

# S p r a w o z d a n i e

## Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie

### z działalności w 2020 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie z siedzibą w Lublinie, ul. Kosmowskiej 1B wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000040471 w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS. Spółdzielnia została zarejestrowana i rozpoczęła działalność 25 kwietnia 1984 roku.

Decyzje związane z gospodarką Spółdzielni podejmują jej organy, według prawnie określonych kompetencji. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem, którego kompetencje określa § 20 statutu. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje 6 osobowa Rada Nadzorcza poprzez wypełnianie zadań określonych w § 32 statutu.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd, który w 2020 roku pracował w składzie:

Prezes Zarządu - Zbigniew Nowak

Członek Zarządu - Adolf Kokosza

Członek Zarządu - Edward Sobala.

Zarząd wypełniał swoje zadania poprzez działania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrzspółdzielczych oraz zakresu obowiązków. Wszystkie decyzje Zarządu podejmowane były kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

W roku 2020 Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń.

Pozostałe sprawy, które nie wymagały podjęcia kolegiальной decyzji załatwiane były w ramach posiadanych kompetencji, funkcji i zakresu czynności przez poszczególne komórki organizacyjne spółdzielni.

Prowadząc gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzając majątkiem własnym i majątkiem wspólnym, Zarząd realizował zadania określone w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym na 2020 rok (uchwała nr 3 z dnia 23.03.2020 roku).

Priorytetami w pracy Zarządu w roku ubiegłym były:

- właściwa obsługa techniczna i administracyjna zasobów,
- realizacja prac remontowo-konserwacyjnych, zgodnie z przyjętym planem,
- ciągła kontrola sytuacji finansowej Spółdzielni,
- dbałość o utrzymanie stabilności ekonomiczno-finansowej oraz dobrych wskaźników ekonomicznych,
- dążenie do poprawy jakości obsługi mieszkańców,
- monitorowanie i intensyfikowanie działań windykacyjnych z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.
- wszelkie działania w celu zminimalizowania kosztów całej działalności.

## I. Majątek Spółdzielni

Na dzień **31.12.2020 r.** wartość majątku trwałego netto wyniosła **18 833 tys. zł**, z czego przypada:

- na budynki i budowle **13 895 tys. zł.**
- grunty własne i prawa wieczystego użytkowania **4 928 tys. zł.**
- inne środki trwałe **10 tys. zł.**

Strukturę majątku trwałego stanowią w większości budynki i budowle, z których przeważająca część to budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże wbudowane, garaże wolnostojące oraz inne towarzyszące im obiekty infrastrukturalne. Kwota zmniejszenia majątku trwałego na koniec **2020 r.**, to **1 087 tys. zł.**

## II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zarządzanie i administrowanie zasobami nadal prowadzone jest w oparciu o 3 nieruchomości wielobudynkowe obejmujące:

- 17 budynków,
- 544 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 30 085,64 m<sup>2</sup>,
- 10 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 1 010,32 m<sup>2</sup>,
- 80 garaży o powierzchni użytkowej 1 271,30 m<sup>2</sup>.

Ogółem powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na koniec 2020 r. wynosi 32 367,26 m<sup>2</sup>.

### Fundusz remontowy

Podstawowym źródłem finansowania działalności remontowej w 2020 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpis na fundusz remontowy.

Fundusz remontowy na rok 2020 zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2 z dnia 20.01.2020 r. w wysokości 1 308 000 zł, z podziałem na nieruchomości:

- Mariańska 1-3-5 436 000 zł
- Mariańska 6, 9-29 220 000 zł
- Kosmowskiej 1A-1D 652 000 zł

W 2020 roku fundusz remontowy został wykorzystany na następujące cele i zadania:

- w nieruchomości Mariańska 1-3-5:

- 1). dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej,

- w nieruchomości Mariańska 6, 9-29:

- 1). dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej,
- 2). projekt remontu balkonów M 21
- 3). wymiana opaski M 13
- 4). wymiana schodów M 25

- w nieruchomości Kosmowskiej 1A-1D:

- 1). dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej,

- 2). ocieplenie strychu K 1D II i III klatka
- 3). projekt docieplenia K 1A
- 4). malowanie klatki schodowej K 1B

Z dofinansowania do wymiany stolarki okiennej w lokalach w roku 2020 skorzystały:

- w nieruchomości Mariańska 1-3-5	1 osoba na kwotę	2 189,60 zł
- w nieruchomości Mariańska 6, 9-29	3 osoby na kwotę	6.973,40 zł
- w nieruchomości Kosmowskiej 1A-1D	4 osoby na kwotę	12 496,40 zł

### Bezpieczeństwo budynków, estetyka otoczenia i ochrona środowiska

W ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w lokalach wykonywane były przeglądy techniczne obiektów wynikające z przepisów Prawa Budowlanego, w szczególności przeglądy instalacji elektrycznych, gazowych oraz wentylacji grawitacyjnej.

Prowadzono bieżącą konserwację zieleni oraz renowację i okresowe koszenie trawników. Racjonalne gospodarowanie terenami zielonymi zarządzanymi przez spółdzielnię ma przede wszystkim za zadanie poprawić estetykę osiedli i zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom. Rokrocznie dokonywane są przeglądy stanu zdrowotnego drzew i krzewów oraz dokonywana jest wstępna kwalifikacja drzew przeznaczonych do usunięcia, a następnie sporządzany jest stosowny wniosek do Wydziału Ochrony Środowiska UM Lublina o zezwolenie na ich usunięcie.

### Zamierzenia remontowe w 2021 roku:

- kontynuacja dofinansowania do wymiany stolarki okiennej w lokalach.
- docieplenie budynku K 1A
- remonty balkonów ul. Mariańska
- odnowienie elewacji ul. Mariańska 1,3,5

## **III. Zagadnienia finansowo-ekonomiczne.**

### Działalność finansowa Spółdzielni

Zgodnie z przepisami krajowego standardu rachunkowości co do sposobu wyliczania i prezentacji danych liczbowych w sprawozdaniu finansowym, spółdzielnia prezentuje wynik finansowy za 2020 rok według obowiązującego standardu, który zakłada, że do wyliczenia zysku brutto brane są wszystkie przychody i koszty osiągnięte w danym roku obrotowym.

Zysk brutto jest pomniejszany o należny podatek dochodowy oraz wynik na działalności zwolnionej GZM, co w rezultacie daje czysty zysk netto z pozostałej działalności przeznaczony do podziału przez **Walne Zgromadzenie**.

### **1. Koszty ogółem**

Koszty ogółem z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2020 roku wynosiły:

Ogółem:	<b>3 479 573,84</b>
w tym:	
Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 392 389,95
Z działalności własnej	81 718,03
Pozostałe koszty operacyjne	5 463,96
Koszty finansowe	1,90

### **2. Przychody ogółem**

Przychody ogółem z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2020 r. wynosiły:

Ogółem:	<b>3 446 658,23</b>
w tym:	
Przychody netto ze sprzedaży	3 428 905,99
Pozostałe przychody operacyjne	7 660,48
Przychody finansowe	10 091,76

### **3. Wynik finansowy**

**Ustalenie podstawy opodatkowania do podatku dochodowego zgodnie z uopdop.**

L.p.	Wyszczególnienie ustaleń	
1.	Koszty według ewidencji księgowej	<b>3 479 573,84</b>
2.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania w tym:	27 927,50
a)	Amortyzacja śr. trwałych GZM	18 707,95
b)	Nie zapłacone składki ZUS płatnika	9 219,55
3.	Zwiększenie kosztów uzyskania przychodów	10 707,68
a)	Składki ZUS roku poprzedniego zapłacone w roku bieżącym	10.707,68
4.	<b>Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1+2+3)</b>	<b>3 462 354,02</b>
5.	Przychody wg ewidencji księgowej	3 446 658,23
6.	Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych	0,00
7.	<b>Przychody podatkowe</b>	<b>3 446 658,23</b>
8.	Dochód (7-4)	-15 695,79

9.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	26 689,51
10.	<b>Dochód do opodatkowania (8+9)</b>	<b>10 993,72</b>
11.	Podatek dochodowy 9%	989,43

Za **2020** rok został naliczony i zapłacony na konto Urzędu Skarbowego podatek od osób prawnych w wysokości **989 zł**.

Sporządzono także zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami sprawozdanie finansowe. Została zastosowana prezentacja wyniku finansowego brutto i netto w rachunku zysków i strat.

1.	Przychody netto ze sprzedaży	<b>3 428 905,99</b>
2.	Przychody operacyjne	7 660,48
3.	Przychody finansowe	10 091,76
4.	Koszty działalności operacyjnej	3 474 107,98
5.	Pozostałe koszty działalności operacyjnej	5 463,96
6.	Koszty finansowe	1,90
7.	<b>Zysk brutto (1+1+3-4-5-6)</b>	<b>-32 915,61</b>
8.	Dochód zwolniony z opodatkowania w tym (GZM)	<b>43 092,31</b>
9.	Podatek dochodowy 9%	989,00
10.	Zysk netto	<b>9 187,70</b>

Dochód zwolniony z opodatkowania uzyskany z działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (**GZM**) w **2020 r.**

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
Lokale mieszkalne	3 284 638,44	3 338 037,70	- 53 399,26
Garaże	52 780,61	54 352,25	- 1 571,64
Pożytki	12 073,59		12 073,59
<b>Podatek dochodowy-pożytki</b>			<b>-195,00</b>
<b>Ogółem GZM</b>	<b>3 337 419,05</b>	<b>3 392 389,95</b>	<b>- 43 092,31</b>

W okresie obrachunkowym od **01.01.2020 - 31.12.2020 roku** Spółdzielnia uzyskała na działalności **GZM** nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **43 092,31 zł**.

Zgodnie z przepisami art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynik ten został odniesiony do rozliczenia w działalność roku **2020**.

Zysk bilansowy netto wypracowany przez Spółdzielnię za 2020 rok na pozostałej opodatkowane działalności gospodarczej wynosi **9 187,70 zł**.

Zgodnie z zapisami art.76 ustawy prawo spółdzielcze, Rada Nadzorcza i Zarząd kierują do Walnego Zgromadzenia wspólny wniosek, aby wynik netto uzyskany z działalności gospodarczej w wysokości **9 187,70 zł** przeznaczyć na fundusz zasobowy.

#### 4. Wskaźniki relacji ekonomiczno-finansowych

Analiza wskaźników ekonomicznych wykazuje, iż Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej i posiada warunki w postaci środków pieniężnych do kontynuowana dalszej działalności w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych, a także prac remontowych.

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia		2017	2018	2019	2020
1	Suma bilansowa	Bilans	tys. zł	29 402	22 418	21 840	21 199
2	Wskaźnik bieżącej płynności I	<u>Aktywa obrotowe ogółem</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,33	1,29	1,28	1,20
3	Wskaźnik szybkiej płynności	<u>Aktywa obrotowe-zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,33	1,29	1,28	1,20
4	Wskaźnik zdolności płatniczej	<u>Środki pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,1	1,14	1,14	1,11
5	Szybkość obrotu należności	<u>Należności z tyt.dostaw robót i usług x 365</u> Przychód ze sprzedaży produktów	dni	29	25	21	19
6	Szybkość spłaty zobowiązań	<u>Zobowiązania z tyt.dostaw robót i usług x 365</u> przychód ze sprzedaży produktów	dni	36	39	24	27
7	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	<u>Kapitał własny + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	77	102	102	102
8	Wskaźnik „złotej” reguły bilansowej	<u>Kapitał stały+ zobow.długoterm.</u> majątek trwały	>1	1,01	1,01	1,02	1,02
9	Stopa zadłużenia	<u>Zobowiązania ogółem</u> wartość pasywów	%	26,84	7	7	
10	Wskaźnik zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego- lok.m.	<u>Zaległości czynszowe</u> <u>wymiar roczny</u>	%	6,03	5,24	4,8	4,36
	- lokale użytkowe	<u>Zaległości czynszowe</u> <u>wymiar roczny</u>	%	6,72	7,08	6,61	8,85

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok wykazuje zmniejszenie sumy aktywów ogółem o **641 tys.zł.** w stosunku do stanu na 31.12.2019 roku. Spowodowane jest to zmniejszeniem wartości aktywów trwałych o 1088 tys zł. tj. 5,78% oraz zwiększeniem aktywów obrotowych o **444 tys. zł. tj. 23,12%**. Obniżenie wartości rzeczowych aktywów trwałych netto Spółdzielni o **1 087 tys.zł.**, stanowi wartość wyodrębnionych lokali oraz normatywne zużycie środków trwałych.

**Wskaźnik bieżącej płynności** ukształtował się na poziomie 1,20, świadczy to o pewności w zakresie spłaty zobowiązań. Wskaźnik ten utrzymuje się na podobnym poziomie, co w latach poprzednich, co świadczy o tym, że jednostka jest w razie zaistnienia sytuacji spłacić jednorazowo wszystkie swoje zobowiązania bieżące posiadanymi środkami finansowymi. Wypłacalność, a zatem bieżąca płynność Spółdzielni w żadnym przypadku nie jest zagrożona.

**Wskaźnik szybkiej płynności** określa stopień spłaty zobowiązań krótkoterminowych szybko zbywalnymi składnikami aktywów obrotowych tj. środkami pieniężnymi i należnościami. Jego optymalny poziom, świadczący o możliwości pokrycia wymaganych zobowiązań, powinien kształtować się na poziomie nie niższym niż 1,2. Na dzień 31.12.2020 r wskaźnik ten wynosi 1,20 i oznacza, że w spółdzielni nie nastąpi żaden problem z płatnościami w sytuacji przeznaczenia na spłatę zobowiązań krótkoterminowych. Całości swoich aktywów obrotowych.

**Wskaźnik zdolności płatniczej** określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych posiadanymi przez jednostkę środkami pieniężnymi. Środki płatnicze będące w posiadaniu Spółdzielni na koniec 2020 r. są w 111 % w stanie pokryć całość zobowiązań krótkoterminowych.

**Wskaźnik cyklu obrotu należności z tytułu dostaw i usług** w 2020 r. Wyniósł 19 dni w w porównaniu do 2019 r. i skrócił się o 2 dni w stosunku do 2019 roku.

Natomiast **wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług** wydłużył się z 24 do 27dni tj. o 3 dni. Złota reguła bilansowa została utrzymana na poziomie jedności i zakłada całkowite sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym. Gdy te dwie wielkości są sobie prawie równe, a wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym oscyluje w granicach 1, oznacza to utrzymanie stabilności finansowej przez spółdzielnię.

**Wskaźnik zaległości w opłatach eksploatacyjnych** ukształtował się w 2020 r. odpowiednio na poziomie 4,36 % przy 4,80 % w 2019 r. dla lokali mieszkalnych i 8,85 % w 2020 r. przy 6,61% w 2019 r. dla lokali użytkowych.

Wszystkie te zaprezentowane wskaźniki świadczą, że stan gospodarki finansowej Spółdzielni na koniec 2020 r. nie budzi obaw w zakresie utrzymania zdolności

do terminowego regulowania zobowiązań bieżących i nie występują zagrożenia kontynuowania działalności spółdzielni w latach następnych.

### **5. Windykacja należności**

Zadłużenia czynszowe, w odniesieniu do lat ubiegłych bez kosztów zasądzonych dla lokali mieszkalnych i użytkowych wynoszą ogółem **154 699,06 zł.**, i w stosunku do roku 2019 zmniejszyły się o **10 462,08 zł.**

W ujęciu analitycznym zadłużenia te kształtują się odpowiednio dla:

#### **Lokali mieszkalnych**

1. zaległości bieżące	97 736,70
2. zaległości objęte postępowaniem sądowym	45 408,28
- zadłużenia l.m ogółem	143 144,98
- koszty zasądzone (sądowe i komornicze, odsetki)	6 296,53
Ogółem zaległości na lokalach mieszkalnych	149 441,51

#### **Lokali użytkowych**

1. zaległości bieżące	11 554,08
2. zaległości objęte postępowaniem sądowym	
- zadłużenia l.u ogółem	11 554,08
3. koszty zasądzone (sądowe, komornicze, odsetki)	
Ogółem zaległości na lokalach użytkowych	11 554,08

W roku 2020 ogółem uzyskano 2 prawomocne nakazy zapłaty.

Proces windykacji należności prowadzony jest w trybach:

postępowania wewnątrzspółdzielczego (przedsądowego), sądowego, komorniczego wg poniższego schematu

- wysyłanie do osób zalegających za dwa okresy płatnicze po zakończeniu każdego kwartału informacji o stanie salda wraz z doręczeniem pisemnych upomnień i wyznaczeniem dodatkowego terminu spłaty zadłużenia,
- umieszczenie na klatkach schodowych informacji o zadłużeniu lokatorów mieszkających w danej klatce,
- przeprowadzanie bezpośrednich rozmów z dłużnikami celem nakłonienia ich do uregulowania zobowiązań,
- we współpracy z Radcą Prawnym przygotowywanie materiałów niezbędnych do wniesienia pozwu do Sądu przeciwko zadłużonemu oraz osobom wspólnie zamieszkującym w danym lokalu. Złożenie pozwu poprzedza wysłaniem ostatecznego wezwania przedsądowego.
- wystąpienie do komornika z wnioskiem o wszczęcie egzekucji.

Wymienione wyżej czynności w postaci systematycznego utrzymania zadłużeń na podobnym poziomie. Jeżeli członek spółdzielni znalazł się w trudnej sytuacji materialnej i zwróci się do Zarządu SM PGK ze swoimi problemami, może liczyć na zrozumienie i pomoc.

Przeprowadzane są wtedy rozmowy z dłużnikami, proponowana jest spłata zadłużenia w ratach.



Lokatorzy, mający niskie dochody kierowani są do odpowiednich komórek Urzędu Miejskiego, w celu uzyskania dodatku mieszkaniowego.

W roku 2020 na rachunek Spółdzielni wpłynęła z Urzędu Miejskiego łączna kwota dofinansowana do kosztów utrzymania lokali mieszkalnych, w wysokości 4 462,62 zł., z której skorzystało 3 rodziny uprawnione do takiej pomocy.

## V. Działalność w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia liczyła 736 członków. W 2020 roku przyjęto do Spółdzielni 44 członków, natomiast 11 skreślono z rejestru członków członków.

Według posiadanej ewidencji zgodnie ze złożonymi oświadczeniami dotyczącymi ilości osób zamieszkałych w roku ubiegłym zasoby Spółdzielni opuściło 48 osób.

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej PGK w Lublinie kontynuował zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na rzecz osób uprawnionych.

W 2020 r. Zarząd rozpatrzył 13 wniosków o przeniesienie własności lokali.

Z 12 członkami została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

Na dzień 31.12.2020 r. ilość lokali z prawem odrębnej własności wynosiła 264. Natomiast ilość lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wynosiła 262, a ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu – 18. Tak więc w zasobach spółdzielni pozostaje 280 lokali mieszkalnych o własnościowym i lokatorskim prawie, co stanowi 51,4 % ogółu lokali.

## VI. Kontrole

W 2020 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez instytucję zewnętrzną - IV Oddział PKO BP S.A. w Lublinie, który przeprowadził kontrolę w zakresie ewidencji i spłat kredytów mieszkaniowych wspomaganych przez budżet państwa.

W związku z pandemią COVID-19 W 2020 roku nie roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej PGK w Lublinie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przedstawia sprawozdanie finansowe za 2020 rok, które obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informację dodatkową.

Przedkładając powyższe Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie prosi o zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Zarządu za 2020 rok.

Przypominamy, że Spółdzielnia posiada swoją stronę internetową pod adresem <http://www.smpgk.lublin.pl>, na której znajdują się podstawowe informacje o działalności naszej spółdzielni, informacje i komunikaty, ogłoszenia oraz różne dokumenty do pobrania.

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Prezes Zarządu

*Edward Sobala*

*mgr inż. Adolf Kokosza*

*mgr inż. Zbigniew Nowak*