

# **SPRAWOZDANIE    ZARZĄDU**

**Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych**

**„Zakole”**

**w Toruniu**

**z działalności za 2019 r.**

## **I. Sprawy organizacyjne**

1. Ostatnie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podsumowujące działalność za 2018 r. odbyło się 28.06.2019 r.
2. Spółdzielnia jest wpisana do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000017140.
3. W 2019 r. Zarząd Spółdzielni działał w składzie:
  - 1) od dn. 1.01. - 13.01.2019 r.
    - a) p.o. prezesa Zarządu - Ludwika Dmochowska,
    - b) delegowana przez Radę Nadzorczą na stanowisko Członka Zarządu - Ewa Munnik.
  - 2) od dn. 14.01. - 31.01.2019 r. w składzie:
    - a) prezes Zarządu - mgr inż. Jerzy Myszkowski
    - b) delegowana przez Radę Nadzorczą na stanowisko Członka Zarządu - Ewa Munnik.
  - 3) od 1.02. - 31.12.2019 r. w składzie:
    - a) prezes Zarządu - mgr inż. Jerzy Myszkowski
    - b) z-ca prezesa Zarządu - Małgorzata Wieczorek.Zmiany składu Zarządu na podstawie postanowień Sądu wpisano do KRS:
    - w dn. 11.02.2019 r.
    - w dn. 22.02.2019 r.
4. Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył 21 protokołowanych posiedzeń. Członkowie Zarządu brali udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, na których składali informacje o działalności Spółdzielni.
5. Głównym księgowym Spółdzielni w okresie od 1.01. - do 5.08.2019 r. była Ludwika Dmochowska. Od 1.09.2019 r. funkcję tę pełni Wieczorek Małgorzata będąca również zcą prezesa Zarządu.
6. Wg stanu na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia zatrudniała ogółem 6 pracowników, na podstawie umów o pracę, w tym:
  - 1) pełnozatrudnionych - 4 osoby,
    - w tym: a) pracownicy biurowi (zca prezesa Zarządu jednocześnie  
gł księgowy, specjalista ) - 2 osoby,
    - b) pracownicy gospodarczy - 2 osoby,
  - 2) niepełnozatrudnionych - 2 osoby,
    - w tym: a) prezes Zarządu (1/2 etatu) - 1 osoba,
    - b) administrator Osiedla ( 3/4 etatu) - 1 osoba.

Ponadto dodatkowo część robót i usług na rzecz Spółdzielni wykonywana jest na podstawie umów cywilnoprawnych.

## **II. Sprawy członkowskie**

1. W dniu 9.09.2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z przepisami tej ustawy niektóre osoby nabyły z mocy prawa od dn. 9.09.2017 r. członkostwo w Spółdzielni a niektóre je z tym dniem utraciły.
2. Zmiany ilościowe członków Spółdzielni są następujące:
  - 1) wg stanu na 31.12.2018 r. Spółdzielnia zrzeszała - 351 członków,
  - 2) w 2019 r. nabyło członkostwo - 14 członków,
  - 3) członkostwo utraciło w 2019 r. - 17 członków,
  - 4) **stan członków na 31.12.2019 r. wynosił - 348 członków**

## **III. Inwestycje, remonty, konserwacje**

### **A. Inwestycje**

W 2019 r. podobnie jak w 2018 r. Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie realizacji budynków.

### **B. Termomodernizacja.**

W latach 2016 i 2017 wykonane zostały audyt energetyczny oraz projekt techniczny budynku B-4 (ul. Okólna 136-136A) w zakresie termomodernizacji.

W 2019 r. na wniosek mieszkańców z budynków przy ul. Okólnej 136-136A i przy ul. Włocławskiej 9 B-D zostały wprowadzone zaliczki na termomodernizację budynków. Termin prac termomodernizacyjnych przewidywany jest na 2020 lub 2021 rok w zależności od możliwości finansowych Spółdzielni i zgromadzonych środków.

### **C. Remonty i konserwacje**

W 2019 r. wykonano szereg prac remontowych i konserwacyjnych na OM „Okólna” objętych planem remontów na 2019 r. jak również robót nie objętych planem.

W ramach Planu remontów na 2019 r. wykonano:

#### **pkt 1 Budynki**

pkt 1.2 drobne remonty elewacji:

- naprawa i malowanie kominów:
- ul. Okólna 142 – 142a,
- ul. Okólna 142b – c,

pkt 1.3 częściowe malowanie klatek schodowych i wiatrolapów z montażem lamp z czujką ruchu:

- ul. Okólna 142 – 142a,
  - ul. Okólna 142b – 142c,
  - ul. Włocławska 31a-c,
- częściowe malowanie klatek schodowych:
- ul. Włocławska 31d,

pkt 1.4 częściowe malowanie wiatrołapów:

- ul. Okólna 142 – 142a,
- ul. Okólna 142b – 142c,

pkt 1.5 drobne naprawy obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych wraz z przeprowadzeniem ich profilowania i czyszczenia (w części wykorzystanie podnośnika):

- ul. Okólna 142-142a,
- ul. Okólna 142b-c,
- ul. Okólna 140c-e,
- ul. Okólna 138, 138a-b,
- ul. Okólna 136, 136a,
- ul. Włocławska 9b-d,
- ul. Włocławska 7i-j,
- ul. Włocławska 7b-d,
- ul. Włocławska 9e,
- ul. Włocławska 9f-k,
- ul. Włocławska 31a-d,
- ul. Włocławska 3, 3a-d,

pkt 1.6 przeglądy i drobne remonty pokrycia daszków wiatrołapów, w tym usunięcie mchu i porostów:

- ul. Włocławska 7i-j + plus zejście do kotłowni,
- ul. Włocławska 9b-d,
- ul. Okólna 136-136a,
- ul. Okólna 142b,

pkt 1.7 częściowe ocieplenie stropu piwnic:

- ul. Włocławska 7i – j,

pkt 1.8 wymiana okien klatek schodowych i we wiatrołapach z wykonaniem robót towarzyszących:

- ul. Okólna 142 – 142a,
- ul. Okólna 142b – 142c,

pkt 1.9 remont podestu i schodów zewnętrznych:

- ul. Włocławska 31d,

pkt 1.10 częściowy remont wewnętrznej instalacji wod-kan:

- ul. Okólna 140c – e,
- ul. Okólna 142b – c,
- ul. Okólna 142, 142a,

pkt 1.11 częściowa wymiana oznaczeń budynków oraz znaków drogowych dróg i parkingów wewnętrznych – całe osiedle,

pkt 1.12 uzupełnienie kratki wentylacyjnych oraz wykonanie zabezpieczeń przeciw ptakom – całe osiedle,

pkt 1.14 montaż wentylatorów dachowych – 5 kpl.,

pkt 1.16 częściowy remont urządzeń kotłowni wbudowanych (czyszczenie, regulacja, wymiana części zaworów):

- ul. Włocławska 7b – d,
- ul. Okólna 136 – 136a,
- ul. Włocławska 3, 3 a – d,

pkt 1.17 wymiana domofonów z analogowych na cyfrowe:

- ul. Okólna 142b – c,
- ul. Okólna 136 – 136a,
- ul. Włocławska 31a, c, d,

pkt 1.19 remont części dachu i montaż okna dachowego:

- ul. Okólna 142a,

## **pkt 2 Tereny zielone**

pkt 2.1 odtworzenie zniszczonych przez zimę fragmentów zieleni (drzewa i krzewy) wraz z cięciami sanitarnymi i wycinką drzew – całe osiedle,

pkt 2.2 odtworzenie zniszczonych fragmentów zieleni (trawniki) – całe osiedle,

## **pkt 3 Remonty pieszojezdni, parkingów i chodników osiedlowych**

pkt 3.1 naprawa bieżąca istniejących chodników i pieszojezdni (wymiana miejscowa kostki i płytek chodnikowych) – całe osiedle,

pkt.3.2 modernizacja i prace odtworzeniowe poziomych i pionowych oznaczeń na pieszojezdniach – całe osiedle

pkt 3.3 remont oraz drobne modernizacje parkingów i placów zabaw – całe osiedle,

## **pkt 4 Remont przyłączy i sieci osiedlowych (częściowy remont i konserwacja):**

- przyłącza i sieci kanalizacji sanitarnej: zabezpieczenie zbiornika ścieków na przepompowni, regulacja wysokości nakryw studzienek, uzupełnienie tynków wewnętrznych w studzienkach, czyszczenie i konserwacja studni,
- przyłącza i sieć kanalizacji deszczowej i drenażu: remont pompy, przepychanie i czyszczenie instalacji przy pomocy WUKO,

## **pkt 5 Remonty placów zabaw i osiedlowych boisk sportowych**

- place zabaw (wymiana piasku w piaskownicach, częściowa wymiana z wykonaniem napraw elementów urządzeń, wykonanie dodatkowych zabezpieczeń przed zwierzętami, wykonanie dodatkowych znaków zakazu),
- boiska sportowe (usunięcie deformacji nawierzchni z kostki, likwidacja wybrzuszeń i zapadlisk, częściowa naprawa siatek osłonowych i drutów naciągowych, remont kamiennego stołu do tenisa),

**pkt 6 Monitoring – remont sieci z wymianą połączeń (światłowody) i montażem jednej kamery**

**pkt 7 Roboty poza planem remontów na 2019 r.:**

- dodatkowe nasadzenie świerków zielonych i srebrzystych,
- malowanie ciągów piwnicznych:
  - ul. Okólna 142 – 142 a,
  - ul. Okólna 142b – c,
- montaż lampy na ścianie wiatrołapu ul. Okólna 140d,
- usunięcie przecieków i uszczelnienie dachu ul. Okólna 142a,
- korekta zieleni wysokiej na granicy z sąsiadem – ul. Okólna 142, 142a,
- zakup i montaż obudowy śmietnika – ul. Okólna 138.

Na remonty i konserwację w 2019 r. wydatkowano kwotę 76.053,68 zł.  
(bez nakładów na termomodernizację budynków i modernizację kotłowni).

Ponadto w latach 2018 i 2019 przygotowano i przeprowadzono modernizację kotłowni w budynkach B – 6 i B – 7. W dalszej kolejności przewiduje się modernizację z wymianą wszystkich urządzeń w budynkach B – 8 i B – 9.

**IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

**A. Grunty**

Wg stanu na 31.12.2019 r. Spółdzielnia gospodarowała na 21.038 m<sup>2</sup> gruntów,  
w tym grunty stanowiące:

- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1) własność Spółdzielni       | - 5.179 m <sup>2</sup> ,  |
| 2) współwłasność              | - 12.819 m <sup>2</sup> , |
| 3) współużytkowanie wieczyste | - 3.040 m <sup>2</sup> .  |

**B: Zasoby**

1. Wg stanu na 31.12.2019 r. Spółdzielnia administrowała 11 budynkami mieszkalnymi, kompleksem 6 garaży szeregowych i pawilonem biurowym na OM „Okólna” o łącznej powierzchni użytkowej 14.347,04 m<sup>2</sup>, na którą składało się:

- 1) 290 lokali mieszkalnych o 13.391,24 m<sup>2</sup>puż,
- 2) 3 lokale użytkowe o 208,6 m<sup>2</sup>puż,
- 3) 42 garaże o 747,2 m<sup>2</sup>puż.

Szczegóły przedstawia poniższa tabela:

Treść	Mieszkania		Lok. Użytkowe		Garaże		Uwagi
	ilość	m2puż	ilość	m2puż	ilość	m2puż	
B-1	34	1.886,4	-	-	-	-	Okólna 140 C-E
B-2	14	804,09	-	-	-	-	Okólna 142-142A
B-3	14	807,25	-	-	-	-	Okólna 142 B-C
B-4	20	831,50	1	47,0	-	-	Okólna 136-136A
B-5	43	1.920,8	-	-	-	-	Okólna 138-138B
B-6	33	1.463,5	-	-	2	45,8	Włocławska 9-9D
B-7	29	1.044,7	-	-	3	56,7	Włocławska 7 E-J
B-8	40	1.449,7	-	-	2	38,2	Włocławska 7-7D
B-9	32	1.721,8	1	98,9	13	267,3	Włocławska 3-3D
B-10	7	325,2	-	-	4	52,1	Włocławska 31 D
B-11	24	1.136,3	-	-	12	188,5	Włocławska 31 A-C
Garaże szeregowo	-	-	-	-	6	98,6	Włocławska 9 F-K
Pawilon	-	-	1	62,7	-	-	Włocławska 9 E
Razem	290	13.391,24	3	208,6	42	747,2	

2. W w/w zasobach wg stanu 31.12.2019 r. zamieszkiwało 547 mieszkańców (ilość tą ustalono na podstawie danych stosowanych przy naliczaniu opłat za używanie mieszkań).

### **C. Administracja**

Administrowaniem Osiedla zajmuje się administrator, który zatrudniony jest w wymiarze  $\frac{3}{4}$  etatu.

Utrzymywaniem porządku na Osiedlu zajmuje się dwóch pracowników (2 etaty) zatrudnionych na podstawie umów o pracę. Zajmują się oni również usuwaniem drobnych awarii oraz wykonywaniem prac konserwacyjno - remontowych na Osiedlu. Nadto utrzymaniem zieleni zajmowała się 1 osoba na podstawie umów cywilnoprawnych.

### **D. Zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokali i garaży**

Podobnie jak w latach ubiegłych dużym problemem są zadłużenia z tytułu nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali i garaży bądź całkowitego zaniechania wnoszenia opłat, które na 31.12.2019 r. wynosiły 133.374,06 zł.

- w tym:
- a) zadłużenie podstawowe - 71.286,26 zł.
  - b) odsetki statutowe z tyt. zwłoki we wnoszeniu opłat - 1.438,91 zł.
  - c) z tyt. kredytu (należność na rzecz Spółdzielni) – normatyw - 0
  - d) zasądzone przez Sąd - 60.648,89 zł.

## 1. Zadłużenia podstawowe wynosiły:

Oznaczenie	Wg stanu na dzień			
	31.12.2016 r.	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.	21.12.2019 r.
Lokale mieszkalne	40.543,25	47.259,96	53.089,75	68.095,82
Lokale użytkowe	1.985,49	1.544,44	1.476,11	2.211,77
Garaże	387,07	476,03	439,16	978,67
Razem	42.915,81	49.280,43	55.005,02	71.286,26

## 2. Porównanie największych zadłużeń i ilości dłużników (bez kwot zasądzonych przez sądy od dłużników)

Wysokość zadłużenia w zł.	Ilość zadłużonych wg stanu na:			
	31.12.2016 r.	31.12.2017 r.	31.12.2018 r.	21.12.2019 r.
pow. 300,- - 500,-	12	8	15	5
pow. 500,- - 1.000,-	13	15	8	12
pow. 1.000,- - 2.000,-	6	10	12	8
pow. 2.000,- - 3.000,-	-	3	4	4
pow. 3.000,-	-	2	3	6

## 3. Egzekwowanie zadłużeń

Wg stanu na 31.12.2019 r. zasądzone przez Sąd kwoty z tytułu zadłużeń wynosiły 60.648,89 zł.

Z powodu znacznych wobec Spółdzielni zadłużeń członków i osób nie będących członkami powstają duże problemy w terminowym regulowaniu należności kontrahentów w tym szczególnie dostarczających media. Dlatego też Zarząd Spółdzielni występuje do dłużników z prośbami i wezwaniami o zapłatę a w razie, gdy składane są uzasadnione wnioski o spłatę zadłużenia w ratach. Zarząd wyraża na to zgodę. Jednak Spółdzielnia zmuszona jest występować do Sądu z pozwami o zapłatę, gdy ze strony mieszkańców nie ma reakcji na prośby i wezwania. Spółdzielnia w 2019 r. skierowała do Sądu 5 pozwów o zapłatę.

## D. Odprowadzanie ścieków

1. Dla przypomnienia informujemy, że od 17.02.2009 r. ścieki komunalne z Osiedla odprowadzane są do sieci miejskiej ogólnospławnej.
2. Kanalizacja wewnątrzsiedlowa jest własnością Spółdzielni.  
Z uwagi na zapychanie się kanalizacji konieczne było w 2019 r. jej udrażnianie przez pracowników Spółdzielni z użyciem wynajętej pompy WUKO.

## E. Telewizja

Operatorem telewizji kablowej na Osiedlu jest firma „Multi-Media” oraz Mega-Net. Z odbiorcami programów telewizyjno-radiowych zawierają one indywidualne umowy o świadczenie usług.



## **F. Czystość na Osiedlu**

1. Dużo uwagi Zarząd i pracownicy Spółdzielni poświęcają utrzymaniu czystości i zieleni na Osiedlu. Utrzymanie we właściwym stanie trawników (ok. 1,8 ha) i żywopłotów (ok. 880 mb) wymaga znacznej ilości czasu i pracy oraz nakładów. Ogółem w 2019 r. koszty utrzymania terenów zielonych, placów zabaw wyniosły 11.830,12 zł.

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom, którzy z własnej inicjatywy dbają o zieleni na terenie Osiedla.

Jednocześnie prosimy, aby rodzice zwracali więcej uwagi na swoje dzieci – również te starsze – aby nie niszczyły zieleni, gdyż dużo zieleni na Osiedlu to lepsze warunki zamieszkiwania.

2. Ciągłym problemem jest niszczenie mienia Spółdzielni. Nadal w wiatrołapach są tłuczone szyby, niszczone oprawy z numerami adresowymi, kradzieże żarówek z klatek schodowych i ciągów piwnicznych, pokrywanie napisami elewacji budynków, niszczenie domofonów i samozamykaczy. Wszystko to pociąga za sobą niemałe koszty, które muszą pokrywać wszyscy mieszkańcy. Stąd też, zgodnie z życzeniami części mieszkańców, zainstalowano w poprzednich latach monitoring na Osiedlu.
3. Dużym problemem jest zanieczyszczanie Osiedla przez psy i koty. Przypominamy, że w Toruniu obowiązuje w tej kwestii uchwała Rady Miejskiej Torunia. Właściciele psów winni przestrzegać tej uchwały i nie dopuszczać, aby ich zwierzęta zanieczyszczały tereny zamieszkałe przez spółdzielców. Nadto apelujemy aby właściciele zakładali swoim psom podczas spacerów kagańce - unikniemy w ten sposób ewentualnego zagrożenia dla mieszkańców Osiedla. Spółdzielnia w 2018 r. zamontowała na terenie osiedla cztery punkty z torebkami na odchody. Jednak tylko w części spełniają one swoją rolę, często torebki są odwrotnie zawłaszczane przez pojedyncze osoby.

## **G. Wywóz śmieci**

Jak ogólnie wiadomo od dnia 1.07.2013 r. obowiązują nowe zasady wywozu i wnoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi o czym mieszkańcy zostali powiadomieni pisemnie. Opłaty są naliczane od wielkości gospodarstwa (jedno, dwu, trzy lub czteroosobowego i większego). Przypominamy, że od dn. 1.04.2014 r. wysokość miesięcznych opłat wynosi dla gospodarstwa domowego: 1-osobowego 11,- zł., 2-osobowego – 21,- zł., 3-osobowego – 30,- zł., 4-osobowego i większego – 38,- zł. (uchwała nr 725/14 Rady Miasta Torunia z dn. 20.03.2014 r.). Spółdzielnia zadeklarowała, że odpady powstające na nieruchomości będą zbierane w sposób selektywny. W przypadku niedopełnienia (przez m.in. właściciela nieruchomości lub jednostki organizacyjne posiadające nieruchomości w zarządzie) obowiązku w zakresie selektywnego zbierania odpadów komunalnych podmiot odbierający odpady przyjmuje je jako odpady zmieszane i powiadamia o tym Gminę. Rada Miasta uchwaliła dla odpadów zbieranych w sposób nieselektywny wyższe stawki opłat. Dlatego też Zarząd apeluje, aby odpady wyrzucać do właściwych pojemników co spowoduje uniknięcie wyższych opłat.

## **H. Wynik finansowy gospodarki zasobami**

Wynik finansowy gospodarki zasobami za 2019 r. jest ujemny i przedstawia się następująco:

1) przychody	1.397.300,60 zł.
2) Koszty	1.397.346,86 zł.
3) Wynik	- 46,26 zł.

Wynik jest efektem nadwyżki kosztów nad przychodami.

Z działalności opodatkowanej wynik jest dodatni i wynosi netto 34.403,88 zł.

Zarząd proponuje, aby wynik ten Walne Zgromadzenie przeznaczyło na pokrycie kosztów eksploatacji na gospodarce zasobami w 2020 r.

## **V. Ustanawianie odrębnych własności lokali i garaży**

1. Zgodnie z ustawą z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami) Zarząd podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i garaży w poszczególnych nieruchomościach.

Wyjaśniamy, że w tut. Spółdzielni nieruchomości stanowią poszczególne budynki mieszkalne wraz z działkami, na których są one zlokalizowane.

Na terenie Osiedla istnieje 12 nieruchomości, w tym:

- 5 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
- 6 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z garażami w kondygnacjach piwnicznych,
- 1 nieruchomość zabudowana garażami szeregowymi.

Oprócz w/w nieruchomości istnieją nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni – dotyczy to działek, na których zlokalizowane są: przepompownia ścieków, drogi i chodniki wewnątrzsiedlowe, place zabaw, biuro Spółdzielni oraz 1 działka niezabudowana między garażem przy ul. Włocławskiej 9 K a granicą działki przy ul. Włocławskiej 3-3D.

Wszystkie nieruchomości posiadają swoje księgi wieczyste.

2. Informacja n/t realizacji wniosków o ustanowienie odrębnych własności wg stanu na 31.12.2019 r.

Zgłaszane wnioski o przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali i garaży w odrębne własności były realizowane bieżąco.

W 2019 r. ustanowiono odrębne własności dla 5 mieszkań.

Łącznie więc do 31.12.2019 r. ustanowiono odrębne własności dla 105 mieszkań, 2 lokali użytkowych i 31 garaży oraz 1 pomieszczenia gospodarczego.

Ilość odrębnych własności z porównaniem do spółdzielczych własnościowych praw do lokali i garaży w rozbiciu na poszczególne nieruchomości wg stanu na 31.12.2019 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Adres Nieruchomości	Ilość odrębnych własności (odr.) i spółdzielczych własnościowych praw (sp. wł.)						
		lokale				garaże		pom. gosp.
		mieszkalne		użytkowe				
		sp. wł.	odr.	sp. wł.	odr.	sp. wł.	odr.	odr.
1.	Okólna 140 C-E	22	12	-	-	-	-	-
2.	Okólna 142-142 A	9	5	-	-	-	-	-
3.	Okólna 142 B-C	7	7	-	-	-	-	-
4.	Okólna 136-136 A	13	7	-	1	-	-	-
5.	Okólna 138-138 B	31	12	-	-	-	-	-
6.	Włocławska 9-9D	26	7	-	-	1	1	-
7.	Włocławska 7 E-J	20	9	-	-	1	2	-
8.	Włocławska 7-7D	26	14	-	-	-	2	-
9.	Włocławska 3-3D	16	16	-	1	8	5	-
10.	Włocławska 31 A-C	11	13	-	-	-	12	-
11.	Włocławska 31 D	5	2	-	-	1	3	1
12.	Włocławska 9 F-K (garaże szeregowy)	-	-	-	-	-	6	-
	razem	186	104	-	2	11	31	1

3. Informacja n/t wielkości udziałów w poszczególnych nieruchomościach wg stanu na 31.12.2019 r. Wielkość tych udziałów przedstawia się następująco:

Lp.	Adres nieruchomości	udziały				
		ogółem	w tym:		%	
			odrębne własności	specje własn. prawo do lokalu	odr. własn.	specje. własn. pr. do lokalu
1.	Okólna 140 C-E	21.200	7.705	13495	36,34	63,66
2.	Okólna 142-142 A	95.548	38.903	56.645	40,72	59,28
3.	Okólna 142 B-C	96.362	52.517	43.845	54,5	45,5
4.	Okólna 136-136 A	9.429	3.518	5.911	37,31	62,69
5.	Okólna 138-138 B	21.666	6.499	15.167	30,00	70,00
6.	Włocławska 9-9D	16.622	3.891	12.731	23,41	76,59
7.	Włocławska 7 E-J	11.879	3.821	8.058	32,17	67,83
8.	Włocławska 7-7D	16.173	6.097	10.076	37,70	62,30
9.	Włocławska 3-3D	21.836	11.374	10.462	52,09	47,91
10.	Włocławska 31 A-C	14.576	9.325	5.251	63,98	36,02
11.	Włocławska 31 D	4.707	1.896	2.811	40,28	59,72
12.	Włocławska 9 F-K (garaże szeregowy)	986	986	0	100	0
	razem	330.984	146.532	184.452	44,27	55,73

## **VI. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni na 31.12.2019 r.**

1. Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2019 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów kwoty 7.026.145,67 zł.

<b>Na aktywa</b>	<b>7.026.145,67 zł.</b>
składają się:	
1) aktywa trwale wykazujące kwotę	5.857.469,49 zł.
w tym:	
a) rzeczowe aktywa trwale	5.792.252,63 zł.
b) wartości niematerialne i prawne	0,00 zł.
c) należności długoterminowe od pozostałych jednostek (kredyt 40-letni)	65.216,86 zł.
2) aktywa obrotowe	1.168.676,18zł.
<b>Na pasywa</b>	<b>7.026.145,67 zł.</b>

składają się:

1) fundusze Spółdzielni	5.702.579,54 zł.
2) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.323.566,13 zł.

2. Rachunek zysków i strat wykazuje zysk bilansowy netto 34.403,88 zł.
3. Sprawozdanie finansowe za 2019 r. obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2019 r. , bilans, rachunek zysków i strat za 2019 r. wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami za rok 2019 oraz informacją sporządzoną na dzień 31.12.2019 r.
4. Informacyjnie Zarząd podaje, że Spółdzielnia spłaca do PKO BP SA:
- 1) kredyt (tzw. 40-letni) zaciągnięty na budowę łącznie 28 mieszkań w tym ul. Włocławska 9 – 9 D (26 mieszkań) i ul. Okólna 136 (2 mieszkania). Kwoty przypadające na poszczególne mieszkania spłacają na konto Spółdzielni osoby posiadające tytuły prawne do tych mieszkań. W 2019 r. nie nastąpiły całkowite spłaty kredytów. Na dzień 31.12.19 r. kredyt spłaca 11 mieszkań w budynku przy ul. Włocławskiej 9-9D.
  - 2) kredyt zaciągnięty na termomodernizację budynków przy ul. Okólnej 138-138 B i 140 C-E.

## **VII. Informacja o przeprowadzonych lustracjach i kontrolach**

1. W daniach: 20.03.19 r. oraz od 27.03 do 29.03.2019 r. Zakład Ubezpieczeń Społecznych przeprowadził kontrolę w zakresie:
  - prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,
  - ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacania tych świadczeń oraz dokonania rozliczeń z tego tytułu,
  - prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe,
  - wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania dla celów ubezpieczeń społecznych.Zaleceń pokontrolnych nie wydano.
2. W dn. 30.10.2019 r. przedstawiciele PKO BP SA w Toruniu dokonali kontroli ewidencji analitycznej zadłużeń z tyt. kredytów mieszkaniowych. Z kontroli sporządzony został raport, w którym zawarto m.in. następujące stwierdzenia:
  - analityka zadłużeń kredytowych w podziale na poszczególnych członków Spółdzielni prowadzona była właściwie, według obowiązujących przepisów,
  - zapisy księgowe w Spółdzielni były zgodne z zapisami księgowymi w banku,
  - wyliczenie i rozksięgowanie wpłat kwartalnych dokonywane było poprawnie.
  - naliczanie odsetek od zadłużenia wobec Banku odbywało się przy zastosowaniu właściwych stóp procentowych i było zgodne z zapisami bankowymi.Zaleceń pokontrolnych nie wydano.
3. Ponadto PINB PG w Toruniu przeprowadził kilka kontroli utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz prowadzenia stosownej dokumentacji. Zastrzeżenia kontrolujących zostały wykonane odwrotnie.

Sprawozdanie przedstawia najważniejsze problemy, którymi Zarząd zajmował się w swojej działalności w okresie sprawozdawczym. Oprócz nich załatwiane były również sprawy, które wynikały z bieżących potrzeb.

Zarząd przedstawia niniejsze sprawozdanie do oceny przez Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie wnosząc o jego przyjęcie.

Zarząd  
SMBDJ „Zakole”

Załączniki:

- 1) nr 1 – sprawozdanie finansowe za 2019 r.,
- 2) nr 2 – projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 r.
- 3) nr 3 – projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2019 r.,
- 4) nr 4 – projekt uchwały w sprawie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2020-2021,
- 5) nr 5 – projekt uchwały w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań.

