

**SPRAWOZDANIE ZARZADU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KRZEMIONKI”
ZA ROK 2020**

I. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krzemionki” w Ostrowcu Św. działa w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 /Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 tekst jednolity z późniejszymi zmianami/, ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami/.

Spółdzielnia wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego–Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000128602 Postanowieniem Sądu Gospodarczego X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Kielcach z dnia 18.09.2002 r.

W roku 2020 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

- Mirosław Kaczmarczyk – Prezes Zarządu w okresie od 01.01.2020r. do 14.08.2020 r.
- Ewa Żelazowska – p.o. Prezesa Zarządu w okresie od 01.09.2020 r. do 31.12.2020 r.
- Jerzy Kuźnia - Z-ca Prezesa ds. GZ w okresie od 01.01.2020 r. do 08.11.2020 r.
- Magdalena Lis – Członek Zarządu w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Zarząd wykonywał swoje obowiązki w oparciu o ustawy Prawo spółdzielcze, i o Spółdzielniach mieszkaniowych, Statut i regulaminy wewnętrzne. Pracował kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach wykonując jednocześnie swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

W okresie od stycznia do grudnia 2020r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” odbył 15 posiedzeń, na których podjął 78 uchwał.

II. ZAGADNIENIA KADROWE

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku zatrudnionych było 63 osoby, w tym w pionie:

- Prezesa Zarządu 10 osób
- Z-cy Prezesa Zarządu 42 osoby
- Członka Zarządu 9 osób`

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w roku 2020 wyniosło 66,30 etatu.

III. CZŁONKOWIE

Według rejestru na dzień 31.12.2020r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krzemionki” zrzeszała 6344 członków. W 2020 roku zostało skreślonych 59 członków, na podstawie art. 25 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawa spółdzielczego (tekst jednolity z dnia 20.07.2017r., Dz. U. 2017r. poz. 1560 ze zm.). 103 osobom ustało członkostwo z mocy prawa (z dniem

zbycia lokalu), na podstawie art. 3 ust. 6 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity DZ. U. 2013r. poz. 1222 ze zm.).

IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

W roku 2020 Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Z obserwacji rynku wynika, że rozpoczynanie nowych inwestycji finansowanych całkowicie za środki własne przyszłych użytkowników nie znajdzie wystarczającej liczby zainteresowanych. W tej sytuacji jedyną ofertą Spółdzielni będzie w najbliższym czasie proponowanie mieszkań z tzw. „odzysku”. Na zwolnione mieszkania spółdzielnia ogłasza przetarg ustny nieograniczony. Mieszkań tych nie będzie jednak wiele, ponieważ sporadycznie są zwracane do dyspozycji Spółdzielni.

W celu uzyskania możliwości wynajmu garaży na samochody osobowe dla mieszkańców osiedli spółdzielczych, Spółdzielnia w dniu 14.12.2020 r. dokonała zgłoszenia do Starostwa Powiatowego w Ostrowcu zamiar ustawienia 8 szt. garaży o wymiarach 3,00x5,00 m każdy z gotowych elementów z blachy ocynkowanej powlekanej falistej gr. 0,55 mm, składane w ramach z kątownika stalowego 30 x 30 mm i 25 x 25 mm ze wspólną ścianą działową. Powierzchnia jednego garażu – 15,00 m². Posadowione na działkach nr ew. 84/4, 85/22, 85/23, 86/5, 86/6, 91/10, 91/11, 96/9, 96/10 (obr. 19.ark.1) w sąsiedztwie ODS Malwa.

Starosta Ostrowiecki decyzją znak: AB.6743.493.2020.SP z dnia 12.02.2021 r. wniósł sprzeciw na zgłoszenie zamiaru budowy 8 szt. garaży.

V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krzemionki” w Ostrowcu Św. zarządza następującymi zasobami mieszkaniowymi, których stan na 31.12.2019 r. przedstawia poniższa tabela oraz trzema wspólnotami garażowymi tj.:

- Wspólnotą Garażową Nieruchomości przy ulicy Słonecznej 42 o powierzchni 1.231,00 m² z posadowionymi na nim dwoma budynkami, w których znajduje się 28 garaży powstałych w zasobach Spółdzielni z mocy prawa w dniu 02.12.2010 r.

- Wspólnotą Garażową Nieruchomości przy ulicy Słonecznej 44 o powierzchni 1.501,00 m² z posadowionymi na nim dwoma budynkami, w których znajduje się 30 garaży powstałych w zasobach Spółdzielni z mocy prawa w dniu 31.05.2012 r.

- Wspólnotą Garażową Nieruchomości przy ulicy Stawki 45a o powierzchni 902,00 m² z posadowionymi na nim zespołem budynków garażowych, w których znajduje się 15 garaży na samochody osobowe powstałych w zasobach Spółdzielni z mocy prawa w dniu 11.10.2019

Zasoby	Stan na 31.12.2019 r.		Stan na 31.12.2020r.		Zmiana 2019/2020	
	Liczba (szt.)	Powierzchnia (m ²)	Liczba (szt.)	Powierzchnia (m ²)	Liczba (szt.)	Powierzchnia (m ²)
Lokale mieszkalne	4948	261 884,16	4948	261 884,16	0	0,00
Lokale użytkowe	15	2 443,33	16	2 443,33	1	0,00
Najem	9	2 124,29	10	2 124,29	1	0,00
Spół. własnościowe	5	283,79	5	283,79	0	0,00
Odrębna własność	1	35,25	1	35,25		
Garaże	110	1 702,27	110	1 702,27	0	0,00
Spół. własnościowe	104	1 608,97	103	1 593,42	1	15,55
Odrębna własność	6	93,30	7	108,85	1	15,55
Grunty	x	572 770,00	x	572 770,00	x	0,00
wieczyste użytkowanie	x	112 950,00	x	112 950,00	x	0,00
własność	x	459 820,00	x	459 820,00	x	0,00

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. zamieszkiwało 9 303 osób, na dzień 31.12.2019 r. było to 9 424 osób.

Stopniowo maleje udział Spółdzielni w gruntach, na których posadowione są budynki mieszkalne i garaże w związku z procesem ustanawiania i przenoszenia prawa własności lokali na rzecz członków Spółdzielni z 66,38% w 2017r., 65,35% w 2018r., 64,59% w 2019r do 44,84% w 2020r.

2. Wynik działalności Spółdzielni.

Od roku 2007 wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części:

- wyniku z podstawowej działalności operacyjnej, jaką jest eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub niedoboru (nadwyżki kosztów nad przychodami) w roku poprzedzającym – przechodzi na rok następny i odnoszony jest na rozliczenia międzyokresowe;
- wyniku z pozostałej działalności Spółdzielni wraz z pożytkami z nieruchomości wspólnych, stanowiący po pomniejszeniu o podatek dochodowy, nadwyżkę bilansową.

Tytuł	Przychody	Koszty	Wynik brutto
DZIAŁALNOŚĆ GZM			
Eksploatacja nieruchomości mieszkalnych	14 327 457,26 zł	15 421 160,37 zł	- 1 093 703,11 zł
Eksploatacja garaży	29 587,83 zł	31 115,92 zł	- 1 528,09 zł
Pozostałe GZM przychody i koszty operacyjne			- zł
Pozostałe GZM przychody i koszty finansowe	- zł	- zł	- zł
RAZEM GZM	14 357 045,09 zł	15 452 276,29 zł	- 1 095 231,20 zł
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			
Pożytki nier-eksploat.	90 564,73 zł	26 893,11 zł	63 671,62 zł
Eksploatacja nieruchomości użytkowych	652 529,82 zł	455 826,23 zł	196 703,59 zł
LTVK	914 267,07 zł	1 077 441,02 zł	- 163 173,95 zł

ODS	289 040,08 zł	259 363,04 zł	29 677,04 zł
Pozostałe usługi	15 381,81 zł	6 134,49 zł	9 247,32 zł
Sprzedż materiałów	- zł	- zł	- zł
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	581 129,99 zł	443 011,44 zł	138 118,55 zł
Przychody i koszty finansowe	149 399,27 zł	572,30 zł	148 826,97 zł
RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	2 692 312,77 zł	2 269 241,63 zł	423 071,14 zł
RAZEM wynik brutto 2020 całość Spółdzielni	17 049 357,86 zł	17 721 517,92 zł	- 672 160,06 zł

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczący kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (mieszkalnych i garażowych) ustala się osobno dla każdej nieruchomości.

Poniższa tabela przedstawia wyniki poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2020 r.

Nr Nieruch	Nieruchomość				
		Wynik nieruchomości 01.01.2020r narastająco	Podzielona nadwyżka bilansowa za 2019r	Wynik 31.12.2020r	Wynik nieruchomości 31.12.2020r narastająco
1	2	3	4	5	(3+4+5)
111	OS.ROSOCHY 25-34	76 810,78	0,00	-52 646,53	24 164,25
112	OS.ROSOCHY 35-44	283 524,44	0,00	-43 566,40	239 958,04
121	OS.PATRONACKIE 11-18	-56 334,21	0,00	-17 875,79	-74 210,00
122	OS.PATRONACKIE 21-23,25	-50 889,72	0,00	-13 170,60	-64 060,32
123	OS.PATRONACKIE 26-28	139 211,25	0,00	-28 438,32	110 772,93
124	OS.PATRONACKIE 30-32,36	22 149,13	0,00	-10 604,61	11 544,52
125	OS.PATRONACKIE 33-35	35 155,15	0,00	-28 018,92	7 136,23
131	OS.OGRODY 5	38 745,59	0,00	-8 830,91	29 914,68
132	OS.OGRODY 24	28 224,98	0,00	-9 916,34	18 308,64
141	UL.RADWANA 12,14	83 724,96	0,00	-5 650,94	78 074,02
151	RYNEK,SIENNIENSKA 9	7 721,17	0,00	5 130,76	12 851,93
161	OS.ROSOCHY 4-10	23 874,11	0,00	-115 058,15	-91 184,04
162	OS.ROSOCHY 11-17	70 327,45	0,00	-107 467,02	-37 139,57
163	OS.ROSOCHY 81-86	124 260,44	0,00	-101 405,84	22 854,60
164	OS.ROSOCHY 74,76,79	55 353,24	0,00	-4 007,48	51 345,76
165	OS.ROSOCHY 87-88,90-92	-15 023,92	0,00	-47 554,49	-62 578,41
166	OS.ROSOCHY 93,99-103	-24 817,05	0,00	-52 497,88	-77 314,93
167	OS.ROSOCHY 105,111	-15 685,22	0,00	-26 241,52	-41 926,74
181	OS.STAWKI 12,15-20	93 971,62	0,00	-112 104,35	-18 132,73
182	OS.STAWKI 21-22,25-30	58 537,70	0,00	-127 024,34	-68 486,64
183	OS.STAWKI 37-40	82 212,74	0,00	-25 252,13	56 960,61
184	OS.STAWKI 81-83	39 107,25	0,00	-19 299,08	19 808,17
185	OS.STAWKI 66-71	-87 179,92	0,00	-43 868,16	-131 048,08

186	OS.STAWKI 72-76	-58 796,64	0,00	-85 839,04	-144 635,68
187	OS.STAWKI 95-98,100	35 002,72	0,00	12 036,54	47 039,26
188	OS.STAWKI 49-55	48 451,60	0,00	-24 531,57	23 920,03
RAZEM	NIER.MIESZKALNE	1 037 639,64	0,00	-1 093 703,11	-56 063,47
311	GARAŻE OS.ROSOCHY I	6 651,24	0,00	-505,97	6 145,27
321	GARAŻE OS.PATR.I	2 673,17	0,00	-485,43	2 187,74
322	GARAŻE OS.PATR.II	2 336,70	0,00	-192,74	2 143,96
381	GARAŻE OS.STAWKI I	2 839,64	0,00	-343,95	2 495,69
382	GARAŻE OS.STAWKI II	3 443,91	0,00		3 443,91
RAZEM	NIERUCH GARAŻOWE	17 944,66	0,00	-1 528,09	16 416,57
OGÓLEM	NIERUCHOMOŚCI	1 055 584,31	0,00	-1 095 231,20	-39 646,89

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125 poz. 873) wprowadziła obowiązek rozliczania przychodów i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości. Do 2010 r. w Spółdzielni ustalano naliczenia opłat z tytułu eksploatacji podstawowej na jednakowym poziomie we wszystkich nieruchomościach, niezależnie od poziomu ponoszonych kosztów. W 2011 roku podjęto decyzję o stopniowym różnicowaniu stawki eksploatacji podstawowej w oparciu o zatwierdzone plany gospodarcze i dokonaną kalkulację kosztów. W 2014 roku dokonano przeliczenia stawki eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości, która obowiązywała również w latach 2015- 2020.

Prognozowane koszty eksploatacji podstawowej w roku 2021 nie zostaną pokryte przychodami z tytułu eksploatacji podstawowej, a także przychodami z pożytków i przychodami finansowymi uzyskiwanymi przez Spółdzielnię z tytułu odsetek od nieterminowych opłat. W związku z powyższym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/10/2020 z 14.10.2020r zatwierdzone zostały zróżnicowane podwyżki stawek eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach, które będą obowiązywać od 01.03.2021r.

W nieruchomościach, w których koszty utrzymania i eksploatacji nie zostaną pokryte osiąganymi przychodami powstanie wynik ujemny, który zostanie rozliczony w roku następnym.

Wynik innej działalności Spółdzielni tj. tej poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi GZ, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, zostanie przedstawiony do podziału Walnemu Zgromadzeniu w 2021r. Spółdzielnia za rok obrotowy 2020 uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie **360 214,14zł**

Proponuje się następujący podział wyniku finansowego za 2020 rok :

- 92 247,61zł na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni zajmujących lokale mieszkalne;

- 51 573,62zł (z tytułu pożytków nieruchomości) na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości z których pochodzą.

- 157 644,73zł (z tytułu pozyskania „białych certyfikatów”) na fundusz remontowy nieruchomości z których pochodzą

- 18 010,71zł (z pozostałego wyniku) na zwiększenie funduszu zasobowego w wysokości 5% wyniku,

- 40 737,47zł (z pozostałego wyniku) na fundusz remontowy SM

3. Fundusz remontowy.

Od 2005 r. Spółdzielnia realizuje plan docieplenia budynków mieszkalnych w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady, określające wykonanie i sposób ich finansowania. Zgodnie z tymi zasadami naliczany jest dodatkowy odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na docieplenie budynków. Odpis na ten cel w nieruchomościach, w których wykonywane jest docieplenie budynków wynosi 0,50zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania. Jest to więc dodatkowe źródło pozyskania środków przeznaczonych wyłącznie na docieplenia i umożliwiający sukcesywne wykonywanie tych prac.

INFORMACJA ZARZĄDU z realizacji robót remontowych w 2020 r.

Roboty termoizolacyjne

1. Wykonano I etap docieplenia ścian wschodnich i północnych styropianem gr. 10 cm i 8 cm wraz z wymianą stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach budynków, wymianą obróbek blacharskich, remontem daszków wiatrołapów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na **os. Rosochy nr 105 i 111** w Ostrowcu Św.

Roboty wykonano na podstawie umowy nr 6/E1/20 z dnia 13.03.2020 r., zgodnie z wynikiem przetargu z dnia 24.02.2020 r.

Wykonawca robót: Konsorcjum firm: Zakład Remontowo-Budowlany – Jan Choina ul. Boernera 6, 27-400 Ostrowiec Św. i OST-BUD s.c. M. Chmielewska i Paweł Wróblewski, ul. Kilińskiego 39 A, 27-400 Ostrowiec Św.

Protokół odbioru I etapu robót dla bud 105 z dnia 21.08,2020 r.

Protokół odbioru I etapu robót dla bud 111 z dnia 10.08.2020 r.

Wartość robót I etapu:

- **bud. Nr 105 os. Rosochy – 255 000,00 zł brutto**

- **bud. Nr 111 os. Rosochy - 255 000,00 zł brutto**

II etap robót dociepleniowych ściany zachodniej i południowej – planowane zakończenie na dzień 30.08.2021 r.

2. Wykonano docieplenie budynku styropianem gr 12 cm i 10 cm wraz z remontem balkonów i remontem gzymsów budynku mieszkalnego wielorodzinnego **nr 34 na os. Patronackim** w Ostrowcu Św.

Roboty wykonane na podstawie umowy nr 2/E1/20 z dnia 10.02.2020 r.

Wykonawca robót: Zakład Ogólnobudowlany Arkadiusz Marciniak ul. Sikorskiego 51/16, 27-400 Ostrowiec Św.

Protokół końcowy odbioru robót z dnia 17.06.2020 r.

Wartość robót – 342 911,56 zł brutto.

3. Wykonano ocieplenie szczytów styropianem gr 12 cm **budynku os. Stawki 16** wraz z remontem elewacji i remontem kompleksowym balkonów.

Roboty wykonane na podstawie umowy nr 3/E1/20 z dnia 10.02.2020 r.

Wykonawca robót: Konsorcjum firm: Zakład Remontowo-Budowlany – Jan Choina ul. Boernera 6, 27-400 Ostrowiec Św. i OST-BUD s.c. M. Chmielewska i Paweł Wróblewski, ul. Kilińskiego 39 A, 27-400 Ostrowiec Św.

Data odbioru robót – protokół z dnia 05.06.2020 r.

Wartość robót – 295 137,53 zł brutto.

4. Wykonano docieplenie budynku nr 99 os. Rosochy styropianem gr 12 cm i 10 cm w systemie Ceresit Popular wraz z remontem kompleksowym balkonów i wymianą stolarki okiennej w piwnicach.

Roboty wykonane na podstawie umowy nr 20/E1/19 z dnia 05.07.2019 r., aneksu nr 1/2019 z dnia 18.11.2019 r. oraz nr 2/2020 z dnia 11.05.2020 r. - przetarg z dnia 19.06.2019 r.

Wykonawca robót: Konsorcjum firm: Zakład Remontowo-Budowlany – Jan Choina ul. Boernera 6, 27-400 Ostrowiec Św. i OST-BUD s.c. M. Chmielewska i Paweł Wróblewski, ul. Kilińskiego 39 A, 27-400 Ostrowiec Św. Prace odebrane protokołem z dnia 27.05.2020 r.

Wartość robót 289 219,44 zł brutto.

5. Wykonano docieplenie budynku styropianem gr 12 cm i 10 cm wraz z remontem kompleksowym balkonów i wymianą stolarki okiennej w piwnicach i na klatkach schodowych i remontem daszków wiatrołapów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 100 na os. Rosochy.

Roboty wykonane na podstawie umowy nr 18/E1/19 z dnia 03.07.2019 r. - przetarg z dnia 19.06.2019 r. Roboty odebrane protokołem końcowym z dnia 19.02.2020 r.

Wartość robót; I etap - 194 000,00 zł brutto, II etap – 291 000,00 zł brutto.

Wartość łączna 485 000,00 zł brutto.

6. Wykonano remont płyt balkonowych budynku os. Rosochy 30 w Ostrowcu Św. w systemie Ceresit PCC.

Roboty wykonane na podstawie umowy nr 1/E1/20 z dnia 10.02.2020 r.

Wykonawca robót: PRBU – Jan Gałka, os. Słoneczne 47/99, 27-400 Ostrowiec Św.

Wartość robót – 127 500,00 zł brutto.

7. Remont płyt balkonowych w systemie Ceresit PCC na budynkach:

- os. Rosochy 11 w ilości 20 szt.,- os. Rosochy 12 kl. I, II w ilości 35 szt.

Wykonawca robót: Zakład Ogólnobudowlany Arkadiusz Marciniak ul. Sikorskiego 51/16, 27-400 Ostrowiec Św. - Umowa nr 10/E1/20 z dnia 29.04.2020 r. (wynik przetargu z dnia 15.04.2020 r.)

Prace wykonane w systemie Ceresit PCC na budynkach:

- os. Rosochy 11 w ilości 20 szt.,
 - os. Rosochy 12 kl. I, II w ilości 35 szt.
- Łącznie wykonano remont 55 szt. balkonów.

Wartość robót – 173 314,75 zł brutto.

8. Docieplono stropodachy wentylowane budynków mieszkalnych metodą „blow-in” polegającą na wdmuchiowaniu w przestrzeń dachową granulatu z wełny mineralnej „URSA GRANULAT” o gr docelowej min. 22 cm.

- os. Rosochy 32 powierzchnia dachu 698 m²
- os. Rosochy 33 - ” - 571 m²
- os. Rosochy 34 - ” - 953 m²
- os. Rosochy 35 - ” - 420 m²
- os. Rosochy 36 - ” - 1017 m²
- os. Rosochy 37 - ” - 466 m²

Wykonawca robót Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Waldemar Bartosiewicz, ul. Gębarzewska 17 D, 26-616 Radom na podstawie umowy nr 11/E1/20 z dnia 30.04.2020 r. Roboty odebrane protokółami z dnia 18.05.2020 r. i z dnia 29.05.2020 r.

Wartość robót – 84 645,00 zł brutto.

Roboty ogólnobudowlane.

1. Dokonano wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych.

Wykonawca: Firma Handlowa ARKADA PLUS M.Skalska i P. Skalski, ul. Szeroka 7/2, 27-400 Ostrowiec Św.

Umowa nr 8/E1/20 z dnia 14.04.2020 r. Konkurs ofert z dnia 10.04.2020 r.

Wymiany drzwi dokonano w budynkach:

- os. Stawki 20 – 7 szt, os. Rosochy 25 kl. III i IV – 2 szt., os. Rosochy 26 kl. I, II,IV, V – 4 szt., os. Rosochy 27 – kl. I, II, III – 3 szt., os. Rosochy 39 kl. I, II II – 3 szt., os. Rosochy 40 kl. I, III – 2 szt., os. Rosochy 15 kl. I – 1 szt., os. Rosochy 12 kl. I – 1 szt.

Wartość robót 66 700,00 zł. Protokół końcowy odbioru robót z dnia 24.07.2020 r.

2. Remont zadaszania wiatrołapów.

Prace wykonane przez konsorcjum firm: OST-BUD s.c. M. Chmielewska i Paweł Wróblewski, ul. Kilińskiego 39 A, 27-400 Ostrowiec Św. oraz Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Wiesław Skóra, ul. Ogrodowa 39, 27-415 Kunów – umowa nr 13/E1/20 z dnia 29.05.2020 r. (w wyniku przetargu z dnia 19.05.2020 r.) na nw budynkach:

- os. Stawki 20 – 7 szt.
- os. Rosochy 25 – 4 szt.
- os. Rosochy 26 – 7 szt.
- os. Rosochy 27 – 3 szt.
- os. Rosochy 39 – 3 szt.
- os. Rosochy 40 – 3 szt.

Razem 27 szt.

Roboty odebrane protokołem z dnia 30.10.2020 r. **Wartość robót 129 900,00 zł brutto.**

3. Wykonano remont wiatrołapów po dokonanych wymianach drzwi wejściowych do klatek schodowych, polegający na dociepleniu frontów wiatrołapów i wykonaniu tynku strukturalnego w budynkach:

- os. Stawki 20 kl. I – VII
- os. Rosochy 25, 26, 27, 39, 40,
- os. Rosochy 5 kl. I, 12 kl. I, 15 kl. I

Wykonawca robót: OST-BUD s.c. M. Chmielewska i Paweł Wróblewski, ul. Kilińskiego 39A, 27-400 Ostrowiec Św. Roboty wykonane na podstawie umowy nr 15/E1/20 z dnia 10.08.2020 r. w wyniku konkursu ofert z dnia 03.08.2020 r. Protokół odbioru robót z dnia 23.11.2020 r. **Wartość robót 62 677,00 zł brutto.**

4. Remont dachów budynków nr 33 i 3 kl. IV i V polegający na pokryciu dachów papą termozgrzewalną wraz z wymianą obróbek blacharskich.

Wykonawca: PRBU – Jan Gałka, os. Słoneczne 47/99, 27-400 Ostrowiec Św. na podstawie umowy nr 14/E1/20 z dnia 10.07.2020 r. w wyniku konkursu ofert z dnia 08.07.2020 r.

Wartość robót 47 897,87 zł brutto. Protokół końcowy odbioru robót z dnia 17.09.2020 r.

5. Remont nawierzchni asfaltowych.

Roboty wykonane zostały na os. Stawki, Rosochy i Patronackie na podstawie umowy nr 9/E1/20 z dnia 28.04.2020 r.

Wykonawca robót DROGMAR s.c. M. Godzina, P. Podeszwa, ul. Samsonowicza 6, 27-400 Ostrowiec Św. **Wartość robót 17 304,99 zł brutto.**

Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej docieplenia i kolorystyki.

1. Została wykonana dokumentacja projektowo-kosztorysowej docieplenia budynków na os. Patronackie 25, 32 i os. Rosochy 34. Podstawa – umowa nr 9a/E1/20 z dnia 15.04.2020 r.

Dla budynków os. Patronackie 25 i 32 – opracowanie dokumentacji ocieplenia i kolorystyki elewacji budynków – cena 9 102,00 zł brutto.

Dla budynku os. Rosochy 34 – obliczenie mocy cieplnej budynku dla stanu istniejącego oraz po dociepleniu stropodachu budynku – aneks z obliczeniami strat ciepła w lokalach, sporządzony dla stanu po dociepleniu ścian zewnętrznych, szczytowych, świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzone dla stanu po dociepleniu stropodachu – cena 1 230,00 zł brutto. **Wartość łączna 10 332,00 zł brutto.**

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe WEKTOR – Tomasz Hertman, Zgórsko ul. Ogrodowa 13, 26-052 Sitkówka-Nowiny.

2. Wykonano Ekspertyzę elewacji budynku os. Stawki 69. Wykonawca – Stanisław Żak – rzeczoznawca budowlany ul. Poleska 30A, 25-325 Kielce. Prace wykonane na podstawie umowy nr 16/E1/20 z dnia 05.10.2020 r. **Wynagrodzenie 3 936,00 zł brutto.**

Roboty brukarskie:

- wykonano 4 miejsca postojowych w tym 2 dla osób niepełnosprawnych pomiędzy budynkami nr 21 i 25 na os. Patronackim – wartość 14 526,00 zł brutto,

- wykonano parking na 7 miejsc postojowych w tym 2 dla osób niepełnosprawnych pomiędzy budynkami nr 12 i 14 przy ul. Radwana – wartość 37 046,00 zł brutto,

- oznakowano parking wraz z wydzieleniem miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej w rejonie budynków nr 13 i 18 na os. Patronackim – wartość 3 409,76 zł brutto,

- wyremontowano krawężniki oraz utwardzono nawierzchnię asfaltową w rejonie budynku nr 12 na os. Stawki. Wartość 2 660,47 zł brutto.

Wykonawca robót: Zakład Budowlany STA-BUD Stanisław Staniek, ul. E. Kwiatkowskiego 24, 27- 400 Ostrowiec Św.

Łączna wartość robót wynosi 57 642,23 zł brutto.

Roboty odebrane protokołem z dnia 30.07.2020 r.

- wykonano odwodnienie jezdni przy budynku nr 12 i 14 na ul. Radwana.

Remont części chodnika przy bud. Nr 12 i 14 ul. Radwana.

Remont nawierzchni drogi przy budynku nr 82 na os. Stawki.

Wykonawca robót: Zakład Budowlany STA-BUD Stanisław Staniek, ul. E. Kwiatkowskiego 24, 27- 400 Ostrowiec Św. Roboty wykonane na podstawie zlecenia nr E1/455/20 z dnia 28.07.2020 r. Roboty odebrane protokołem odbioru z dnia 10.08.2020 r.

Wartość robót 4 724,33 zł.

Infrastruktura.

1. Zamontowano zestaw zabawowy i uzupełniono urządzenia zabawowe w rejonie budynków 95 – 100 na os. Stawki – protokół odbioru nr 0191/20 z dnia 06.04.2020 r.

Wykonawca robót – NOVUM s.c. ul. Gnieźnieńska 2, 12-100 Szczytno.

Wartość robót – 34 992,46 zł brutto.

VI. Lokalna Telewizja Kablowa „Krzemionki” (LTVK).

Sprawozdanie z działalności LTVK „Krzemionki” Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św. za 2020 r.

1. Abonenci LTVK „Krzemionki”

Na dzień 31.12.2020 r. abonentami LTVK „Krzemionki” było 2755 osób, w tym w zasobach Spółdzielni 2691 (z czego 2429 osób korzysta z pakietu podstawowego, a 262 z pakietu socjalnego) i 64 w zasobach obcych (w tym 57 osób korzysta z pakietu podstawowego, 7 osób z pakietu socjalnego). W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2019r. nastąpił spadek liczby abonentów ogółem o 124.

Stan na dzień	Liczba abonentów ogółem	w tym :			
		Pakiet socjalny		Pakiet podstawowy	
		Własne	Obce	Własne	Obce
31.12.2019	2879	262	2	2549	66
31.12.2020	2755	262	7	2429	57
31.12.19/31.12.20	-124	0	+5	-120	-9

2. Oferta programowa

2.1. Kanały telewizyjne

LTVK na dzień 31.12.2020 r. nadawała łącznie **95 programów** w systemie cyfrowym. W pakiecie socjalnym oferowanych było: **15 programów** cyfrowych nadawanych w ramach obowiązkowej reemisji multipleksów MUX-1 i MUX-2 oraz dodatkowo nadawany jest program lokalny LTVK Krzemionki i Teleinformacje zarówno w pakiecie socjalnym jak i pakiecie podstawowym.

2.2. Program lokalny

Na program lokalny składają się: programy informacyjne („**Kurier ostrowiecki**” – emisja premierowa: od poniedziałku do piątku) oraz reportaże z życia kulturalnego, sportowego naszego miasta wraz z relacjami z innych wydarzeń lokalnych.

Od poniedziałku do piątku emisja programu lokalnego rozpoczynała się o godz. 16.00, a w sobotę i w niedzielę o godz. 10.00 i odbywała się na zasadzie tzw. „zapętlenia”, czyli wielokrotnej emisji. Ze względu na czas trwania programu odbywa się dziennie minimum 8 emisji każdego programu. Nadajemy programy premierowe, jak i powtarzamy nasze produkcje, które powstały w ciągu istnienia LTVK. Dokładamy starań, aby programów premierowych było jak najwięcej, a programy archiwalne stanowiły tylko uzupełnienie oferty. Jednak ze względu na ograniczenia wynikające z pandemii wirusa Covid-19, w ofercie programu lokalnego w 2020 r. zdecydowanie liczba premierowych programów zmalała. Zamknięte ośrodki kultury, brak koncertów, wystaw czy innych imprez masowych spowodowało skupienie się na przekazywaniu aktualnych informacji na temat pandemii i obostrzeń z tego wynikających.

Od miesiąca kwietnia 2020r zrezygnowano z pracy spikerek w serwisie informacyjnym, wprowadzając nową formę przekazu informacji.

3. Opłaty abonamentowe.

Na mocy decyzji Rady Nadzorczej z dnia 13.12.2019 r. (Nr uchwały 1/12/21/2019) od 1.04.2020 r. miesięczne opłaty za lokalną telewizję kablową kształtują się na następującym poziomie:

- dla osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni:
 - a) pakiet podstawowy – 31,00 zł brutto,
 - b) pakiet socjalny – 7,00 zł brutto;
- dla osób zamieszkałych w zasobach obcych:
 - a) pakiet podstawowy – 31,00 zł brutto,
 - b) pakiet socjalny – 7,00 zł brutto.

Zmiana wysokości abonamentu podyktowana była znaczącym wzrostem opłat licencyjnych.

4. Zagadnienia techniczne

W 2020r analizując na bieżąco stan finansów LTVK ograniczono wydatki do minimum decydując się na wymianę urządzeń, które uległy awarii.

Podpisano umowę z Zakładem Doskonalenia Zawodowego w Kielcach dotyczącą realizacji projektu, w ramach którego uczniowie tej placówki mogli odbyć praktyki w LTVK

Krzemionki, a w zamian LTVK zrefundowany miała zakup kamery cyfrowej, zestawu komputerowego, 2 szt laptopów i statywu do kamery o łącznej wartości 40 000,00zł

5. Prawa autorskie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krzemionki” ma podpisane umowy z czterema organizacjami zbiorowego zarządzania w rozumieniu *Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych*. Są to:

- **Związek Stowarzyszeń Artystów Wykonawców STOART** – umowa zawarta 30.12.2002 r. Tytułem wynagrodzenia za wykorzystywanie artystycznych wykonań, SM „Krzemionki” przekazuje kwotę 0,35% od przychodów netto.
- **Stowarzyszenie Autorów ZAiKS** – umowa zawarta 22.06.1999 r. Wynagrodzenie na rzecz tej organizacji wyliczane jest na podstawie tabel zaakceptowanych przez Ministra Kultury i stanowi ok. 2,9% od przychodów netto.
- **Związek Artystów Scen Polskich ZASP** – umowa zawarta 1.01.2000 r. tytułem wynagrodzenia za wykorzystywanie artystycznych wykonań, Spółdzielnia przekazuje kwotę 0,50% od przychodów netto.
- **Stowarzyszenie Filmowców Polskich** – umowa zawarta 12.10.2015 r. tytułem wynagrodzenia przekazujemy 2,2 % wpływów z reemisji.

6. Konserwacja sieci

Konserwacją sieci zajmuje się dwóch pracowników. Do ich obowiązków należy również montaż domofonów. W ubiegłym roku nie było większych awarii technicznych, wszystkie usuwano na bieżąco. W większości zgłaszane przez mieszkańców awarie dotyczą niewłaściwej obsługi pilota telewizyjnego, którym staramy się również sprostać wychodząc naprzeciw mieszkańcom.

7. Opłaty licencyjne

W 2019 r. doszło do znaczących podwyżek praw licencyjnych. Objęły one większość nadawanych kanałów, lecz rezygnacja z tych programów miałaby znaczący ujemny wpływ na atrakcyjność oferty LTVK Krzemionki. Podwyżki dotyczyły programów z grupy TVN i grupy Polsat. Najbardziej znacząca była podwyżka Polsatu, która wzrosła z 2,00 zł na 4,63 zł od abonenta w stosunku miesięcznym. W 2020r nie było już tak znaczących zmian, jednak utrzymujący się niezmiennie wysoki kurs euro powoduje wysokie koszty opłat licencyjnych.

W związku z powyższym na początku 2021r przystąpiono do renegocjacji umów licencyjnych mając nadzieję, że koszty LTVK ulegną zmniejszeniu.

VII. Działalność społeczno-wychowawcza.

Sprawozdanie z działalności społeczno – kulturalnej Osiedlowego Domu Społecznego „Malwa” za 2020 r.

Osiedlowy Dom Społeczny „Malwa” prowadzi działalność ukierunkowaną na zaspokajanie potrzeb kulturalnych członków Spółdzielni we wszystkich grupach wiekowych.

Jest ona realizowana poprzez:

1. Prowadzenie sekcji i kół zainteresowań.
2. Organizowanie koncertów, widowisk teatralnych, wystaw, spotkań historycznych.
3. Inspirowanie działalności kulturalnej lokalnego środowiska i jej prezentacja.
4. Współpracowanie z placówkami oświatowymi, stowarzyszeniami, radami osiedli, grupami nieformalnymi, lokalnymi mediami.
5. Organizacja wypoczynku zimowego i letniego dla dzieci.

Kalendarium imprez w ODS Malwa w 2020 r.

Lp.	Data		Organizator
1	1.01.20	Sylwester w Malwie	SAK Karuzela
2	16.01.20	Zabawa choinkowa	ODS Malwa, PP 21
3	19.01.20	Zabawa choinkowa dla dzieci	ODS Malwa
4	21.01.20	Występ z okazji dnia dziadka i babci	NP. „Pajacyk”
5	22.01.20	Przedstawienia teatralne dla młodzieży	ODS Malwa
6	27.01-31.01	Półkolonie I Turnus	ODS Malwa
7	27.01-31.01	Zajęcia z robotyki	ODS Malwa
8	27.01-31.01	Zajęcia z nauki programowania	EDUSand
9	27.01.20	Zajęcia rękodzielnicze dla seniorów	ODS Malwa
10	31.01.20	Koncert pieśni rosyjskich (Piramidy)	ODS Malwa
11	1.02.20	Zabawa karnawałowa integracyjna	Stowarzyszenie Tacy Sami
12	3.02.20	Zajęcia rękodzielnicze dla seniorów	ODS Malwa
13	3-8.02.20	Półkolonie II Turnus	ODS Malwa
14	3-8.02.20	Zajęcia z robotyki	ODS Malwa
15	3-8.02.20	Zajęcia z nauki programowania	EDUSand
16	14.02.20	Zabawa choinkowa	ODS Malwa, NP. Pajacyk
17	22.02.20	Dzień kobiet zabawa Stawki	ODS Malwa, RO Stawki
18	25.02.20	Zabawa karnawałowa dla seniorów	ODS Malwa
19	6.03.20	Dzień kobiet dla emerytek	PZEiR
20	7.03.20	Dzień kobiet rady osiedla Rosochy	ODS Malwa, RO Rosochy

21	3x wtygodniu	Robotyka	
22	1.07-30.08	Spotkania historyczne- 6 spotkań	
23	1.07.30.08	Warsztaty akademii dla dzieci - 4 spotkania	
24	3.08-31.12	Projekt karuzeli dla seniorów	
25	16,17.09.20	Zajęcia z robotyki	
26	25.09.20	Konferencja historyczna	Centrum KH
27	3.10.20	Konferencja historyczna	Centrum KH
28	10.10.20	Warsztaty taneczne	Progress
29	13.10.20	TEATR Żeromskiego	MCK

Pomimo panujących ograniczeń wynikających z pandemii koronawirusa, Osiedlowy Dom Społeczny Malwa w miarę możliwości prowadził swoją statutową działalność. Dzięki zastosowaniu wielu środków ochrony, częstej dezynfekcji pomieszczeń nie doszło do zarażenia się wirusem przez osoby uczestniczące w zajęciach. Zawieszeniu uległy tylko zajęcia organizowane przez ZHP, nie odbywały się spotkania klubu brydżowego, zawieszona została działalność klubu seniora. W ograniczeniu działalności domu kultury wzięto pod uwagę wiek uczestników. W pierwszych miesiącach wzrostu zakażeń wstrzymane były również zajęcia w szkołach muzycznych i w szkole tańca. W późniejszym okresie część zajęć została wznowiona, przy czym zajęcia odbywały się w mniejszych grupach, głównie na dużej Sali Teatralnej, a rodzice mieli zakaz wstępu do budynku. Następnie przywrócono zajęcia indywidualne w szkołach muzycznych, przy czym część z nich odbywała się zdalnie.

Mimo trudnej sytuacji wywołanej covid-19 żaden z najemców nie zrezygnował z umowy najmu pomieszczeń.

Od miesiąca sierpnia ODS Malwa i Stowarzyszenie Karuzela rozpoczęły realizację projektu ASOS skierowanego do osób starszych. Na ten cel Stowarzyszenie pozyskało dotacje z Ministerstwa Polityki Społecznej w wysokości 66 tys. zł. W ramach projektu odbyły się zajęcia ze zdrowej żywności, zajęcia gimnastyczne, zajęcia historyczne, zajęcia z pierwszej pomocy, zajęcia edukacyjne z zakresu pielęgnacji osób starszych, zajęcia z zakresu prawa, z dietetykiem i zajęcia z rękodzieła. W sumie wzięło w nich udział 80 osób. Frekwencja na zajęciach wyniosła ponad 90%. Z małą przerwą udało się je zrealizować do końca roku. Wymierną korzyścią dla Spółdzielni było pozyskanie środków w ramach wynajmu pomieszczeń na zajęcia realizowane w ramach projektu ASOS.

Ważnym wydarzeniem kulturalnym była organizacja w wspólnie z Miejskim Centrum Kultury przedstawienia teatralnego „Wiśniowy sad” w wykonaniu aktorów Teatru Żeromskiego z Kielce. Niestety ze względu na przepisy mogło je obejrzeć tylko 50 osób.

Akcja zima 2020 w ODS Malwa

W każdym turnusie brało udział po 20 dzieci w wieku od 7 do 12 lat. Przygotowano dla nich bogaty program zajęć. Był śnieg, zorganizowano więc kulig. Dzieci miały zajęcia zarówno w budynku ODS Malwa, jak i poza nim. W Malwie odbyły się zajęcia plastyczne, taneczne, warsztaty z Miejską Biblioteką Publiczną i zajęcia z robotyki.

Każda z grup odwiedziła Fikoland i gospodarstwo agroturystyczne w Starej Dębowej Woli. Dzieci były również w Centrum Renowatoria w Janiku.

Akcja Lato 2020 w ODS Malwa

Ze względu na pandemię nie odbyły się planowane na wakacje półkolonie i festyny.

Osiedlowy Dom Społeczny „Malwa” oferuje do wynajęcia sale na:

- uroczystości rodzinne jak urodziny, komunie, przyjęcia rodzinne, wesela;
- zabawy taneczne;
- kiermasze, prezentacje;
- spektakle teatralne;
- konferencję, szkolenia.

Do dyspozycji są pomieszczenia wraz z wyposażeniem i aneksem kuchennym oraz samodzielnym węzłem sanitarnym. Sale są różnej wielkości i mogą pomieścić:

- sala Bongo – do 50 osób (przyjęcia rodzinne, pokazy);
- sala teatralna – do 130 osób (przyjęcia rodzinne, wesela);
- sala teatralna – do 200 osób (spektakle teatralne, koncerty).
- uroczystości rodzinne: urodziny, komunie, przyjęcia rodzinne, wesela;

W 2020 roku tylko w pierwszym kwartale odbywały się różne imprezy rodzinne. Od kwietnia do końca roku działalność ta całkowicie zamarła ze względu na covid-19, co przełożyło się na uzyskane dochody z tytułu prowadzenia działalności w 2020r.

Oferta ODS Malwa dla mieszkańców

SEKCJE ODS Malwa

- zajęcia usprawniające dla dorosłych
- zajęcia plastyczne: zajęcia 2x w tygodniu po 1,5 godz.
- tenis stołowy

- klub seniora Metamorfoza
- zajęcia taneczne
- szkoła muzyczna
- zajęcia dla dzieci organizowane przez ZHP
- brydż sportowy
- zajęcia młodego programisty
- spotkania historyczne organizowane wspólnie z PTTK
- gimnastyka dla kobiet w ciąży
- warsztaty rękodzielnicze dla seniorów.

Cennik wynajmu sali w ODS Malwa

1. Wynajem sali teatralnej wraz z zapleczem na uroczystości (wesela, przyjęcia) - 1.500,00 zł
2. Wynajem sali teatralnej wraz z zapleczem na zabawy taneczne - 300,00 zł
3. Wynajem na KIERMASZE – za jeden dzień - 300,00 zł
4. Wynajem na SPEKTAKLE – jeden seans - 330,00 zł
5. Wynajem sali teatralnej na godzinę - 70,00 zł
6. Wynajem Holu przy sali teatralnej na komunie - 450,00 zł
7. Wynajem Sali na przyjęcie rodzinne - 295,00 zł
8. Wynajem Sali Bongo na komunie - 450,00 zł
9. Wynajem Sali Bongo lub Konferencyjnej na pokazy, szkolenia - 39,00 zł / za 1 godzinę

VIII. Stawki opłat za lokale.

Członkowie i inne osoby zamieszkałe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni pokrywają koszty związane z jej działalnością na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni. Zgodnie z § 82 Statutu za używanie lokali ww. osoby wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynków umożliwiającego ich odtworzenie, partycypację w kosztach administracji i zarządu nieruchomościami oraz działalnością społeczną i kulturalną.

W styczniu 2020 roku wzrosła opłata:

- w zaliczce za wodę i kanalizację spowodowana wprowadzeniem nowej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków
- w zaliczce za podgrzanie spowodowane wprowadzeniem nowych taryf dla ciepła przez MEC Spółka z o.o.
- opłata za energię elektryczną, energię w pomieszczeniu piwnicznym i dodatkowym, w związku ze wzrostem cen dostaw energii
- opłata z tytułu wywozu nieczystości

W kwietniu 2020 roku wzrosła opłata za telewizję w pakiecie podstawowym i socjalnym, w związku ze wzrostem opłat licencyjnych, a także ze zwiększeniem oferty programowej.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	01.07.2016	01.07.2017	01.07.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.04.2020
1	Eksploatacja podstawowa	m ²	1,02-1,34	1,02-1,34	1,02-1,34	1,02-1,34	1,02-1,34	1,02-1,34
	działalność społ. kulturaln	m ²	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
	odpis na fund. remontowy	m ²	0,78-1,96	0,78-1,96	0,78-1,96	0,78-1,96	0,78-1,96	0,78-1,96
	podatek od nieruchomości	m ²	0,06-0,10	0,06-0,10	0,06-0,10	0,06-0,10	0,06-0,10	0,06-0,10
	wieczyste użytkowanie	m ²	0,03-0,15	0,03-0,15	0,03-0,15	-	-	-
2	Energia elektryczna	m ²	0,06-0,25	0,06-0,25	0,06-0,25	0,06-0,25	0,11-0,68	0,11-0,68
3	Gaz	osoba	9,09-12,35	9,09-12,35	9,09-12,35	9,09-12,35	9,09-12,35	9,09-12,35
4	Centralne ogrzewanie	m ²	2,64	2,51	2,51	2,51	2,51	2,51
5	Centralna ciepła woda							
	Indywidualny wodomierz bez wodomierza	m ³ osoba	11,79-24,48 72,53-79,67	11,79 24,48 72,53 79,67	11,79-24,48 72,53-79,67	11,79-24,48 72,53-79,67	15,10-26,45 76,67-92,08	15,10-26,45 76,67-92,08
6	Woda i kanalizacja Indywidualny wodomierz bez wodomierza	m ³ osoba	ind. wodom 91,18	ind. wodom 91,18	ind. wodom 91,18	ind. wodom 92,54	ind. wodom 95,55	ind. wodom 95,55
7	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	osoba	7,50	7,50	7,50	7,50	16,00	16,00
8	Opłata za najem pojemników	m ²	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
9	LTVK podstawowy	lokal	29,40	27,00	27,00	27,00	27,00	31,00
10	LTVK pakiet socjalny	lokal	6,3	6,3	6,3	6,30	6,30	7,00
11	Domofon	lokal	brak	brak	brak	brak	brak	brak
12	Winda	osoba	9,17	9,17	9,17	9,17	9,17	9,17
13	Pomieszczenie dodatkowe	lokal	0,6	0,6	0,6	-	-	-
		m ²	0,87-1,14	0,87-1,14	0,87-1,14	0,87-1,14	0,87-1,14	0,87-1,14
14	Światło piwnica + pomieszczenie dodatkowe	lokal	0,21	0,21	0,21	0,21	0,25	0,25
15	Garaż	przec. m ²	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70

IX. Kredyty mieszkaniowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krzemionki” w Ostrowcu Św. obciążona była spłatą kredytów zaciągniętych w banku PKO BP w latach 1989-1993 na budowę lokali mieszkalnych.

Członkowie Spółdzielni zajmujący mieszkania sfinansowane tymi kredytami byli

obowiązani uczestniczyć w ich spłacie w części obciążającej ich lokale. Okres spłaty przewidziany był na 40 lat a zasady spłaty określa ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 5 z 1996 r., poz. 32 z późn. zm.). Spłacane były w dwóch wariantach:

- według tzw. formuły ilorazowej
- i według tzw. formuły normatywnej

W dniach 12 i 14 czerwca 2017 roku Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej zagłosowało za przyjęciem Uchwały Nr 13/2017 w sprawie wyrażenia zgody na całkowitą spłatę zadłużenia z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię przed 1992 rokiem na budownictwo mieszkaniowe. W wyniku tej decyzji Spółdzielnia dokonała następujących spłat:

- w dniu 16.10.2017 r. spłacono 27 mieszkań, 20 spłacanych wg ilorazu i 7 wg normatywu na kwotę łączną 91.316,48 zł (r-ki I-90 i N-90)
- w dniu 18.10.2017 r. spłacono 23 mieszkania spłacane wg normatywu na kwotę 175.014,48 zł(r-k N-91)
- w dniu 20.10.2017 r spłacono 7 mieszkań spłacanych wg normatywu na kwotę 39.882,53 zł (r-k N-93)
- w dniu 30.11.2017 r. spłacono 25 mieszkań spłacanych wg normatywu na kwotę 473.249,42 zł (r-k N-92)

Na dzień 31.12.2020 rok z założonej kwoty przez Spółdzielnię na spłatę zadłużenia z tytułu kredytów zaciągniętych przed 1992 r na budownictwo mieszkaniowe, a obciążających członków w części przypadającej na ich lokal mieszkalny, spłacono 96 216,43zł.

X. Zaległości w opłatach za lokale wg stanu na 31.12.2020r

I. Lokale mieszkalne.

Według stanu na 31.12.2020 r. zaległości przewyższające jednomiesięczny wymiar opłat za mieszkanie dotyczyły 598 lokali mieszkalnych na łączną kwotę 2 693 263,85 zł.

W porównaniu do stanu zadłużeń do analogicznego okresu z roku poprzedniego (Tab. I.1.) zmalała zarówno liczba zadłużonych lokali o 111 szt., jak również kwota zadłużenia o 137 942,96 zł.

Tab.I.1. Zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie wg stanu na 31.12.20 r. w porównaniu do stanu na 31.12.19 r.

Opis	Stan na 31.12.2020		Stan na 31.12.2019	
	ilość	wartość	ilość	wartość
	szt	zł	szt	zł

Zadłużenie, w tym:	598	2 693 263,85	709	2 831 206,81
1 m-c	262	156 400,54	326	202 055,23
2 m-ce	79	89 325,25	109	113 916,51
3 - 6 m.-cy	103	201 491,89	116	244 753,75
6 - 12 m.-cy	58	242 204,23	57	241 097,54
12 - 24 m.-cy	40	339 327,19	42	333 024,26
24 - 36 m.-cy	18	249 370,45	20	296 500,66
pow. 36 m.-cy	38	1 415 144,30	39	1 406 473,86

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wystosowano 776 wezwań do zapłaty, w tym 702 wezwań zwykłych i 74 wezwania przedsądowe. 31 dłużników zobowiązało się pisemnie do spłaty zadłużenia w ratach.

W okresie od stycznia do grudnia 2020 r. z odpracowania w ramach świadczenia rzeczowego wpłynęła na zadłużenie kwota 54 622,00 zł.

Łącznie na poczet zadłużenia w 2020 roku ściągnięto kwotę 1 044 629,76 zł, w tym za pośrednictwem egzekucji komorniczej 100 209,65 zł i dzięki komórce windykacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” 944 420,11 zł. Dodatkowo wyegzekwowano 68 307,66 zł tytułem odsetek za zwłokę.

W porównaniu ze stanem na 31.12.2019 r. 111 osobom zmalało zadłużenie. Największy spadek odnotowano w przedziale zadłużeń jednomiesięcznych o 64 osoby, dwumiesięcznych o 30 osób i w grupie zadłużeń od 3-6 m-cy o 13 osób. W grupie zadłużeń od 12-24 m-cy zanotowano spadek dłużników o 2 osoby, taki sam spadek ilości osób zadłużonych nastąpił w przedziale od 24-36 m-cy. Ilość osób zadłużonych powyżej 36 miesięcy spadła o jedną osobę. Wzrost zadłużenia nastąpił jedynie w przedziale 6-12 m-cy a liczba zadłużonych wzrosła o 1 osobę.

Sytuację niewątpliwie pogorszyła zaistniała na początku 2020 r. pandemia koronawirusa. Sparaliżowała ona działalność sądów i komorników. Do chwili obecnej wstrzymane są wszelkie procedury eksmisyjne.

Pomimo wszelkich trudności wysiłki pracowników windykacji podejmowane wspólnie z Zarządem przyniosły wymierne efekty w postaci tendencji spadkowej zadłużenia. W dniu 30 listopada 2020 r. Zarząd podjął uchwałę dotyczącą odcinania centralnej ciepłej wody i sygnału telewizji kablowej dłużnikom, których należność główna w zaległościach w opłatach za mieszkanie przekroczyła kwotę 10 000,00zł.

Porównanie stanu zadłużeń na dzień 31.12.2020 r. oraz efektów działań windykacyjnych ze stanem na koniec 2019 r. prezentuje Tab. I.2.

Tab. I.2. Zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie wg stanu na 31.12.2020 r. w porównaniu do stanu na 31.12.2019 r.

Opis	Stan na 31.12.2020 r.		Stan na 31.12.2019 r.		Zmiana 2020/2019	
	ilość	wartość	ilość	wartość	ilość	wartość
	szt	zł	szt	zł	szt	zł
Zadłużenie na ostatni dzień roku, w tym:	598	2 693 263,85	710	2 831 206,81	-112	-137 942,96
1 m-c	262	156 400,54	326	202 055,23	-64	-45 654,69
2 m-ce	79	89 325,25	109	113 916,51	-30	-24 591,26
3 - 6 m.-cy	103	201 491,89	116	244 753,75	-13	-43 261,86
6 - 12 m.-cy	58	242 204,23	57	241 097,54	1	1 106,69
12 - 24 m.-cy	40	339 327,19	42	333 024,26	-2	6 302,93
24 - 36 m.-cy	18	249 370,45	20	296 500,66	-2	-47 130,21
pow. 36 m.-cy	38	1 415 144,30	39	1 406 473,86	-1	8 670,44
Wyegzekwowano na zaległość [zł.] w tym:		1 044 629,76		1 113 856,35		-69 226,59
egzekucja komornicza		100 209,65		94 831,06		5 378,59
służby SM		944 420,11		1 019 025,29		-74 605,18
Odsetek za zwłokę wyegzekwowano [zł.]		68 307,66		135 226,38		-66 918,72
Wezwania do zapłaty [szt.]		776		630	146	
`-zwykłe		702		557	145	
`-przedsądowe		74		73	1	
Pozwy do sądu o zapłatę należności [szt.]		44		36	8	
Wnioski do komornika o zapłatę [szt.]		10		57	-47	
Wykluczenia/wykreślenia [szt.]		0		0	0	
Pozwy eksmisyjne [szt.]		0		0	0	
Eksmisje komornicze [szt.]		0		1	-1	
Dobrowolne opróżnienie lokalu, zgon [szt.]		0		2	-2	

II. Lokale użytkowe i tereny.

Według stanu na 31.12.2020 r. zaległości posiadało 24 najemców lokali użytkowych i terenów na ogólną kwotę 36 131,72 zł.

W porównaniu stanu na 31.12.2020 r. do stanu na 31.12.2019 r. liczba zadłużonych lokali użytkowych zmalała o 2. Nastąpił również spadek kwoty zadłużenia o 19 731,23 zł.

Tab.II.1. Zadłużenia z tytułu umów najmu wg stanu na 31.12.2020 r. w porównaniu do stanu na 31.12.2019 r.

Treść / Okres zadł.	Stan na 31.12.2020		Stan na 31.12.2019	
	ilość (szt.)	wartość (zł.)	ilość (szt.)	wartość (zł.)
Razem	24	36 131,72	26	55 862,95
1 mc	11	4 392,35	15	27 068,57
2 m.-ce	3	4 106,94	3	2 126,60
3 - 6 m.-cy	5	12 302,63	2	3 151,53
6 - 12 m.-cy	1	3 313,53	1	4 201,48
pow. 12 m.-cy	4	12 016,27	5	19 314,77

W porównaniu stanu na 31.12.2020 r. ze stanem na 31.12.2019 r. o 4 zmalała liczba najemców zalegających przez okres jednego miesiąca i o 1 liczba najemców zalegających przez okres powyżej 12 miesięcy.

O 3 zwiększyła się liczba najemców z przedziału zadłużeń od 3 do 6 miesięcy. Natomiast w przedziałach zadłużeń dwumiesięcznych i od 6 do 12 miesięcy liczba zalegających utrzymała się na tym samym poziomie co na koniec 2019 r. i wyniosła odpowiednio trzech najemców i jeden najemca.

Na poczet zadłużenia wpłynęło 57 682,51 zł i 531,16 zł tytułem odsetek za zwłokę. W analizowanym okresie do 20-tu najemców wystosowano wezwania do zapłaty należności.

W porównaniu do stanu na I półrocze 2020 r. kwota zadłużeń wzrosła o 2 288,30 zł, natomiast liczba zadłużonych lokali zmalała o 7.

Tab.II.2. Zadłużenia z tytułu umów najmu wg stanu na 31.12.2020 r. w porównaniu do stanu na 30.06.2020 r.

Treść / Okres zadł.	Stan na 31.12.2020		Stan na 30.06.2020	
	ilość (szt.)	wartość (zł.)	ilość (szt.)	wartość (zł.)
Razem	24	36 131,72	31	33 843,42

1 mc	11	4 392,35	20	8 462,15
2 m.-ce	3	4 106,94	4	2 966,26
3 - 6 m.-cy	5	12 302,63	2	4 112,48
6 - 12 m.-cy	1	3 313,53	1	6 286,16
pow. 12 m-cy	4	12 016,27	4	12 016,27

III. Garaże i telewizja kablowa PGM „obce”.

Garaże będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” jest 111. Na dzień 31.12.2020 r. 4 osoby posiadało zadłużenie na kwotę 806,37 zł. Na zaległość wpłynęło w analizowanym okresie 3 569,27 zł.

Telewizję kablową w lokalach niebędących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” posiada 64 osób. Na dzień 31.12.2020 r. 3 osoby posiadały zadłużenie na kwotę 988,24 zł. Na zaległość wpłynęło w analizowanym okresie 3 563,86 zł.

W 2020 r. wysłano 13 wezwań do zapłaty dotyczących zaległości w opłatach za garaże i 21 wezwań do zapłaty dotyczących zaległości w opłatach za tv kablową.

XI. Informacja w sprawie realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W związku z wejściem w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krzemionki” na początku 2001 r. podjęła czynności związane z podziałem terenów Spółdzielni na odrębne nieruchomości, oraz określeniem przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach – z wyjątkiem nieruchomości, które zgodnie z ustawą pozostają mieniem Spółdzielni.

W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

1. Nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i inne zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.
2. Nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. Nieruchomości niezabudowane.

Zasady podziału nieruchomości Spółdzielni, ustanowienia odrębnej własności i ponoszenia kosztów wynikających z realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały określone w uchwale nr 5 Zebrania Przedstawicieli Członków z 11 czerwca 2001 roku.

Ustanowienie odrębnej własności lokali.

1. Aktami notarialnymi w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r., ustanowiono odrębną własność 59 lokali mieszkalnych i przeniesiono własność tych lokali na rzecz członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w n/w nieruchomościach:

1. os. Stawki nr: 12, 15-20	-	5 mieszkań
2. os. Stawki nr: 21-22, 25-30	-	3 mieszkania
3. os. Stawki nr: 37-40	-	-
4. os. Stawki nr: 49-55	-	2 mieszkania
5. os. Stawki nr: 66-71	-	1 mieszkanie
6. os. Stawki nr: 72-76	-	1 mieszkanie
7. os. Stawki nr: 81-83	-	1 mieszkanie
8. os. Stawki nr: 95-98,100	-	2 mieszkania
9. os. Rosochy nr: 4-10	-	3 mieszkania
10. os. Rosochy nr: 11-17	-	3 mieszkania
11. os. Rosochy nr: 25-34	-	10 mieszkań
12. os. Rosochy nr: 35-44	-	4 mieszkania
13. os. Rosochy nr: 74,76,79	-	2 mieszkania
14. os. Rosochy nr: 81-86	-	4 mieszkania
15. os. Rosochy nr: 87-88, 90-92	-	4 mieszk.
16. os. Rosochy nr: 93, 99-103	-	6 mieszkań
17. os. Rosochy 105 i 111	-	1 mieszkanie
18. os. Patronackie nr:11-18	-	1 mieszkanie
19. os. Patronackie nr: 21-23, 25	-	2 mieszkania
20. os. Patronackie nr:26-28	-	-

21. os. Patronackie nr: 30-32, 36	-	1 mieszkanie
22. os. Patronackie nr: 33-35	-	-
23. ul. Radwana nr: 12,14	-	2 mieszkania
24. os. Ogrody 5	-	-
25. os. Ogrody 24	-	-
26. Rynek 9, Siennieńska 9	-	1 mieszkanie

2. Sukcesywnie udostępniane są rzeczoznawcom majątkowym materiały i informacje niezbędne do opracowania – na zlecenie członków Spółdzielni - operatów szacunkowych wartości rynkowej lokali mieszkalnych, w zasobach naszej Spółdzielni.

3. Niezależnie od prac związanych z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców toczyły się postępowania administracyjne z wniosków Spółdzielni, w sprawach o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych. Preferencyjne zasady przekształcania zostały przedłużone do dnia 31 grudnia 2015 roku Uchwałą Nr XL VII/1656/2013 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 18 listopada 2013 roku. Uchwała ma zastosowanie także po dniu 31.12.2015 roku w stosunku do wniosków o przekształcenie, które wpłynęły do wyżej wymienionej daty i przed jej upływem nie zostały prawomocnie rozpatrzone. Bonifikata w wysokości od 74% do 80% opłaty z tytułu przekształcenia zgodnie z interpretacją Gminy Ostrowiec Świętokrzyski była udzielana na indywidualny wniosek użytkownika wieczystego.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w zasobach Spółdzielni utworzono 26 nieruchomości mieszkalnych:

- 17 nieruchomości mieszkalnych, dla których prawem do gruntu było prawo użytkowania wieczystego,
- 9 nieruchomości mieszkalnych, dla których prawem do gruntu było prawo własności.

W 2013 roku Spółdzielnia uzyskała 6 decyzji orzekających o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności dla następujących nieruchomości:

1. os. Ogrody nr 5 - decyzja z dnia 13.06.2013 roku

2. ul. Rynek nr 9 i ul. Siennieńska nr 9 - decyzja z dnia 13.06.2013 roku

3. os. Patronackie nr: 26, 27 i 28 - decyzja z dnia 20.06.2013 roku
4. os. Stawki nr: 37, 38, 39 i 40 - decyzja z dnia 12.08.2013 roku
5. os. Patronackie nr: 33, 34 i 35 - decyzja z dnia 18.10.2013 roku
6. os. Stawki nr: 49, 50, 51, 52, 53, 54 i 55 - decyzja z dnia 30.12.2013 roku.

W 2014 roku Spółdzielnia uzyskała 4 decyzje orzekające o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności dla następujących nieruchomości:

- 1.os. Patronackie nr: 30, 31, 32 i 36 - decyzja z dnia 22.01.2014 roku
- 2.os. Stawki nr: 81, 82 i 83 - decyzja z dnia 31.03.2014 roku
- 3.os. Rosochy nr: 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17 - decyzja z dnia 29.08.2014 roku
- 4.os. Stawki nr: 12, 15, 16, 17, 18, 19 i 20 - decyzja z dnia 28.11.2014 roku.

W 2015 roku Spółdzielnia uzyskała 2 decyzje orzekające o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności dla następujących nieruchomości:

- 1.os. Stawki nr: 72, 73, 74, 75 i 76, - decyzja z dnia 05.05.2015 roku
- 2.ul. Radwana nr: 12 i 14 - decyzja z dnia 12.11.2015 roku

W 2016 roku Spółdzielnia uzyskała 1 decyzję orzekającą o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności n.w. nieruchomości:

- 1.os. Rosochy nr: 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 i 44 - decyzja z dnia 10.06.2016 roku

W trakcie uprawomocnienia się decyzji w dniu 11.06.2016r. zmarł współwłaściciel lokalu mieszkalnego położonego w budynku na os. Rosochy 38.

W związku z powyższym Urząd Miasta Ostrowca Św. w dn. 01.07.2016r. wydał postanowienie o zawieszeniu postępowania administracyjnego w sprawie przekształcenia gruntów do czasu uregulowania stanu prawnego lokalu mieszkalnego tj. uzyskania stwierdzenia nabycia spadku po zmarłym współwłaścicielu lokalu mieszkalnego.

Wobec powyższego faktu **decyzja nie mogła otrzymać waloru ostateczności.**

W 2017 roku Spółdzielnia uzyskała decyzję orzekającą o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności n/w. nieruchomości /decyzja z dnia 10.06.2016r. uprawomocniła się 05.05.2017r./:

1.os. Rosochy nr: 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 i 44 - decyzja zmieniająca z dnia 09.05.2017r.

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Ostrowca Św., orzekających o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w w/w nieruchomościach gruntowych w prawo własności na rzecz Spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych – Spółdzielnia występowała sukcesywnie do Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim Wydział Ksiąg Wieczystych z wnioskami o wpis prawa własności do działek gruntu w księgach macierzystych oraz w księgach wieczystych osób posiadających odrębną własność lokali mieszkalnych.

Na dzień **31.12.2018** roku w zasobach Spółdzielni figuruje 4 nieruchomości mieszkalne, w których prawem do gruntu pozostało prawo użytkowania wieczystego:

1. os. Stawki nr: 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29 i 30;
2. os. Rosochy nr: 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10;
3. os. Rosochy nr: 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 i 34;
4. os. Rosochy nr: 81, 82, 83, 84, 85 i 86;

Z dniem 01.01.2019r. z mocy prawa nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi i wielorodzinnymi (podstawa prawna: Ustawa z dn. 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów DZ. U. poz. 1716 i poz. 2540 oraz z 2019r. Poz. 270).

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w dniu 02 czerwca 2019r. podjęło uchwałę nr 11/2019 w sprawie dokonania jednorazowej opłaty w 2019 roku za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, mając na celu skorzystanie z 60% bonifikaty zgodnie z uchwałą Rady Miasta nr IX/12/2019 z 21 lutego 2019 roku w stosunku do czterech nieruchomości położonych w Ostrowcu Św.:

- os. Rosochy zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,

- os. Stawki zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr: 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30,
- os. Rosochy zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr: 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34.
- os. Rosochy zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr : 81, 82, 83, 84, 85, 86.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krzemionki” wystąpiła do Urzędu Miasta w Ostrowcu Św. o umożliwienie wniesienia opłaty jednorazowej w 2019 r. za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wraz ze skorzystaniem z 60-procentowej bonifikaty za wykup gruntów, zgodnie z uchwałą Rady Miasta w Ostrowcu Św. nr IX/12/2019 z dnia 21 lutego 2019r. w sprawie warunków udzielenia bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krzemionki” wniosła opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w nieruchomościach;

- os. Rosochy zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Św. prowadzi księgę wieczystą nr KI 10/00050445/6. Opłata jednorazowa po uwzględnieniu bonifikaty wyniosła 57.178,64 zł.
- os. Stawki zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr: 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Św. prowadzi księgę wieczystą KI 10/00048120/5. Opłata jednorazowa z uwzględnieniem bonifikaty wyniosła 109 637,76 zł.
- os. Rosochy zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr: 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34. dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Św. prowadzi księgę wieczystą KI 10/00048122/9. Opłata jednorazowa z uwzględnieniem bonifikaty wyniosła 135 412,88 zł.
- os. Rosochy zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr : 81, 82, 83, 84, 85, 86, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Św. prowadzi księgę wieczystą KI 10/00021396/5. Opłata jednorazowa z uwzględnieniem bonifikaty wyniosła 51 512,30 zł.

IX. Ogólna sytuacja majątkowo-finansowa Spółdzielni w świetle analizy sprawozdania finansowego za 2020r

Największy udział w strukturze aktywów bilansu mają niezmiennie rzeczowe aktywa trwałe. Udział ten w latach 2018-2020 ma tendencję malejącą ze względu na obniżanie się wartości netto majątku oraz przenoszeniem własności lokali w odrębną własność członków Spółdzielni. Udział rzeczowych aktywów trwałych w roku 2018 stanowił 69,52%, sumy bilansowej, w 2019 r 66,92% , a w 2020 r 66,88% sumy bilansowej, przy jednoczesnym wzroście aktywów obrotowych z 30,52% sumy bilansowej w roku 2018, 33,08% w 2019r, do 33,12% sumy bilansowej w 2020r. Do wzrostu aktywów obrotowych głównie przyczyniają się inwestycje krótkoterminowe, które obniżyły się z 22,18% w 2018r, do 18,18% w 2019r, a w 2020r nieznacznie wzrosły do poziomu 18,37% sumy bilansowej, co stanowi kwotę 11 106 330,54zł przy jednoczesnym spadku krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych, które w 2020r osiągnęły wartość 5 889 586,17zł, co stanowi 9,95% sumy bilansowej.

Zasoby mieszkaniowe starzeją się, a nowe przedsięwzięcia prowadzone są w ograniczonym zakresie. Wskaźnik umorzenia środków trwałych na przestrzeni lat 2018 -2020 wzrósł z 44,65% w 2018r do 46,61% w 2019r i 47,71% w 2020r.

W strukturze pasywów największy udział mają fundusze własne, które finansują aktywa trwałe i część aktywów obrotowych. Pozostałą ich część finansują krótkoterminowe źródła finansowania. Rentowność kapitału własnego, majątku i rentowność netto i brutto sprzedaży wykazują wartości dodatnie. Wskaźniki płynności finansowej utrzymują się na wysokim poziomie do 1,86 co świadczy o dobrej płynności. Wskaźnik ogólnego zadłużenia występuje na poziomie 0,22 i świadczy o sile finansowej pokazując, że spółdzielnia potrafi finansować swoją działalność i majątek. Taka struktura pozwala utrzymać długoterminowo płynność finansową i zdolność płatniczą, przy zauważalnym spadku wskaźnika zaległości w opłatach za lokale. Spółdzielnia wszystkie swoje zobowiązania reguluje na bieżąco i terminowo.

Reasumując, sytuacja finansowo – majątkowa Spółdzielni jest stabilna na zadowalającym poziomie i nie stwierdza się zagrożeń dla kontynuacji przez nią działalności w roku 2021.

Ostrowiec Św., 26.07.2021r