

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

Spółdzielni Mieszkaniowej
„GĄDÓW” we Wrocławiu

I. WSTĘP

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

W okresie sprawozdawczym tj. w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu pracował w składzie:

- Prezes Zarządu - Robert Sosnowski
- Zastępca Prezesa - Marek Klimek

II. ZASOBY I CZŁONKOWIE S. M. „GADÓW”

Na początek roku sprawozdawczego tj. na dzień 01.01.2020r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” we Wrocławiu była współwłaścicielem 37 nieruchomości gruntowo-budynkowych, w których zlokalizowanych było :

- 2.651 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 132.646,36 m² (łącznie z powierzchnią pomieszczeń przynależnych przy ul. Kłodnickiej 27-45), z czego własnością S. M. „Gądów” było 1903 lokali o łącznej powierzchni 93 566,10m², natomiast 748 lokali o łącznej powierzchni 38 332,54 m² stanowiło odrębne nieruchomości mieszkaniowe nie będące własnością Spółdzielni,
- 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 475,78 m², z których 6 o pow. 457,07 m² wynajmowanych było na podstawie umów najmu, natomiast jeden lokal o powierzchni 18,71 m² zajmowany był na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W wyniku kontynuowanego w roku 2020 procesu przenoszenia odrębnej własności lokali na wnioskodawców posiadających spółdzielcze tytuły prawne do lokali, na koniec okresu sprawozdawczego tj. na 31.12.2020 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” była współwłaścicielem 37 nieruchomości gruntowo-objektowych i właścicielem 1892 lokali o łącznej powierzchni 93 046,20 m² zlokalizowanych w tych nieruchomościach, natomiast 759 lokali mieszkalnych stanowiło odrębne nieruchomości lokalowe.

Wyżej wymienione nieruchomości budynkowe zlokalizowane są na działkach gruntowych o łącznej powierzchni 10,9590 ha, które stanowią współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” oraz właścicieli lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

Dla każdej z tych nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi odrębną księgę wieczystą.

Poniższa tabela zawiera wykaz poszczególnych nieruchomości gruntowo-budynkowych (zabudowanych budynkami mieszkalnymi) wraz z powierzchnią działek oraz numerami ksiąg wieczystych.

Adres	Numer działki	Nr. ark. mapy	Pow. działki ha	Nr księgi wieczystej
Legnicka 74-100	6/17	14	0,4710	WR1K/00223680/9
Legnicka 118-128	3/34	14	0,3427	WR1K/00223679/9
Legnicka 130-140	3/32	14	0,8023	WR1K/00223651/7
Legnicka 142-156	3/30	14	0,3862	WR1K/00223649/0
Małopanewska 1-3	6/14	14	0,1953	WR1K/00223691/9
Małopanewska 5-7	6/19	14	0,1773	WR1K/00223682/3
Kwiska 2-8	6/25	14	0,1692	WR1K/00223687/8
Kwiska 2A-8A	6/24	14	0,2355	WR1K/00223686/1
Kwiska 10-16	6/26	14	0,2937	WR1K/00223688/5
Kwiska 10A-16A	6/27 i 7/2	14	0,2214	WR1K/00223689/2
Kwiska 11-13	11/61	15	0,1910	WR1K/00246480/4
Kwiska 15-21	11/59	15	0,2806	WR1K/00246482/8
Kwiska 23-33	11/58	15	0,3561	WR1K/00246479/4
Kwiska 35-39	11/56	15	0,1698	WR1K/00246483/5
Kwiska 41-43	11/54	15	0,2520	WR1K/00246789/0
Kwiska 45-51	11/55	15	0,2188	WR1K/00246755/3
Kwiska 53-63	11/50	15	0,3984	WR1K/00246812/1
Bystrzycka 57-63	11/48	15	0,2250	WR1K/00244973/3
Bystrzycka 65-67	11/47	15	0,2296	WR1K/00244957/5
Bystrzycka 69-69A	11/46	15	0,2161	WR1K/00244965/4
Bystrzycka 71-71A	11/44	15	0,2093	WR1K/00244962/3
Bystrzycka 73-83	11/42	15	0,4230	WR1K/00244963/0
Na Ostatnim Groszu 10-12	11/20	15	0,2055	WR1K/00247961/7
Na Ostatnim Groszu 14-16	11/21	15	0,2313	WR1K/00248036/1
Na Ostatnim Groszu 28-34	11/32	15	0,2391	WR1K/00248562/7
Na Ostatnim Groszu 36-46	11/31	15	0,3620	WR1K/00248203/3
Na Ostatnim Groszu 48-52	11/33	15	0,2269	WR1K/00248212/9
Na Ostatnim Groszu 54-56	11/34	15	0,2065	WR1K/00248564/1
Na Ostatnim Groszu 58-64	11/35	15	0,1999	WR1K/00248209/5
Na Ostatnim Groszu 66-76	11/36	15	0,3523	WR1K/00248216/7
Na Ostatnim Groszu 78-82	11/37	15	0,2235	WR1K/00252693/5
Na Ostatnim Groszu 84-86	11/38	15	0,2125	WR1K/00249643/6
Na Ostatnim Groszu 88-94	11/40	15	0,1974	WR1K/00249640/5
Na Ostatnim Groszu 96-106	11/41	15	0,3721	WR1K/00248211/2
Kłodnicka 3-5	6/21	14	0,2059	WR1K/00223683/0
Kłodnicka 7-9	6/22	14	0,2357	WR1K/00223684/7
Kłodnicka 27-45	11/26	15	1,0241	WR1K/00280534/8
RAZEM			10,9590	

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” jest również użytkownikiem wieczystym 34 działek gruntowych o łącznej powierzchni 13,6031 ha. Na działkach tych zlokalizowane są między innymi tereny zielone, drogi wewnętrzne, chodniki i parkingi służące wszystkim mieszkańcom.

Część gruntów będących współwłasnością S. M. „Gądów” oraz zajmowanych na zasadzie wieczystego użytkowania o łącznej powierzchni 5191,03 m² (według stanu na 31.12.2020r.) wynajmowana był 22 podmiotom gospodarczym, na podstawie zawartych umów dzierżawy terenu. Osiągnięte z tego tytułu przychody wyniosły w 2020 roku 232.120,14 zł.

Oprócz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” posiada również lokale użytkowe zlokalizowane w 4 wolno stojących pawilonach, z których dwa wykorzystywane są częściowo na potrzeby własne Spółdzielni (siedziba S. M. „Gądów” przy ul. Na Ostatnim Groszu 24, magazyny i archiwum – w pawilonie przy ul. Na Ostatnim Groszu 24A).

Lokale te oraz lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych wynajmowane były przez S. M. „Gądów” na podstawie zawartych umów najmu 29 podmiotom gospodarczym.

Osiągnięte z tego tytułu przychody (łącznie z przychodami z tytułu wynajęcia pomieszczeń wykonawcom na czas wykonywania robót remontowych oraz mieszkańcom pomieszczeń dodatkowych) wyniosły w 2020 roku 1.190.665,20 zł.

Zatem przychody ogółem z dzierżaw terenów oraz najmu lokali użytkowych w 2020 roku wyniosły **1.422.785,34 zł.**

Na dzień 31.12.2020r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” zrzeszała 3197 członków.

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące złożonych i zrealizowanych wniosków w poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2020r.

Adres	Liczba złożonych wniosków	Liczba podpisanych umów
Legnicka 74-100	34	31
Legnicka 118-128	38	38
Legnicka 130-140	35	35
Legnicka 142-156	28	28
Małopanewska 1-3	26	21

Małopanewska 5-7	25	16
Kwiska 2-8	9	8
Kwiska 2A-8A	14	12
Kwiska 10-16	18	12
Kwiska 10A-16A	23	21
Kwiska 11-13	19	11
Kwiska 15-21	18	14
Kwiska 23-33	35	30
Kwiska 35-39	15	10
Kwiska 41-43	13	12
Kwiska 45-51	15	13
Kwiska 53-63	36	28
Bystrzycka 57-63	11	8
Bystrzycka 65-67	15	13
Bystrzycka 69-69A	22	19
Bystrzycka 71-71A	11	10
Bystrzycka 73-83	17	17
Na Ostatnim Groszu 10-12	14	12
Na Ostatnim Groszu 14-16	19	15
Na Ostatnim Groszu 28-34	16	13
Na Ostatnim Groszu 36-46	40	36
Na Ostatnim Groszu 48-52	7	7
Na Ostatnim Groszu 54-56	12	11
Na Ostatnim Groszu 58-64	14	14
Na Ostatnim Groszu 66-76	47	39
Na Ostatnim Groszu 78-82	9	9
Na Ostatnim Groszu 84-86	18	17
Na Ostatnim Groszu 88-94	12	9
Na Ostatnim Groszu 96-106	41	37
Kłodnicka 3-5	18	15

Kłodnicka 7-9	15	11
Kłodnicka 27-45	131	107
RAZEM	890	759

III. SYTUACJA FINANSOWO-EKONOMICZNA SPÓŁDZIELNI

1. WYNIKI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARKI ZASOBAMI S. M. „GĄDÓW”.

W 2020 roku poniesione przez Spółdzielnię koszty ogółem wyniosły 17.768.408,94 zł. natomiast uzyskane przez Spółdzielnię przychody ogółem stanowiły kwotę 19.088.732,30 zł.

W poszczególnych obszarach działalności koszty, przychody i wyniki zostały przedstawione w poniższym zestawieniu.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1	Eksploatacja -Lokale mieszkalne	17.267.430,75	17.658.383,23	390.952,48
2	Eksploatacja -Lokale użytkowe	498.726,63	1.422.785,34	924.058,71
3	Pozostałe usługi	2.251,56	7.563,73	5.312,17
4	RAZEM GOSPODARKA GZM	17.768.408,94	19.088.732,30	1.320.323,36
5	Koszty finansowe	11,69	-	-11,69
6	Pozostałe koszty operacyjne	44.614,78	-	-44.614,78
7	Straty nadzwyczajne	0,00	-	0,00
8	Przychody finansowe, w tym:	-	49.500,89	49.500,89
	-odsetki od opłat czynszowych	-	12.987,67	
	-odsetki od lokat i środków na r-ch bankowych	-	36.513,22	
9	Pozostałe przychody operacyjne	-	203.457,37	203.457,37
10	Zyski nadzwyczajne	-	0,00	0,00
11	OGÓŁEM WYNIK FINANSOWY BRUTTO	17.813.035,41	19.341.690,56	1.528.655,15
12	GZM -Ogółem nadwyżka przychodów nad kosztami {-}		-444.997,59	-444.997,59
13	GZM -Ogółem nadwyżka kosztów nad przychodami {+}		54.045,11	54.045,11
14	Podatek dochodowy	-	-	-202.532,00
15	OGÓŁEM WYNIK FINANSOWY NETTO	-	-	935.170,67

Rok sprawozdawczy z działalności Spółdzielni zamknął się dodatnim wynikiem finansowym w wysokości 935.170,67 zł.

Wynik finansowy brutto w wysokości 1.528.655,15 zł. z działalności gospodarczej SM „Gądów” w roku 2020 składa się z efektów działalności operacyjnej na lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych oraz pozostałych usługach w kwocie 1.320.323,36 zł, następnie z wyniku na przychodach i kosztach finansowych w kwocie 49.489,20 zł oraz wyniku na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w kwocie 158.842,59 zł.

W załączonej do sprawozdania tabeli nr 3, zaprezentowane zostały koszty działalności Spółdzielni w układzie rodzajowym, poniesione w latach 2019-2020 ze wskazaniem dynamiki wzrostu poszczególnych rodzajów kosztów. Tabela nr 4 obrazuje w takim samym układzie przychody w latach 2019-2020,.

Tabela nr 10 przedstawia podział kosztów na zależne i niezależne za lata 2017-2020 poniesionych na eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych w S.M. „Gądów” wraz z ich strukturą procentową.

Rozliczenie nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2020 rok przedstawiają tabele stanowiące załączniki do sprawozdania finansowego.

2. KOSZTY OGÓLNE

Udział kosztów ogólnych w całkowitych kosztach operacyjnych Spółdzielni w 2020 roku ukształtował się na poziomie porównywalnym do jego wielkości w roku poprzednim i wyniósł 10,18%. Udział kosztów ogólnych w kosztach związanych z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniósł 10,48%.

Wielkość kosztów ogólnych oraz ich udział w poszczególnych rodzajach działalności przedstawia poniższe zestawienie. Analityczne zestawienie kosztów ogólnych w układzie rodzajowym ilustruje tabela nr 5 stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020 r.	Wykonanie 2020 r.	Wykonanie w %	Struktura wyk. %
1.	Koszty ogólne, w tym:	1.915.540,32	1.809.570,81	94,47	
	- koszty osobowe (płace + ZUS)	1.297.541,52	1.279.711,36	98,62	
2.	Rozliczenie kosztów na działalności:	-	-	-	-
	1. lokale mieszkalne	1.647.364,66	1.556.230,90	94,47	86,00
	2. lokale użytkowe	191.554,04	180.957,08	94,47	10,00
	3. dźwigi	19.155,41	18.095,71	94,47	1,00
	4. konserwatorzy	57.466,21	54.287,12	94,47	3,00
	Razem	1.915.540,32	1.809.570,81	94,47	100,00

3. ANALIZA STANU ROZRACHUNKÓW Z TYTUŁU OPŁAT ZA MIESZKANIA I LOKALE UŻYTKOWE.

Na dzień 31.12.2020 r. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniosły ogółem 586.327,97 zł a po uwzględnieniu tzw. środków pieniężnych w drodze w kwocie 295.515,03 zł, które wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni po dniu 31.12.2020 roku, zaległości te wynoszą 290.812,94 zł.

Wskaźnik zadłużenia stanowiący stosunek kwoty zadłużenia do wielkości rocznych naliczeń opłat mieszkaniowych w 2020 roku wyniósł 1,74%.

Natomiast zaległości kontrahentów prowadzących działalność gospodarczą na dzień 31.12.2020 roku wyniosły ogółem 50.220,05 zł a po uwzględnieniu tzw. środków pieniężnych w drodze w kwocie 26.726,98 zł, które wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni po dniu 31.12.2020 roku, zaległości te wynoszą 23.493,07 zł.

Z przedstawionej poniżej analizy wynika, że wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych w odniesieniu do rocznych naliczeń opłat za najem w 2020 roku wyniósł tylko 1,38%.

Zestawienie zadłużenia w lokalach mieszkalnych i w lokalach użytkowych w latach 2015 - 2020 przedstawiają poniższe tabele.

**Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych w latach 2015 - 2020
z uwzględnieniem tzw. środków pieniężnych w drodze**

Rok	Naliczenie opłat mieszkaniowych ogółem	Zadłużenie mieszkańców	Wskaźnik zadłużenia
2015	14.439.369,80	505.651,96	3,50%
2016	15.987.706,10	509.018,57	3,18%
2017	16.392.287,86	407.406,33	2,49%
2018	15.933.363,72	268.809,03	1,69%
2019	15.726.030,82	262.147,14	1,67%
2020	16.622.574,33	290.812,94	1,74%

**Wskaźniki zadłużenia lokali użytkowych w latach 2015 - 2020
z uwzględnieniem tzw. środków pieniężnych w drodze**

Rok	Naliczenie opłat za lokale użytkowe ogółem	Zadłużenie najemców	Wskaźnik zadłużenia
2015	1.762.446,38	111.656,66	6,34%
2016	1.772.389,10	110.042,55	6,21%
2017	1.733.129,24	111.136,68	6,41%
2018	1.616.537,18	102.519,27	6,34%
2019	1.749.525,07	43.246,89	2,47%
2020	1.698.058,37	23.493,07	1,38%

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych w 2020 roku Zarząd SM „Gądów”:

- wysłał 115 wezwań do zapłaty,
- rozłożył 11 członkom Spółdzielni spłatę zadłużenia na raty,
- skierował 21 pozwów do sądu,
- skierował 11 wniosków do egzekucji komorniczej,
- otrzymał 15 sądowych nakazów zapłaty,
- skierował 3 wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

Na dzień 31.12.2020 r. toczyły się postępowania przeciwko 34 osobom o zapłatę zaległych należności, a 23 sprawy znajdują się w egzekucji komorniczej i przeciwko 21 osobom została zawieszona egzekucja komornicza wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.

4. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ.

Fundusz wynagrodzeń w 2020 roku wraz ze składką ZUS płaconą przez pracodawcę wyniósł 2.733.352,91 zł. i był wyższy od porównywalnych wielkości w 2019 roku o 6,73 %.

Wykonanie w grupie pozostałych wynagrodzeń obejmuje umowy zlecenia oraz wynagrodzenia za posiedzenia dla członków Rady Nadzorczej. Kwota zrealizowanych wypłat z tego tytułu wraz ze składkami ZUS w roku sprawozdawczym wyniosła 166.112,90 zł.

Analiza stanu zatrudnienia oraz wysokości funduszu wynagrodzeń (ze składką ZUS) w porównaniu w poszczególnych grupach zawodowych za 2020 rok została przedstawiona w poniższym zestawieniu. W załączonych do niniejszego sprawozdania tabelach nr 6 i nr 7, przedstawiono wykonanie osobowego funduszu wynagrodzeń brutto w latach 2019 i 2020.

Wyszczególnienie	Zatrudnienie w 2020 roku		Fundusz wynagrodzeń za 2020 r.		
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Wsk. wyk.
1. Zarząd	2,00	2,00	334.601,08	323.702,52	96,74
2. Administracja	12,13	10,87	958.940,44	896.623,21	93,50
3. Konserwatorzy	11,00	9,00	613.558,89	522.436,34	88,15
4. Gospodarze domów	16,00	13,83	770.882,31	768.092,31	99,64
6. Razem (poz.1-5)	41,13	35,70	2.677.982,72	2.510.854,38	93,76
7. Umowy zlecenia, pozost. płace			54.500,00	56.385,63	103,46
8. Wynagrodzenie RN			160.543,40	166.112,90	103,47
Ogółem	41,13	35,70	2.893.026,12	2.733.352,91	94,48

Plan funduszu wynagrodzeń w 2020 roku został wykonany w 94,48 %.

IV. OCENA SYTUACJI EKONOMICZNO-FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

1. Na podstawie wielkości zawartych w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni oraz pozostałych zestawieniach zawierających analizę istotnych zdarzeń gospodarczych, które wystąpiły w roku obrotowym, w odniesieniu do wielkości zawartych w sprawozdaniu z poprzedniego roku obrachunkowego, wybrane wielkości ekonomiczne przedstawiały się następująco:

- koszty na podstawowej działalności Spółdzielni w 2020 roku były wyższe od kosztów poniesionych w 2019 roku o 761.439,53 zł tj. o 4,48%,
- koszty ogółem poniesione w 2020 r. były wyższe od kosztów poniesionych w 2019 r. o 709.583,29 zł. tj. o 4,15%,
- koszty ogólne w 2020 roku były wyższe od kosztów poniesionych w 2019 r. o kwotę 89.970,20 zł tj. o 5,23%,
- osiągnięty dodatni wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni w roku obrotowym 2020 jest wyższy od wyniku finansowego z 2019 roku o kwotę 89.685,49 zł tj. o 10,61 %.

2. Analizując poziom wskaźników ekonomicznych jakie Spółdzielnia uzyskała w 2020 roku należy stwierdzić, że większość wskaźników utrzymuje się na poziomie stabilnym, nie wykazującym istotnych odchyleń w porównaniu do lat ubiegłych.

Tabela nr 1 prezentuje uzyskane przez Spółdzielnię wskaźniki za lata 2017-2020, gdzie m.in.

przedstawiony jest :

- wskaźnik rotacji należności - około 32 dni,
- wskaźnik regulowania zobowiązań - około 36 dni,
- wskaźnik płynności ogólnej kształtuje się na poziomie 1,50
- wskaźnik płynności szybkiej wynosi 1,00
- wskaźnik trwałości struktury finansowania wynosi 77,86 %.

Na podstawie wskaźników zaprezentowanych w załączonym zestawieniu, należy stwierdzić, że sytuacja gospodarczo-finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia dla dalszej kontynuacji jej działalności oraz utraty płynności finansowej.

3. Wskaźnik wysokości zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań w ostatnim roku wyniósł 1,74%, natomiast wskaźnik rozliczeń z najemcami lokali użytkowych kształtuje się na poziomie 1,38%. Szczegółowe zestawienie liczby zadłużonych lokali w poszczególnych przedziałach miesięcznych na koniec każdego kwartału przedstawione zostało w załączonych zestawieniach, oddzielnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (tabela nr 8 i nr 9).

Na dzień bilansowy zalegających z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych było ogółem 704 mieszkania. Najliczniejszą grupę, bo 435 lokali stanowiły lokale, które zalegały z zapłatą do jednego miesiąca, a drugą grupę w liczbie 210 lokali stanowią lokale zalegające z zapłatą za okres od jednego do dwóch miesięcy.

Poważny problem dotyczy 8 lokali, których zaległości przekraczają 12 miesięcy, a kwota należności ogółem wynosi 141.217,81 zł, w tym zadłużenie w kwocie 45.943,35 zł dotyczące lokalu, w sprawie którego toczy się postępowanie spadkowe.

Organy Spółdzielni realizują określone procedury w stosunku do dłużników w celu likwidacji zadłużenia.

W przypadku lokali użytkowych, ogółem zalegających z opłatami na dzień bilansowy było 30 najemców, z tego najliczniejszą grupę bo 18 stanowili zalegający z opłatami do jednego miesiąca. Natomiast zalegających w opłatach powyżej 12 miesięcy stanowi 1 najemca na kwotę 2.139,10 zł, którego zobowiązanie objęte jest nakazem sądowym do zapłaty.

4. Spółdzielnia na bieżąco reguluje swoje zobowiązania, nie posiada zadłużeń przeterminowanych ani nie korzysta z kredytów.

V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarka remontowa Spółdzielni Mieszkaniowej "Gądów" w 2020 r. była prowadzona zgodnie z rzeczowym planem remontów, przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 21 / 2019z dnia 19.11.2019.r. ze zmianami z dnia 29.09.2020 r. wprowadzonymi uchwałą nr 13 / 2020, dla poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców Spółdzielni.

Zakres prac ujętych w planie rzeczowym na rok 2020 określony został w oparciu o:

- zalecenia wynikające z rocznych przeglądów technicznych przeprowadzanych zgodnie z Art. 62 Prawa Budowlanego,
- propozycje i wnioski Rady Nadzorczej oraz mieszkańców,
- warunki techniczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).

Prace konserwacyjne i naprawy realizowane były na bieżąco siłami własnymi Spółdzielni, przez ekipę konserwatorów.

Natomiast wykonawcy robót remontowych i pozostałych prac, wyłonieni zostali w drodze przetargów lub zleceń udzielanych w trybie bezprzetargowym (zgodnie z Regulaminem wyboru wykonawców robót, dostawców usług na terenie SM „Gądów”).

W roku 2020 w zakresie remontów i przeglądów budynków odbyło się 7 postępowań przetargowych, obejmujących swoim zakresem następujące zadania zaplanowane do wykonania w 2020 roku:

1. Remont chodnika wzdłuż budynków ul. Na Ostatnim Groszu 36-46, 66-76 i 96-106 od strony podwórka;
2. Remont chodników szutrowych na terenie Spółdzielni;
3. Wykonanie izolacji ścian fundamentowych wraz z remontem cokołu, wykonaniem opaski i wymianą instalacji odgromowej budynku przy ul. Legnickiej 74-100;
4. Remont balkonu przy ul. Na Ostatnim Groszu 86 / 2a;
5. Naprawa podsufitki w pawilonie usługowym przy ul. Legnickiej 72;
6. Przeprowadzenie przeglądów pięcioletnich budowlanych i elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
7. Ocieplenie ściany szczytowej przy ul. Małopanewskiej 3.

Do najważniejszych prac, które zrealizowano w 2020 r. należy wykonanie remontów klatek

schodowych wraz z wymianą instalacji oświetleniowej w budynkach mieszkalnych przy ul. Kłodnickiej 3-5, 7-9 oraz ul. Małopanewskiej 1-3 i 5-7.

Do prac zrealizowanych zgodnie z przyjętym planem remontowym na rok 2020 zaliczyć należy między innymi nw. roboty remontowe, których koszty realizacji wykazane poniżej, wynikają z faktur opłaconych wykonawcom.

Zestawienie rzeczowe zrealizowanych robót remontowych, finansowanych z funduszu remontowego planowanego w 2020 roku, przedstawia się następująco:

1. Docieplenia nieruchomości i remonty balkonów:

- Małopanewska 1-3 – 50.052,99 zł (docieplenie ściany szczytowej nr 3)
- NOG 86/2a – 15.000,00 zł (remont balkonu)

W SUMIE: 65.052,99 zł

2. Parapety zewnętrzne i ekrany międzyokienne:

- Bystrzycka 67-67 – 3.377,86 zł
- Bystrzycka 71-71a – 3.287,12 zł
- Bystrzycka 73-83 – 1.119,10 zł
- Kłodnicka 3-5 – 5.681,98 zł
- Kwiska 2a-8a – 1.665,26 zł
- Kwiska 23-33 – 3.398,13 zł
- Kwiska 53-63 – 1.677,57 zł
- Małopanewska 1-3 – 16.507,59 zł
- Małopanewska 5-7 – 842,77 zł
- NOG 10-12 – 1.677,57 zł
- NOG 54-56 – 2.082,84 zł
- NOG 66-76 – 6.057,48 zł
- NOG 84-86 – 4.038,78 zł

W SUMIE: 51.414,05 zł

3. Remonty klatek schodowych:

- Kłodnicka 3-5 – 222.223,59 zł
- Kłodnicka 7-9 – 240.886,08 zł
- Małopanewska 1-3 – 234.481,33 zł
- Małopanewska 5-7 – 239.621,54 zł

W SUMIE: 937.212,54 zł

4. Remonty sieci wod.-kan.:

- Kwiska 15-21 – 489,39 zł (naprawa zasuwy)
- Legnicka 118-128 – 15.516,22 zł (wymiana przyłącza wodoc. do nr 126)
- Legnicka 130-140 – 12.619,70 zł (wymiana przyłącza wodoc. do nr 132)
- NOG 10-12 – 5.535,00 zł (wymiana przyłącza kanalizacyjnego)
- NOG 28-34 – 6.059,04 zł (wymiana przyłącza wodociągowego)
- NOG 36-46 – 2.541,45 zł (naprawa zasuwy)
- NOG 48-52 – 3.000,00 zł (wymiana przykanalika deszczowego)
- NOG 66-76 – 19.025,08 zł (wymiana przyłącza wodoc. do nr 70)
- NOG 96-106 – 13.049,70 zł (wymiana przyłącza wodoc. do nr 96)

W SUMIE: 77.835,58 zł

5. Remonty dróg i chodników:

- NOG 88-94 – 14.500,00 zł (remont chodnika od strony balkonów)
- NOG 48-52 – 14.500,00 zł (remont chodnika – dojście do budynku)
- NOG 36-96 – 216.335,88 zł (remont chodnika od strony balkonów wraz z odwodnieniem)
- Legnicka 74-100 – 5.435,15 zł (naprawa nawierzchni asfalt. w bramach)
- Kłodnicka 7-9 – 4.603,52 zł (naprawa nawierzchni asfaltowej)
- NOG 66-76 – 7.895,00 zł (przełożenie chodnika przed wejściem)
- NOG 14-16 – 38.906,65 zł (wykonanie chodników od strony balkonów)
- Naprawa nawierzchni asfaltowych w częściach wspólnych – 11.190,61 zł
- Wykonanie chodników szutrowych – 88.595,05 zł (Legnicka 118-154 – dojście do

śmiećnika, Kwiska 11-13 od strony balkonów, Kłodnicka 3-9 wzdłuż placu zabaw, NOG 66-76 od strony balkonów)

W SUMIE: 401.961,86 zł.

6. Remont dźwigów osobowych:

- Kłodnicka 35 – 138.700,31 zł.
- Kwiska 57 – 129.990,06 zł.
- Małopanewska 3 – 129.990,06 zł.
- Na Ostatnim Groszu 106 – 138.700,31 zł.

W SUMIE: 537.380,74 zł.

7. Naprawa instalacji odgromowej:

- Bystrzycka 57-63 – 2.306,98 zł.
- Bystrzycka 69-69a – 945,51 zł.
- Bystrzycka 71-71a – 42,30 zł.
- Bystrzycka 73-83 – 4.518,68 zł.
- Kłodnicka 3-5 – 1.047,25 zł.
- Kłodnicka 7-9 – 2.094,51 zł.
- Kłodnicka 27-45 – 5.973,93 zł.
- Kwiska 2-8 – 4.834,51 zł.
- Kwiska 11-13 – 1.159,62 zł.
- Kwiska 23-33 – 1.159,62 zł.
- Kwiska 41-43 – 1.159,62 zł.
- Kwiska 53-63 – 1.131,70 zł.
- Małopanewska 1-3 – 1.343,84 zł.
- Małopanewska 5-7 – 3.981,07 zł.
- NOG 28-34 – 3.412,03 zł.
- NOG 36-46 – 2.264,67 zł.
- NOG 48-52 – 1.117,31 zł.
- NOG 54-56 – 3.324,19 zł.

- NOG 58-64 – 4.399,36 zł.
- NOG 66-76 – 2.447,42 zł.
- NOG 78-82 – 4.185,02 zł.
- NOG 84-86 – 6.018,48 zł.
- NOG 88-94 – 4.102,54 zł.
- NOG 96-106 – 4.179,28 zł.

W SUMIE: 67.149,44 zł.

8. Wykonanie izolacji pionowej, remontu cokołu i opaski oraz wymiany instalacji odgromowej:

- Legnicka 74-100 – 491.710,19 zł.

9. Malowanie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych:

- NOG 88-94 i przy pawilonie BIEDRONKA – 1.722,00 zł.
- Małopanewska 5-7 – 861,00 zł

W SUMIE: 2.583,00 zł.

10. Naprawa i doszczelnienie instalacji gazowych:

- Bystrzycka 53-63 – 5.585,48 zł
- Bystrzycka 65-67 – 432,42 zł
- Bystrzycka 69-69a – 7.681,58 zł
- Bystrzycka 71-71a – 1.868,97 zł
- Bystrzycka 73-83 – 6.790,01 zł
- Kłodnicka 3-5 – 260,28 zł
- Kłodnicka 7-9 – 648,34 zł
- Kłodnicka 27-45 – 1.001,69 zł
- Kwiska 11-13 – 521,88 zł
- Kwiska 15-21 – 324,16 zł
- Kwiska 23-33 – 4.190,89 zł
- Kwiska 35-39 – 68,41 zł
- Kwiska 53-63 – 5.404,13 zł

- Legnicka 74-100 – 2.037,16 zł
- Legnicka 118-128 – 6.915,08 zł
- Legnicka 130-140 – 142,94 zł
- Legnicka 142-156 – 8.636,66 zł
- Małopanewska 1-3 – 247,15 zł
- Małopanewska 5-7 – 269,91 zł
- NOG 36-46 – 328,41 zł
- NOG 66-76 – 276,35 zł
- NOG 78-82 – 290,67 zł
- NOG 96-106 – 9.976,70 zł

W SUMIE: 63.899,27 zł.

11. Prace awaryjne:

- Kłodnicka 43 m. 9 – 3.240,00 zł (wzmocnienie balustrady balkonowej)
- Kłodnicka 37 – 861,00 zł (naprawa zapadniętej opaski)
- Kwiska 12 – 1.620,00 zł (wymiana uszkodzonych stopnic schodowych)
- Kwiska 23-63 – 2.000,00 zł (wzmocnienie obudowy osłony śmietnikowej)
- Legnicka 74-100 – 2.829,00 zł (wymiana poziomego kanaliz. w bramie przejazdowej)
- Legnicka 94-100 - 7.995,00 zł (montaż studzienki i odcinka instalacji deszczowej przy osłonie śmietnikowej)
- Małopanewska 1-3 – 2.160,00 zł (naprawa daszków nad wejściami do klatek schodowych)
- Małopanewska 5 – 1.000,00 zł (remont wejścia do budynku)
- NOG 14-16 – 4.752,00 zł (naprawa wejścia do budynku)
- NOG 48/10 – 10.800,00 zł (naprawa balkonu)
- NOG 48-52 – 540,00 zł (naprawa cokołu)
- NOG 66-76 – 6.473,98 zł (wymiana instalacji wodnej w węźle cieplnym)

W SUMIE: 44.270,98 zł.

12. Nadzór inwestorski:

- Kłodnicka 3-5 – 2.223,00 zł (remont klatki schodowej)
- Kłodnicka 7-9 – 2.394,00 zł (remont klatki schodowej)
- Legnicka 74 – 100 – 5.900,00 zł (wykonanie izolacji pionowej, remontu cokołu i opaski oraz wymiany instalacji odgromowej)
- Małopanewska 1-3 – 2.364,00 zł (remont klatki schodowej)
- Małopanewska 5-7 – 2.376,00 zł (remont klatki schodowej)
- NOG 36-106 – 2.436,00 zł (remont chodnika)
- naprawa i doszczelnianie instalacji gazowych – 3.197,95 zł

W SUMIE: 20.890,95 zł

13. Usługi geodezyjne:

- Kwiska 35-51 – 2.460,00 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy po remoncie dojazdu do budynku ul. Kwiska 41-43)

Ogółem wartość zrealizowanych robót remontowych w 2020 roku (poz. od 1 do 13) wynosi – 2.763.821,59 zł

Wykazane wyżej koszty robót remontowych nie zawierają dodatkowych kosztów poniesionych na poszczególne nieruchomości, które są ujęte w zapisach księgowych. Są to m.in.: ogłoszenia w prasie o przeprowadzeniu przetargów na wyłonienie wykonawców robót remontowych, koszty drobnych robót remontowych i usuwania pozostałych awarii, itp.

Planowane roboty zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną na podstawie posiadanych projektów budowlanych oraz wszelkich uzgodnień wymaganych przepisami prawa.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 a i c Prawa Budowlanego wykonane zostały we wszystkich nieruchomościach sprawdzenia sprawności technicznej instalacji gazowych (wraz z usunięciem miejscowych nieszczelności) oraz sprawdzenia prawidłowości działania grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz wentylacji mechanicznej w pawilonach.

Prace remontowe w Planie Remontów na rok 2020 zaplanowano na kwotę 2.629.000 zł.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„GADÓW”
we Wrocławiu

Zastępca Prezesa Zarządu
Z-ca Dyrektora
Marek Klimczak

Prezes Zarządu
Dyrektor
Robert Sosnowski

ZAŁĄCZNIKI

Tabela 1

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE
w SM „GĄDÓW” za lata 2017 – 2020

Lp	Wyszczególnienie	Podstawa ustalenia wskaźnika	Jedn. miary	2017	2018	2019	2020
1.	Szybkość obrotu należnościami	należności z tyt. dostaw i usług * 365 przychody ze sprzedaży	dni	31,28	23,34	19,15	32,04
2.	Szybkość spłaty zobowiązań	zobowiązania z tyt. dostaw i usług * 365 wartość zakupu towarów usług	dni	32,12	25,47	44,55	36,46
3.	Stopa zadłużenia	zobowiązania wartość pasywów bilansu	%	23,09	25,48	24,44	22,14
4.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitały własne majątek trwały	%	112,1 0	110,3 6	111,0 3	112,2 3
5.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne wartość pasywów bilansu	%	76,91	77,52	75,56	77,86
6.	Wskaźnik unieruchomienia środków	majątek trwały wartość aktywów bilansu	%	68,61	67,53	68,05	69,37
7.	Samofinansowanie majątku obrotowego	zobowiązania bieżące majątek obrotowy	%	67,48	66,96	73,47	66,60
8.	Wskaźnik płynności bieżącej -I	aktywa obrotowe zobowiązania bieżące	wsk.	1,48	1,49	1,36	1,50
9.	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe – zapasy zobowiązania bieżące	wsk.	1,48	1,49	1,36	1,50
10	Wskaźnik płynności III	środki pieniężne zobowiązania bieżące	wsk.	0,94	1,05	0,87	1,00

BILANS
(wersja uproszczona)
na dzień 31.12.2020 roku

	Stan na dzień	
	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	21.603.363,98	20.235.724,87
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	21.603.363,98	20.235.724,87
III. Należności długoterminowe	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. Aktywa obrotowe	10.141.545,12	8.934.008,25
I. Zapasy	31.342,74	32.002,15
II. Należności krótkoterminowe	1.130.546,65	607.808,53
III. Inwestycje krótkoterminowe	6.498.007,53	5.942.839,26
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.481.648,20	2.351.358,31
SUMA AKTYWÓW	31.744.909,10	29.169.733,12
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	23.985.635,94	22.711.236,01
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	16.800.908,44	16.162.059,38
II. Kapitał zapasowy	6.338.910,88	5.613.674,52
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	331,44	331,44
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	845.485,18	935.170,67
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7.759.273,16	6.458.497,11
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7.450.835,39	5.949.766,52
IV. Rozliczenia międzyokresowe	308.437,77	508.730,59
SUMA PASYWÓW	31.744.909,10	29.169.733,12

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI W GOSPODARCE ZASOBAMI w SM „GĄDÓW” w 2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2019	Koszty 2020	Dynamika w %
A.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ	17.006.969,41	17.768.408,94	104,48
	w tym:			
	Zużycie materiałów i energii	8.762.959,87	9.320.308,12	106,36
	Usługi obce	990.087,24	921.475,45	93,07
	Podatki i opłaty	2.073.756,23	2.202.273,37	106,20
	Wynagrodzenia	2.168.686,46	2.318.863,13	106,92
	Świadczenia na rzecz pracowników	428.516,72	455.422,55	106,28
	Amortyzacja	24.177,55	14.158,88	58,56
	Pozostałe koszty	2.558.785,34	2.535.907,44	99,11
B.	Pozostałe koszty operacyjne	95.654,21	44.614,78	46,64
C.	Koszty finansowe	828,50	11,69	1,41
D.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
	RAZEM (A+B+C+D)	17.103.452,12	17.813.035,41	104,15

Tabela 4

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI W GOSPODARCE ZASOBAMI w SM „GĄDÓW” w 2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody 2019	Przychody 2020	Dynamika w %
A.	Przychody ze sprzedaży	18.147.072,87	19.088.732,30	105,20
B.	Pozostałe przychody operacyjne	62.456,60	203.457,37	325,76
C.	Przychody finansowe	122.972,24	49.500,89	40,25
	w tym :			
	-odsetki od lokali mieszkalnych	15.047,63	11.428,78	75,95
	-odsetki od lokali użytkowych	2.282,78	1.558,89	68,29
	-odsetki od lokat i środków na rachunku bankowym	105.641,83	36.513,22	34,56
D.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
E.	RAZEM PRZYCHODY (A+B+C+D)	18.332.501,71	19.341.690,56	105,50
F.	Dodatni wynik finansowy netto	845.485,18	935.170,67	110,61
G.	PRZYCHODY – WYNIK FINANSOWY (E – F)	17.487.016,53	18.406.519,89	105,26

Koszty Ogólne w SM „Gądów” za 2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020	Wykonanie 2020
1.	Amortyzacja środków trwałych	18 407,00	8 638,13
2.	Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	1 000,00	0,00
3.	Materiały biurowe, czasopisma itp.	12 093,00	9 353,07
4.	Wyposażenie, przyrządy, narzędzia itp.	6 000,00	2 671,40
5.	Pozostałe materiały	3 000,00	3 244,77
6.	Energia elektryczna	6 000,00	3 691,62
7.	CO - biuro	25 000,00	22 194,32
8.	CW - biuro	1 122,00	0,00
9.	WZ - woda i ścieki -biuro	2 500,00	1 098,59
10.	Usługi - eksploatacyjno-konserwacyjne -budynki	3 000,00	3 052,60
11.	Usługi - naprawy wyposażenia, narzędzi itp.	10 000,00	5 717,31
12.	Usługi - remontowe -budynki	25 000,00	0,00
13.	Usługi - transportowe -obce	0,00	68,99
14.	Usługi - pocztowe	7 000,00	5 948,70
15.	Usługi - telekomunikacyjne	3 000,00	2 485,52
16.	Usługi - bankowe	23 000,00	18 751,04
17.	Usługi - wynajmu nieruchomości	1 850,00	0,00
18.	Usługi - wynajmu maszyn i urządzeń	0,00	0,00
19.	Usługi - informatyczne	38 500,00	37 118,27
20.	Usługi - prawne	63 852,00	63 739,72
21.	Usługi - rachunkowo-księgowe	0,00	12 982,00
22.	Usługi – reklamowe	0,00	0,00
23.	Usługi - pozostałe	5 000,00	327,36
24.	Usługi - ochrony zdrowia	5 605,00	4 180,84
25.	Usługi - dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji	0,00	12,07
26.	Konserwacja zieleni	0,00	0,00
27.	Usługi - radiowo-telewizyjne	1 000,00	0,00
28.	Podatek VAT nieodliczony	22 000,00	15 214,96
29.	Podatek pcc	0,00	11,59
30.	Podatek od nieruchomości	3 983,64	4 057,92
31.	Oplata za odpady komunalne	885,00	985,72
32.	Oplata wieczystego użytkowania gruntu	41 574,84	41 574,81
33.	Oplaty administracyjne i notarialne	500,00	550,00
34.	Oplaty skarbowe i sądowe	500,00	390,00
35.	Wpłaty na PFRON	52 800,00	53 723,00
36.	Oplaty pozostałe	550,00	0,00
37.	Wynagrodzenia - Zarząd -f.os.	279 883,80	275 796,00
38.	Wynagrodzenia - Administracja -f.os.	802 125,00	759 598,46
39.	Wynagrodzenia - um. zlecenia , wynagr. pozostałe	0,00	51 182,56
40.	Wynagrodzenia - Rada Nadzorcza -f.bezos.	135 240,00	141 960,00
41.	Wynagrodzenia pozostałe -f.os	50 500,00	0,00
42.	Składki ZUS - Zarząd -f. os.	54 717,28	47 906,52
43.	Składki ZUS - Administracja -f. os.	156 815,44	137 024,75
44.	Składki ZUS - Rada Nadzorcza -f.bezos.	25 303,40	24 152,90
45.	Składki ZUS - um. zlecenia , wynagr. pozostałe .	4 000,00	5 203,07
46.	Świadczenia bhp i p.poż. - Zarząd	426,00	645,66
47.	Świadczenia bhp i p.poż. - Administracja	3 760,00	3 191,73
48.	Świadczenia pozostałe – Zarząd	0,00	0,00
49.	Świadczenia pozostałe – Administracja	9 891,00	9 187,50
50.	Koszty reprezentacji	2 000,00	867,20
51.	Koszty reklamy	0,00	0,00
52.	Pozostałe koszty	500,00	307,70
53.	Koszty z tytułu kursów i szkoleń	3 000,00	1 974,33
54.	Koszty ubezpieczeń majątkowych	650,00	1 534,40
55.	Wyплаты nie zaliczane do wynagrodzeń	0,00	25 143,39
56.	Pozostałe świadczenia (PPK R.N. + PPK adm)	0,00	226,00
57.	Ryczałty samochodowe	2 005,92	1 884,32
	RAZEM	1 915 540,32	1 809 570,81

Tabela 6

**WYKONANIE OSOBOWEGO FUNDUSZU WYNAGRODZEŃ BRUTTO
(ZE SKŁADKĄ ZUS PRACODAWCY)
w SM „GAĐÓW” w latach 2019 – 2020**

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie Płace 2019 r.	Zatrudnieni e w etatach 2019 r.	Średnia płaca 2019 r.	Wykonanie Płace 2020 r.	Zatrudnieni e w etatach 2020 r.	Średnia płaca 2020 r.	% (8:5)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	ZARZĄD	319.885,57	2,00	13.328,57	323.702,52	2,00	13.487,61	101,19
2.	ADMINISTRACJA	850.126,76	11,39	6.219,83	896.623,21	10,87	6.873,84	110,51
3.	KONSERWATORZY	482.511,87	8,77	4.584,87	522.436,34	9,00	4.837,37	105,51
4.	GOSPODARZE DOMÓW	720.297,56	13,75	4.365,44	768.092,31	13,83	4.628,18	106,02
	OGÓŁEM	2.372.821,76	35,91	5.506,41	2.510.854,38	35,70	5.861,00	106,44

Tabela 7

**FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ BRUTTO (ZE SKŁADKĄ ZUS PRACODAWCY)
w SM „GĄDÓW” – PLAN I WYKONANIE ZA ROK 2020**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan - Płace 2020	Wykonanie - Płace 2020	Wykonanie planu 2020 w %	Wykonanie - Zatrudnieni e 2020	Wykonanie - Średnia płaca 2020 bez ZUS-u	Wykonanie - Średnia płaca 2020 z ZUS-em
01.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Zarząd	334.601,08	323.702,52	96,74	2,00	11.491,50	13.487,61
2.	Administracja	958.940,44	896.623,21	93,50	10,87	5.823,36	6.873,84
3.	Konserwatorzy	613.558,89	522.436,34	85,15	9,00	4.092,26	4.837,37
4.	Gospodarze Domów	770.882,31	768.092,31	99,64	13,83	3.906,73	4.628,18
5.	Razem (poz. 1-4)	2.677.982,72	2.510.854,38	93,76	35,70	4.962,00	5.861,00
6.	Umowy zlecenia, poz. płace	54.500,00	56.385,63	103,46			
7.	Wynagrodzenia – RN	160.543,40	166.112,90	103,47			
8.	Ogółem (poz. 5:7)	2.893.026,12	2.733.352,91	94,48			

[*] W tym toczące się postępowanie spadkowe – 45.943,35 zł.)

Zadłużenie w opłatach za lokale użytkowe w SM „Gądów” w 2020 roku

Przedział w m-cach	31.03.2020		30.06.2020		30.09.2020		31.12.2020	
	Liczba lokali	Kwota	Liczba lokali	Kwota	Liczba lokali	Kwota	Liczba lokali	Kwota
0-01	17	11.853,51	16	11.341,13	20	18.635,03	18	16.388,63
01-02	11	42.554,28	13	38.642,86	12	30.287,89	11	31.692,32
03-05	2	3.261,25	0	0,00	1	2.044,44	0	0,00
06-11	0	0,00	1	3.253,14	1	4.882,12	0	0,00
> =12	3	20.065,11	3	20.536,05	2	19.133,88	1	2.139,10
Razem na dzień 31.12.2020 r.	33	77.734,15	33	73.773,18	36	741.983,36	30	50.220,05
Środki pieniężne w drodze								-26.726,98
Zadłużenie za 2020 rok								23.493,07
Naliczenie opłat ogółem za 2020 rok								1.698.058,37
Wskaźnik zadłużenia w %								1,38

Tabela 10

Lokale mieszkalne - Koszty zależne i niezależne oraz ich struktura procentowa za lata 2017-2020 – S.M. „Gadów”

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty – 2017 r.	Struktura - %	Koszty – 2018 r.	Struktura - %	Koszty – 2019 r.	Struktura - %	Koszty – 2020 r.	Struktura - %
1.	Podatek od nieruchomości	180.029,20	1,08%	177.721,73	1,09%	186.954,05	1,14%	195.127,57	1,13 %
2.	Wieczyste użytkowanie gruntu	620.030,51	3,73%	617.575,05	3,80%	617.937,92	3,77%	617.578,13	3,58 %
3.	Energia elektryczna	161.359,69	0,97%	155.383,22	0,96%	149.071,96	0,91%	141.769,11	0,82 %
4.	Gaz	278.439,46	1,68%	265.502,07	1,63%	300.020,06	1,83%	302.414,35	1,75 %
5.	Wywóz nieczystości stałych	1.038.963,92	6,25%	1.033.874,08	6,36%	1.025.926,49	6,26%	1.150.398,65	6,22 %
6.	Woda i kanalizacja	2.295.313,98	13,81%	2.347.850,77	14,44%	2.385.706,69	14,57%	2.494.265,60	14,44 %
7.	CO/CW	6.110.688,50	36,78%	5.680.845,58	34,94%	5.605.529,28	34,22%	6.123.038,30	35,46 %
8.	Oплата za ścieki opadowe	62.537,94	0,38%	63.210,41	0,39%	62.928,63	0,38%	77.595,19	0,45 %
.	Razem – koszty niezależne	10.747.363,20	64,68%	10.341.962,91	63,61%	10.334.075,08	63,08%	11.102.186,90	64,30 %
9.	Domofony	36.965,76	0,22%	36.965,76	0,23%	36.965,76	0,23%	36.965,76	0,21 %
10.	Dźwigi	279.492,90	1,68%	268.727,32	1,65%	291.521,99	1,78%	360.458,14	2,09 %
11.	Konserwacja oświetlenia	72.393,52	0,44%	73.228,02	0,45%	74.959,48	0,46%	76.706,49	0,44 %
12.	Odpis na fundusz remontowy	2.438.937,05	14,68%	2.432.952,41	14,96%	2.430.566,56	14,84%	2.337.529,40	13,54 %
13.	Koszty eksploatacji	3.040.757,21	18,30%	3.104.584,83	19,10%	3.212.237,38	19,61%	3.353.584,06	19,42 %
.	Razem – koszty zależne	5.868.546,44	35,32%	5.916.458,34	36,39%	6.046.251,17	36,92%	6.165.243,85	35,70 %
.	Ogółem	16.615.909,64	100,00%	16.258.421,25	100,00%	16.380.326,25	100,00%	17.267.430,75	100,00%