaległości lokali mieszkalnych na dzień 31.XII przedstawia poniższe zestawienie:

PRZEDZIAŁ ZADŁUŻENIA w kwotach	KWOTA ZADŁUŻENIA w złotych		LICZBA DŁUŻNIKÓW osobach	
	XII 2019r.	XII 2020r.	XII 2019r.	XII 2020r.
lokale z zadłużeniem poniżej 100,00 zł	16 266,12	17 002,86	438	435
od 100,01 zł do 200,00 zł	16 635,17	13 445,81	119	91
od 200,01 zł do 300,00 zł	7 128,87	10 419,42	32	43
od 300,01 zł do 500,00 zł	61 348,60	46 491,37	159	117
od 500,01 zł do 700,00 zł	61 118,89	48 672,59	102	83
lokale z zadłużeniem powyżej 700,01 zł	244 229,20	349 146,86	168	186
OGÓLEM	406 726,85	485 178,91	1 018	955

13. W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania zabezpieczone na majątku.

14. W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni wystąpiły czynne i bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, które zostały przedstawione w poniższej tabeli:

- a) czynne (B.IV. aktywa) rozliczenia międzyokresowe kosztów
- b) bierne (B.IV. Pasywa) rozliczenia międzyokresowe przychodów

	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
a)	czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów w tym:	3 320 404,01	3 892 103,47
	- niedobór z GZM lata poprzednie	574 418,46	406 999,30
	- niedobór z GZM rok bieżący	792 611,96	765 495,16
	- fundusz remontowy - saldo WN	1 615 986,64	1 901 522,57
	Pozostałe:		
	- ubezpieczenie majątkowe	959,58	903,58
	- wodomierze	311 990,40	794 954,06
	- prenumerata	2 336,58	2 541,02
	- materiały niewbudowane	22 100,39	19 687,78
b)	bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów w tym:	1 549 552,59	1 609 977,79
	- nadwyżka z działalności gospodarczej	960 031,12	401 777,53
	Inne rozliczenia krótkoterminowe /co i cw/	589 521,47	1 208 200,26

15. Fundusz remontowy na dzień 31.12.2019 roku wykazuje saldo w kwocie 75 328,77 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. B. IV w kwocie 1 901 522,57 zł,
- pasywa poz. B. III. 3 w kwocie 1 976 851,34 zł.

16. W bilansie Spółdzielni składniki aktywów i pasywów są wykazywane tylko jeden raz.

17. W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

18. W Spółdzielni nie występują składniki aktywów, które są wyceniane według wartości godziwej.

19. W Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. występują środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, które są prezentowane w poniższej tabeli:

Lp.	Bank	Kwota
1	PKO BP SA	-

CZĘŚĆ II - Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

1) Strukturę przychodów i kosztów przedstawiają poniższe tabele:

Tabela 1 - wartość przychodów netto ze sprzedaży usług.

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
		poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
1	Przychody z GZM	12 251 218,74	12 580 480,00
	przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	12 251 218,74	12 580 480,00
2	Przychody z działalności	759 563,15	698 787,40
	przychody z lokali użytkowych	604 017,79	548 833,00
	przychody z dzierżawy	155 545,36	149 954,40
	Razem	13 010 781,89	13 279 267,40

Tabela 2 - wartość kosztów rodzajowych.

Lp.	Koszty rodzajowe	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego
1	amortyzacja	65 661,33	66 163,41
2	zużycie materiałów i energii	7 183 562,37	7 332 764,15
3	usługi obce	1 485 792,48	1 864 514,74
4	podatki i opłaty	342 706,15	364 352,56
5	wynagrodzenia	2 053 230,42	1 805 290,99
6	ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	410 764,39	342 863,58
7	pozostałe koszty rodzajowe	1 872 398,05	1 872 133,36
	- koszty podróży służbowych	4 136,57	649,57
	- koszty ubezpieczeń majątkowych	55 288,92	56 056,75
	- odpis na fundusz remontowy	1 731 355,55	1 731 325,71
	- inne koszty	81 617,01	84 101,33
	Razem	13 414 115,19	13 647 882,79

- 2) W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.
- 3) W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.
- 4) W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przychody, koszty i wyniki działalności zaniechanej i przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

5) Rozliczenie różnic między wynikiem finansowym brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych przedstawia poniższe zestawienie.

Lp.	Przychody ogółem	Wartość
I	Przychody ogółem	13 387 805,36
1	Zmiana stanu produktów (+/-)	
2	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	
3	Korekta podatkowa przychodów	
a	zwiększenia przychodów podatkowych	
	- zapłacone odsetki	
	- rozliczenie dodatnich różnic bilansowych (BO)	
	- przychody z c.o. do rozliczenia w następnym okresie	
b	zmniejszenia przychodów podatkowych (-)	
	- dodatnie różnice kursowe - bilansowe	
	- naliczone - nie zapłacone odsetki od czynszu	
II	Przychody podatkowe	13 387 805,36
III	Koszty ogółem	13 657 278,99
1	Zmiana stanu produktów (+/-)	
2	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	
3	Korekty podatkowe kosztów uzyskania przychodów	
a	zwiększenia kosztów podatkowych	
b	zmniejszenia kosztów podatkowych (-)	
	- PFRON	42 802,00
	- pozostałe	90 228,42
	- składki na rzecz organizacji PIKE, Związek rewizyjny	2 040,00
	- UKE	
	- ujemne różnice kursowe bilansowe	
	- odsetki budżetowe	
IV	Koszty podatkowe	13 522 208,57
V	Dochód / Strata (II-IV)	(134 403,21)
VI	Dochody (przychody) wolne i odliczenia od podstawy opodatkowania	630 424,74
a	dochody (przychody) wolne i odliczenia (-)	
	- nadwyżka przychodów na GZM (-)	
VII	Kwoty zwiększające podstawę opodatkowania	
a	kwota odliczonych wydatków inwestycyjnych	
b	utrata prawa do zwolnienia - kwota dochodu	
VIII	Podstawa opodatkowania	496 021,53
IX	Kwota podatku wg obowiązującej stawki % (19%)	94 244
a	Odliczenia od podatku (-)	
b	podatek dochodowy o którym mowa w art.25 ust.11-16 (+)	
X	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT - 8	94 244,00
XI	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat (+/-)	(269 473,63)
XII	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat łącznie z pozostałymi obciążeniami wyniku brutto	94 244,00
XIII	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	
XIV	Wynik finansowy (+/-)	(363 717,63)

- 6) W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiła wartość obrotów sprzedaży wewnętrznej na rzecz budowy środków trwałych.
- 7) W Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły różnice kursowe.
- 8) Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe nie dotyczą Spółdzielni.
- 9) Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości które wystąpiły incydentalnie nie dotyczą Spółdzielni.
- 10) Koszty związane z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane do wartości niematerialnych i prawnych nie dotyczą Spółdzielni.

Część III - W sprawozdaniu finansowym Spółdzielni nie występują pozycje wyrażone w walutach obcych.

Część IV - Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

Część V - Informacje o:

- 1) W roku 2020 i 2019 spółdzielnia nie posiadała umów, które były nieuwzględnione w bilansie i miały wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni.
- 2) Spółdzielnia w roku 2020 i 2019 nie zawierała transakcji na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane i zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, dotyczącymi transakcji, które mają wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni.
- 3) Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym 2020 poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2019	Przeciętne zatrudnienie w roku 2020
Pracownicy umysłowi	18	17
Pracownicy fizyczni	16	13
Razem	34	30

- 4) Spółdzielnia w 2020 roku nie wypłaciła wynagrodzeń z zysku, należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących spółek handlowych, ani zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów, jak również nie posiada zobowiązań w związku z tymi emeryturami.
- 5) Spółdzielnia w 2020 roku nie wypłaciła pożyczek ani świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających nadzorujących albo administrujących spółek handlowych.

- 6) W Spółdzielni w 2020 r. nie wystąpiły zaliczki, kredyty, pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółdzielni.
- 7) Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości.

Część VI - Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

- 1) Spółdzielnia nie dotyczy sporządzanie informacji o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnianych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na fundusz własny.
- 2) Spółdzielnia nie dotyczy sporządzanie informacji o istotnych zdarzeniach, jakie wystąpiły po dniu bilansowym, a nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.
- 3) W Spółdzielni w roku obrotowym 2020 nie wystąpiły zmiany zasad polityki rachunkowości, w tym metod wyceny, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.
- 4) W sprawozdaniu finansowym za rok 2020 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2019.

Część VII - Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

- 1) Spółdzielnia nie dotyczy przedsięwzięcia, które nie podlegają konsolidacji.
- 2) Spółdzielnia nie dotyczy transakcje z jednostkami powiązanymi.
- 3) Spółdzielnia nie posiada zaangażowania kapitału w spółkach.
- 4) Spółdzielnia nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń.
- 5) Spółdzielnia nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka albo jednostka zależna.

Część VIII - Informacje dotyczące połączenia spółek

- 1) Spółdzielnia nie dotyczy sporządzanie informacji dotyczącej połączenia spółek.

Część IX - Zagrożenia dla kondycji działalności.

- 1) W jednostce nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

Część X - Inne informacje niż wymienione wyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni.

1) W Spółdzielni w roku 2020 i 2019 nie wystąpiły żadne dodatkowe informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni.

Ostrołęka 23.03.2021

Sporządził:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Stęrzputowska

Zatwierdził:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

Małgorzata Dauksza
mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk
Jakub Frydryk

CZEŚĆ OPISOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2020 R.

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej "CENTRUM" według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą **57 329 837,93** złotych.

Stan poszczególnych funduszy, majątku trwałego, majątku obrotowego (w skład którego wchodzi zapasy materiałów, należności i środki pieniężne) oraz kredyty i zobowiązania przedstawiają się następująco:

I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe	49 263 949,65 zł
z tego :	
- wartości niematerialne i prawne	587,77 zł
- rzeczowe aktywa trwałe (netto)	47 960 141,53 zł
w tym:	
a) budynki mieszkalne	19 259 359,07 zł
b) budowle	393 834,54 zł
b) grunty /własne/	14 511 588,72 zł
c) wieczyste użytkowanie gruntu	13 617 511,42 zł
d) urządzenia techniczne i maszyny	148 445,04 zł
e) środki transportu	- zł
- środki trwałe w budowie	29 402,74 zł

- należności długoterminowe (odsetki od kredytów długoterminowych)	1 303 220,35 zł
2. Aktywa obrotowe	8 065 888,28 zł
- należności krótkoterminowe	912 533,76 zł
w tym:	
- należności z tytułu dostaw i usług	26 938,94 zł
-należności z tytułu niezapłaconych opłat /lokale mieszkalne/	457 359,13 zł
- należności z tytułu opłat za lok. użytkowe	27 819,78 zł
- inwestycje krótkoterminowe /środki pieniężne w kasie i na rachunkach/	3 261 251,05 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 892 103,47 zł
w tym:	
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM z roku poprzedniego	406 999,30 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM z roku bieżącego	765 495,16 zł
- fundusz remontowy	1 901 522,57 zł
- pozostałe	818 086,44 zł

Stan zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych ogółem na koniec grudnia 2020 roku wynosi 677.898,25 zł, a na koniec grudnia 2019 roku wynosił 640.235,39 zł, co daje wzrost o 5,55%. Zaległości dzielą się w następujący sposób:

- zadłużenie bieżące na 31.12.2020r. – 457.359,13 zł, a na 31.12.2019r. 406.762,85 zł – wzrost o 11,06%,
- zadłużenie zasądzone na 31.12.2020r. – 220.539,12 zł, a na 31.12.2019r. 233.472,54 zł – spadek o 5,54%.

Stan zaległości w opłatach za lokale użytkowe ogółem na koniec grudnia 2020 roku wynosi 42.773,13 zł, a na koniec grudnia 2019 roku wynosiło

52.547,20 zł, co daje spadek o 18,60%.

Na wysokość bieżących zaległości z tytułu opłat za mieszkania na koniec grudnia 2020 roku miało wpływ zadłużenie w przedziale do 700,00 zł, które wynosi 136.032,05 zł (769 dłużników).

Spółdzielnia Mieszkaniowa "CENTRUM" w ciągu 2020r. podjęła szereg działań windykacyjnych mających na celu odzyskanie jak największej ilości należności od dłużnika w drodze postępowania polubownego, stwarzającego możliwość podjęcia szybkich działań bez zbędnych formalności oraz bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów.

Działania prowadzone w trybie postępowania polubownego polegały przede wszystkim na:

- prowadzeniu rozmów telefonicznych z dłużnikami mającymi na celu ustalenie sposobu i terminu spłaty należności,
- osobiste rozmowy z dłużnikami.

Działania windykacyjne w Spółdzielni możemy podzielić na trzy grupy:

1. Działania pozasądowe zmierzające do szybkiego i skutecznego odzyskania należności:
 - kontakt listowny, telefoniczny motywujący dłużnika do dobrowolnej spłaty długu,
 - wysyłanie wezwań do zapłaty – w 2020 roku wysłano 276 wezwań,
 - wypowiedzenie umów najmu i dzierżawy dłużnikom,
 - ustalenie z dłużnikami dodatkowych terminów spłaty należności,
 - czuwanie nad terminowym dokonywaniem wpłat w ustalonych ratach,
 - wysyłanie potwierdzeń sald umożliwiających poznanie i uzgodnienie stanu zadłużenia,
 - przeprowadzenie wykluczeń z grona członków Spółdzielni,

- propagowanie korzystania z pomocy Państwa, jaką jest dodatek mieszkaniowy – wartość wpłaconych przez Urząd Miasta dodatków mieszkaniowych na rachunek Spółdzielni w 2020 roku opiewa na kwotę 110.361,81 zł.
2. Postępowania sądowe – w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania wierzytelności Spółdzielnia kieruje sprawę na rok postępowania sądowego poprzez:
- przygotowywanie i gromadzenie niezbędnych dokumentów,
 - sporządzanie i przesyłanie pozwów do właściwego sądu – w 2020 roku skierowano 33 pozwy na kwotę 138.642,49 zł,
 - wystąpienie do sądu o nadanie klauzuli wykonalności.
3. Postępowanie egzekucyjne, na które składają się:
- kierowanie do dłużnika ostatecznego przed egzekucyjnego wezwania do zapłaty należności wraz z odsetkami i kosztami sądowymi oraz zagrożeniem skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej,
 - przygotowywanie wniosku przekazującego sprawę do właściwego komornika wraz ze wskazaniem sposobu przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego – w 2020 roku przygotowano 4 wniosku na kwotę 8.151,80 zł,
 - egzekucja należności pieniężnych – wartość przekazanych środków przez Komornika w 2020 roku wyniosła 14.494,92 zł.

Terminowe regulowanie opłat za użytkowanie mieszkań stanowi niezbędny warunek zapewniający możliwość prawidłowego prowadzenia gospodarki w spółdzielni mieszkaniowej i ciągłości regulowania zobowiązań finansowych. Opóźnienia w regulowaniu opłat bądź brak tych opłat ze strony naszych członków zakłóca spójność ogólnej gospodarki finansowej naszej Spółdzielni.

Rok 2020 był szczególnym okresem, w którym członkowie spółdzielni, jak i sama Spółdzielnia borykała się z pandemią w całym kraju. Utrudniony kontakt ze społecznością Spółdzielni, jak też konieczność wprowadzenia szeregu obostrzeń i procedur ochrony zdrowia, spowodowały wygenerowanie dodatkowych kosztów, z którymi należało się zmierzyć. Terminowość regulowania opłat uzależniła się również od sytuacji ekonomicznej w kraju – wielu z naszych członków utraciło pracę, dlatego też szereg zastosowanych działań pozwolił na stabilne funkcjonowanie.

II. PASYWA

1. Kapitały własne spółdzielni na 31.12.2020 r.	50 708 309,59 zł
w tym:	
- fundusz udziałowy	177 127,57 zł
- fundusz zasobowy	31 271 822,95 zł
- fundusz zasobów mieszkaniowych	702 566,93 zł
- fundusz wkładów budowlanych	34 364 230,36 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	973 094,17 zł
- fundusz z tytułu przeszacowania majątku	- 16 780 532,39 zł
2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 621 528,34 zł
- długoterminowe kredyty bankowe w spłacie (kredyty starego portfela)	1 094 926,89 zł
- zobowiązania krótkoterminowe	3 916 623,66 zł
z tego:	
- z tytułu dostaw mediów	852 275,60 zł
- ENERGA	661 132,69 zł
- OPW i K	140 961,30 zł
- PGE Rejon Energetyczny	7 128,49 zł
- PGNiG	43 053,12 zł
- pozostałe z tytułu dostaw usług	158 629,22 zł
- zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	676 251,19 zł
- zobowiązania wobec lokali użytkowych	147,78 zł

- z tytułu podatków, ceł i ZUS	20 600,00 zł
- inne zobowiązania	222 768,45 zł
- fundusze specjalne	1 985 951,43 zł
-rozliczenia międzyokresowe	1 609 977,79 zł
w tym:	
- inne rozliczenia krótkoterminowe	1 208 200,26 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM dotycząca działalności gospodarczej	401 777,53 zł

III. KOSZTY

Koszty Spółdzielni za rok 2020 zamknęły się kwotą 13 647 882,79 zł
w układzie rodzajowym koszty kształtowały się następująco:

- zużycie materiałów	25 006,30 zł
- amortyzacja	66 163,41 zł
- energia elektryczna	122 205,70 zł
- wynagrodzenia (osobowe i bezosobowe)	1 805 290,99 zł
- ZUS i inne świadczenia	342 663,58 zł
- ZFŚS	55 093,14 zł
- zimna woda i kanalizacja	1 612 017,38 zł
- gaz	260 992,79 zł
- wywóz nieczystości	490 714,60 zł
- co i cw	5 100 686,06 zł
- podatek od nieruchomości	145 769,15 zł
- wieczyste użytkowanie gruntu	136 791,20 zł
- usługi niematerialne i pozostałe koszty	1 753 102,78 zł
- naliczenie na fundusz remontowy	1 731 325,71 zł
- naliczenie na fundusz wymiany wodomierzy	211 377,60 zł
Razem:	<u>13 647 882,79 zł</u>

z tego:

- eksploatacja podstawowa	6 183 471,96 zł
---------------------------	-----------------

w tym:

- naliczenie na fundusz remontowy	1 519 948,11 zł
- naliczenie na fundusz wodomierzy	211 377,60 zł
- zimna woda i kanalizacja	1 612 017,38 zł
- gaz	260 992,79 zł
- co i cw	5 100 686,06 zł
- wywóz nieczystości	490 714,60 zł

IV. PRZYCHODY

Przychody za 2020 r. osiągnięto w wysokości	13 279 267,40 zł
z tego:	
- dochody lokali mieszkalnych	12 580 480,00 zł
- dochody lokali użytkowych	548 833,00 zł
- dochody z dzierżawy	149 954,40 zł

V. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE ORAZ FINANSOWE

1. Przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne (odsetki)	108 537,96 zł
2. Koszty finansowe i pozostałe koszty operacyjne (koszty sądowe , komornicze , opłaty, itp.)	9 396,20 zł
3. Podatek dochodowy	94 244,00 zł

Ogółem działalność Spółdzielni Mieszkaniowej "CENTRUM" za 2020 r. zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 363 717,63 zł.

Wyniki finansowe na poszczególnych składnikach działalności eksploatacyjnej i ogółem za 2020 rok kształtują się następująco:

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPŁYWY	KOSZTY	WYNIK
1.	Eksploatacja	5 814 856,57	6 183 471,96	-368 615,39
2.	Gaz	260 992,79	260 992,79	0,00
3.	Zimna woda i kanalizacja	1 612 017,38	1 612 017,38	0,00
4.	Wywóz nieczystości	490 714,60	490 714,60	0,00
5.	Co i Cw	5 100 686,06	5 100 686,06	0,00
I	Razem /bez: zw, gazu, wyw. nieczyst., co i cw /	5 814 856,57	6 183 471,96	-368 615,39
II	Razem	13 279 267,40	13 647 882,79	-368 615,39
6.	Pozostałe przychody i koszty	108 537,96	9 396,20	99 141,76
III	OGÓŁEM /bez: zw, gazu, wyw. nieczyst., co i cw /	5 923 394,53	6 192 868,16	-269 473,63
IV	OGÓŁEM	13 387 805,36	13 657 278,99	-269 473,63
	PODATEK DOCHODOWY	94 244,00		94 244,00
V	OGÓŁEM	13 293 561,36	13 657 278,99	-363 717,63

Ostrołęka, dnia 23.03.2021 r.

Sporządził:

GLÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Sierżputowska

Zatwierdził:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

"CENTRUM"

07-410 OSTROŁĘKA

ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk

W załączeniu:

1. Załącznik nr 1 / Aktywa i Pasywa Bilansu za lata 2019 i 2020/
2. Załącznik nr 2 / Koszty i Przychody za lata 2019 i 2020/

ZAŁĄCZNIK nr. 2 do części opisowej sprawozdania finansowego za 2020 r.

KOSZTY I PRZYCHODY ZA LATA 2019 I 2020

w złotych

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2 019	2 020	DYNAMIKA 2018=100
I	KOSZTY razem	13 719 288,37	13 657 278,99	99,55
1.	Koszty działalności podstawowej	13 414 115,19	13 647 882,79	101,74
	z tego:			
	-zużycie materiałów	38 565,22	25 066,30	65,00
	-amortyzacja	65 661,33	66 163,41	100,76
	-energia elektryczna	115 748,58	122 205,70	105,58
	-wynagrodzenia /osobowe i bezosobowe/	2 053 230,42	1 805 290,99	87,92
	-ZUS i inne świadczenia	410 764,39	342 663,58	83,42
	-ZFŚS	52 805,39	55 093,14	104,33
	-zimna woda i kanalizacja	1 600 883,60	1 612 017,38	100,70
	-gaz	283 053,50	260 992,79	92,21
	-wywóz nieczystości	500 444,10	490 714,60	98,06
	-co i cw	4 905 410,15	5 100 686,06	103,98
	-podatek od nieruchomości	158 908,00	145 769,15	91,73
	-wieczyste użytkowanie gruntu	149 008,20	136 791,20	91,80
	-usługi niematerialne i pozostałe koszty	1 348 276,76	1 753 102,78	130,03
	-odpis na fundusz remontowy i wodomierzy	1 731 355,55	1 731 325,71	100,00
2.	Pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe	305 173,18	9 396,20	3,08
II.	PRZYCHODY razem	13 886 707,53	13 293 561,36	95,73
1.	Przychody z działalności podstawowej	13 010 781,89	13 279 267,40	102,06
	z tego:			
	-przychody z lokali mieszkalnych	12 251 218,74	12 580 480,00	102,69
	-przychody z lokali użytkowych	604 017,79	548 833,00	90,86
	-przychody z dzierżawy	155 545,36	149 954,40	96,41
2.	Pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe	1 101 117,64	108 537,96	9,86
3.	Podatek dochodowy	225 192,00	94 244,00	41,85

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Sierżputowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

"CENTRUM"

07-410 OSTROŁĘKA

ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

Z-ca PREZESA

mgr inż. Małgorzata Dauksza

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk

UCHWAŁA NR 4
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM”

z dnia2021r.

w sprawie podziału i przeznaczenia wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej) za 2020 rok uzyskanego z działalności gospodarczej i pozostałej działalności Spółdzielni.

Na podstawie art. 1 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. (Dz.U. z 2020r. poz. 1465, 2127, z 2021r. poz. 11) oraz art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 poz.648) i § 55 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” uchwala co następuje:

§ 1

Nadwyżkę bilansową netto Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w kwocie 401.777,53 zł (słownie: czterysta jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych 53/100) przeznaczyć na pokrycie niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2020 rok w zakresie obciążającym członków w pełnej kwocie.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podjęta w głosowaniu na piśmie.

Za uchwałą głosowało Członków
Przeciw uchwale głosowało Członków
Wstrzymało się od głosowania Członków

SEKRETARZ KOMISJI
ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI
ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał



UZASADNIENIE

do projektu Uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej, która wystąpiła w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” za 2020 rok.

Zgodnie z Rachunkiem Zysków i Strat za rok obrotowy od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. nadwyżka bilansowa netto wyniosła 401.777,53 zł (słownie: czterysta jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych 53/100). Nadwyżka bilansowa powstała z działalności gospodarczej Spółdzielni, na którą złożył się między innymi najem powierzchni przeznaczonych pod działalność gospodarczą oraz mieszkaniową, dzierżawa gruntów oraz z tytułu działalności finansowej w zakresie lokowania środków pieniężnych na lokatach terminowych czy odsetek za nieterminowe płatności.

Zgodnie z powyższym zasadnym jest pełną kwotę nadwyżki w wysokości 401.777,53 zł (słownie: czterysta jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych 53/100) przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości za 2020 roku w zakresie obciążającym członków.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

PEŁNOMOCNIK SPÓŁDZIELNI

Jolanta Marta Tomczyk
mgr Jolanta Marta Tomczyk

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk
Jakub Frydryk

K

- projekt -

**UCHWAŁA NR 5
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM”**

z dnia 2021r.

w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Panu Ryszardowi Romanowi Sowa.

Stosownie do postanowień § 55 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium za okres sprawozdawczy od 01-01-2020r. do 27-05-2020r. – Prezesowi Zarządu Panu Ryszardowi Romanowi Sowa.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podjęta w głosowaniu na piśmie.

Za uchwałą głosowało Członków

Przeciw uchwale głosowało Członków

Wstrzymało się od głosowania Członków

SEKRETARZ KOMISJI
ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI
ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał



**UCHWAŁA NR 6
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM”**

z dnia 2021r.

w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Pani Małgorzacie Dauksza.

Stosownie do postanowień § 55 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium za okres sprawozdawczy – 2020 rok – Zastępcy Prezesa Pani Małgorzacie Dauksza.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podjęta w głosowaniu na piśmie.

Za uchwałą głosowało Członków

Przeciw uchwale głosowało Członków

Wstrzymało się od głosowania Członków

SEKRETARZ KOMISJI
ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI
ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał



**UCHWAŁA NR 7
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM”**

z dnia 2021r.

w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu - Panu Jakubowi Frydryk.

Stosownie do postanowień § 55 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

1/ Udzielić absolutorium za okres sprawozdawczy od 01-01-2020r. do 27-05-2020r. – Członkowi Zarządu Panu Jakubowi Frydryk.

2/ Udzielić absolutorium za okres sprawozdawczy od 27-05-2020r. do 31-12-2020r. – Prezesowi Zarządu Panu Jakubowi Frydryk.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podjęta w głosowaniu na piśmie.

Za uchwałą głosowało Członków

Przeciw uchwale głosowało Członków

Wstrzymało się od głosowania Członków

SEKRETARZ KOMISJI
ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI
ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał



**UCHWAŁA NR 8
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM”**

z dnia 2021r.

w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań Spółdzielni.

Stosownie do postanowień § 55 pkt. 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Określić, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” może zaciągać zobowiązania do sumy 5.282.919,75 złotych (słownie: pięć milionów dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewięćnaście złotych siedemdziesiąt pięć groszy) w stosunku rocznym.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podjęta w głosowaniu na piśmie.

Za uchwałą głosowało..... Członków

Przeciw uchwale głosowało..... Członków

Wstrzymało się..... Członków

SEKRETARZ KOMISJI

ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI

ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał



UZASADNIENIE

do projektu Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań spółdzielni

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt. 7 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” (Dz. U. z 2021r. poz. 648) oraz § 55 pkt. 7 Statutu Spółdzielni, uchwała w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań potrzebna jest do korzystania z kredytów bankowych przez Spółdzielnię do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, tj. do kwoty 5.282.919,75 złotych (słownie: pięć milionów dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewiętnaście złotych siedemdziesiąt pięć groszy) w stosunku rocznym jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Zaciągnięcie w/w kredytu nastąpiłoby w razie nieprzewidzianych zdarzeń losowych, a Zarząd mając zgodę Walnego Zgromadzenia mógłby szybko uruchomić kredyt i przystąpić do natychmiastowego usunięcia szkód bez długiej i uciążliwej procedury zwoływania Walnego Zgromadzenia. Spółdzielnia w trakcie swojego działania jeszcze nigdy nie zaciągała takich kredytów – jest to jedynie zabezpieczenie dla ewentualnych nieprzewidzianych zdarzeń (kataklizmów). Ponadto informujemy, że zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu wymaga również zgody Rady Nadzorczej.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"CENTRUM"
07-410 OSTROŁĘKA
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

PEŁNOMOCNIK SPÓŁDZIELNI

J. Tomczyk
mgr Jolanta Marta Tomczyk

PREZES ZARZĄDU

Jakub Frydryk

**UCHWAŁA NR 9
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM”**

z dnia 2021r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków wynikających z przeprowadzonej lustracji.

Stosownie do postanowień § 55 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”, Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Przyjąć do realizacji następujące wnioski wynikające z przeprowadzonej lustracji przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie:

1. Przestrzegać częstotliwości badań lustracyjnych określonej art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali oraz w pełni realizować wymogi art. 4 ust. 4¹ u.s.m. poprzez zróżnicowanie stawek opłat za używanie lokali w poszczególnych nieruchomościach stosownie do kosztów utrzymania tych nieruchomości.
3. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.
4. Usunąć usterki wykazane w protokole z przeglądu stanu porządkowego i technicznego zasobów mieszkaniowych.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podjęta w głosowaniu na piśmie.

Za uchwałą głosowało Członków

Przeciw uchwale głosowało Członków

Wstrzymało się od głosowania Członków

SEKRETARZ KOMISJI
ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI
ds. przeprowadzenia głosowania
nad podjęciem na piśmie uchwał





ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
31 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 17.08.2020 r.

L.dz. 404 /2020

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»CENTRUM«**

Wpłynęło dn. 24.08.2020

L.dz. 2790

Podpis _____

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„CENTRUM”
ul. Sikorskiego 45
07-410 Ostrołęka

Zgodnie z umową z dnia 17.12. 2019 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „CENTRUM” w Ostrołęce została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2019 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów);
- działalność organów Spółdzielni;
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania);

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia;
- koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali;
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych;
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni;
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych;
- akumulacja środków finansowych na remonty;

- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja;

6. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych;
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni;
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych;
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych (podatki, ZUS, PFRON);

7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień udzielonych przez Członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne;
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń;
- dokumenty członkowskie;
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych remontów;
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgowa;
- plany gospodarczo-finansowe;
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji;

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Poprzednia lustracja obejmująca działalność Spółdzielni w latach 2012-2015 została przeprowadzona w 2016 roku przez Krajową Radę Spółdzielczą. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 28.04.2016 r. Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawiła Spółdzielni 6 wniosków polustracyjnych, które zostały rozpatrzone i przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie Członków obradujące w dniach 7-9 czerwca 2016 roku. Zarząd Spółdzielni zrealizował także wymóg art. 93 § 1b Prawa Spółdzielczego informując corocznie Krajową Radę Spółdzielczą o sposobie realizacji tych wniosków.

Lustracja nie wykazała niezgodności statutu z przepisami Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Realizując obowiązek określony ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017, poz. 1596) Walne Zgromadzenie obradujące w dniach 12,13,14.06.2018 roku uchwaliło zmiany statutu dostosowując jego postanowienia do obowiązującego stanu prawnego. Zmiany te zostały zarejestrowane przez Sąd z dniem 10.09.2018 r.

Statut Spółdzielni szczegółowo i kompleksowo reguluje działalność Spółdzielni, nie zawiera niespójności i zapisów wewnętrznie sprzecznych oraz rozstrzygnięć odmiennych od przepisów Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem oraz wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które zostały uchwalone przez organy uprawnione. Pomimo, że lustracja nie wykazała mankamentów posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów, to w ocenie Związku regulaminy uchwalone przed nowelizacją statutu wymagają szczegółowej analizy pod kątem ich zgodności z postanowieniami aktualnego statutu.

W latach 2016-2019 odbyły się cztery Walne Zgromadzenia Członków. Z ustaleń lustracji wynika, że Walne Zgromadzenia Członków były zwoływane z częstotliwością, w terminach oraz sposób określony w statucie. Dokumentacja przebiegu obrad tego organu była kompletna i właściwie przechowywana. Decyzje podejmowane przez ten organ mieściły się w ramach kompetencji ustawowych i statutowych Walnego Zgromadzenia.

W roku 2019 Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do rejestru sądowego.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o postanowienia statutu oraz Regulamin działania Rady, a podjęte decyzje wynikały z jej statutowych kompetencji. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej pod względem formalnym (sposób zwoływania posiedzeń, częstotliwość posiedzeń) nie naruszał wymogów określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działalności Zarządu Spółdzielni. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie naruszały zasad kompetencyjności innych organów przy podejmowaniu uchwał oraz zostały właściwie udokumentowane.

Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu oraz ich częstotliwość spełniały wymogi określone w Regulaminie Zarządu. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Członków, które także udzieliło absolutorium członkom Zarządu.

Struktura organizacyjna unormowana decyzją Rady Nadzorczej dostosowana jest do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię

działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania jako podmiotu gospodarczego. Średnioroczna liczba zatrudnionych w okresie badanym była niższa od określonej w strukturze jednak nie stwierdzono aby skutkowało to negatywnie na realizację zadań Spółdzielni.

Zasady wynagradzania i organizacji pracy normuje Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy oraz regulamin pracy. Zasady wynagradzania członków Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Kontrola wybranych metodą losową akt pracowniczych wykazała, że są one kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych.

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co znajduje odzwierciedlenie w księgach wieczystych nieruchomości. Umożliwiło to bieżącą realizację przez Zarząd wniosków członków o przeniesienie własności lokali. Według stanu na dzień 31.12.2019 roku status odrębnej własności posiadały 843 lokale mieszkalne.

W okresie objętym lustracją wzrosła liczba członków Spółdzielni - z 2.233 w 2016 roku do 2.779 w 2019 roku, co wynikało z realizacji postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz rejestrów Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją zasoby Spółdzielni stanowiło 86 budynków mieszkalnych. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i należyłym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu. Niemniej jednak stwierdzono usterki wymagające usunięcia.

We wszystkich latach objętych lustracją opłaty od lokali mieszkalnych nie pokrywały ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Niedobory te wyniosły:

- w 2016 roku – 732.381,84 zł,
- w 2017 roku – 663.386,67 zł,
- w 2018 roku – 566.063,71 zł,
- w 2019 roku – 792.611,96 zł.

Wskazuje to na konieczność dokonania analizy sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem pełnego dostosowania wysokości opłat za używanie lokali do faktycznych kosztów ich utrzymania.

Powyższa zasada wynika z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i potwierdza ją obowiązująca linia orzecznictwa sądowego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.08.2012 r. sygn. II CNP 17/12 wskazał bowiem, że wysokość opłat powinna być tak skalkulowana, aby zachowana była równowaga pomiędzy kosztami i przychodami, natomiast w razie powstania różnicy - powinna ona zostać skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych, w tym samym, a najpóźniej w następnym roku obrachunkowym.

Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia stosuje jednolite stawki opłat za używanie lokali niezależnie od wyników finansowych poszczególnych nieruchomości, co nie odpowiada w pełni wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego realizacja powinna skutkować dostosowaniem odrębnie dla każdej nieruchomości stawek opłat na pokrycie faktycznych kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.

W pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu Spółdzielnia uzyskała dodatnie wyniki finansowe w wysokości netto:

Rok 2016 - 409.995,63 zł;

Rok 2017 - 444.230,17 zł;

Rok 2018 - 533.187,96 zł;

Rok 2019 - 960.031,12 zł.

O przeznaczeniu tych nadwyżek każdorazowo decydowało Walne Zgromadzenie Członków, przy czym uchwała o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej za 2018 rok na sfinansowanie niedoboru w gzm została zaskarżona i do dnia zakończenia lustracji sprawa nie została rozstrzygnięta przez Sąd.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w terminowości i zgodności rozliczeń z użytkownikami lokali kosztów dostawy energii cieplnej oraz zużycia wody z obowiązującymi regulaminami.

W okresie objętym lustracją zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych ulegały systematycznemu zmniejszaniu – z 7,24% rocznego wymiaru opłat w 2016 roku do 4,98% na koniec 2019 roku. Także zaległości w opłatach od lokali użytkowych uległy obniżeniu z 8,47% w 2016 roku do 6,93% rocznego wymiaru opłat w 2019 roku.

Wprawdzie poziom zadłużeń na koniec 2019 roku był zbliżony do przeciętnie występującego w spółdzielniach mieszkaniowych jednak niepokojąco wysoki był udział zaległości długoterminowych w ogólnej kwocie zadłużeń wskazuje na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych związanych z eksploatacją zasobów odbywała się na podstawie umów zawartych z

W badanym okresie dostawa usług komunalnych związanych z eksploatacją zasobów odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te w pełni zapewniają ochronę jej interesów.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Dla wszystkich budynków założono książki obiektu budowlanego, które prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Działalność remontowa prowadzona była w oparciu o rzeczowo-finansowe plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w wysokości:

- 1.322.643,20 zł w 2016 roku,
- 1.524.556,29 zł w 2017 roku,
- 2.037.367,28 zł w 2018 roku,
- 1.546.696,39 zł w 2019 roku

zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego saldo na koniec 2019 roku było dodatnie i wyniosło 21.828,10 zł.

W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości zostały wykonane siłami własnymi Spółdzielni (konserwatorzy) oraz przez wykonawców obcych wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Zawarte umowy z wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, ich udokumentowaniu i rozliczeniu oraz w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru nad wykonanymi robotami.

Spółdzielnia posiada dostosowaną do ustawy o rachunkowości dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni za okres objęty lustracją nie podlegały obowiązkowemu badaniu przez biegłych rewidentów, określone art. 64 ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały sporządzone terminowo i po zbadaniu przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia Członków oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Nie stwierdzono uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości.

Sposób prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych splanowanych w trybie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych był prawidłowy, co potwierdziły kontrole przeprowadzone w badanym okresie przez bank finansujący – PKO BP SA.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe na rachunkach i terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w łącznej wysokości 156.430,- zł. Źródłem zasilenia finansowego gospodarki Spółdzielni były także wyegzekwowane odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które w latach 2016-2019 wyniosły 18.376,89 zł.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo jednak pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzegać częstotliwości badań lustracyjnych określonej art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali oraz w pełni realizować wymogi art. 4 ust. 4¹ u.s.m. poprzez różnicowanie stawek opłat za używanie lokali w poszczególnych nieruchomościach stosownie do kosztów utrzymania tych nieruchomości.
3. Kontynuować prowadzone działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.
4. Usunąć usterki wykazane w protokole z przeglądu stanu porządkowego i technicznego zasobów mieszkaniowych.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski

**PEŁNOMOCNICTWO CZŁONKA DO UDZIAŁU W PODJĘCIU UCHWAŁ NA
PIŚMIE PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CENTRUM” BEZ ODBYWANIA ZEBRAŃ**

Ja niżej podpisany/a

Członek Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” posiadający/a prawo do lokalu
przy ul.

udzielam pełnomocnictwa Panu/i

legitymującym/ą się dowodem osobistym seria nr wydanym

przez(lub innym dokumentem
ze zdjęciem potwierdzającym tożsamość):

.....
do podjęcia uchwał w moim imieniu poprzez jawne pisemne głosowanie na
kartach do głosowania, które odbędzie się w dniu 23 czerwca 2021r. w
godzinach od 9⁰⁰ do 18⁰⁰ w Sali konferencyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej
„CENTRUM” (I piętro), ul. Sikorskiego 45 w Ostrołęce.

.....
(data)

.....
(czytelny podpis członka SM „CENTRUM”)

.....
(data)

.....
(czytelny podpis Pełnomocnika)

***Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka**

