

Sprawozdanie z działalności Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2019 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” na czele z Prezesem Tadeuszem Ulańskim oraz z Aleksandrą Malinkiewicz na stanowisku Zastępcy Prezesa do spraw ekonomicznych i Grzegorzem Tylmanem na stanowisku Zastępcy Prezesa do spraw technicznych, podjął w 2019 r. podczas 23 posiedzeń ponad 200 uchwał, których przedmiotem były m.in. sprawy członkowskie, mieszkaniowe, techniczne, czynszowe, windykacyjne, pracownicze, a ponadto na bieżąco kierował działalnością Spółdzielni, z czym także wiązał się bardzo szeroki zakres zadań oraz problemów do rozwiązania.

W zakresie prac remontowych kontynuowana była wymiana okien przez naszych konserwatorów w lokalach mieszkalnych zgodnie z kolejnymi zatwierdzonymi podaniami z zamkniętej kilka lat temu kolejki osób oczekujących. To samo dotyczy naprawy pylących podłóg. Część osób wykonuje te prace we własnym zakresie i otrzymują one wówczas ekwiwalent pieniężny. W zakresie instalacji wodnej dokonano wymiany ok. 1780 wodomierzy w lokalach mieszkalnych na urządzenia odczytywane radiowo (razem z tymi z 2018 roku proces ten objął w praktyce prawie wszystkie wodomierze na osiedlu). Wykonano także wymianę instalacji wodociągowej w budynku 185. Na korytarzach w klatkach schodowych firma zewnętrzna, jak i nasze służby remontowe prowadziły kolejne prace posadzkowe polegające na układaniu gresu w miejscach najbardziej zniszczonych. Z innych ważnych prac należy wymienić: generalny remont wind (w I klatce bl. 185 i 190), remont kolejnych pionów loggii bloku 187, który nie został ukończony w terminie i jest kontynuowany w 2020 roku, uszczelnienie okien w szczytach niektórych bloków w granicach potrzeb, remont dachu wraz z montażem tzw. turbowentów na budynku 186. Wymienione zostały pion-y p-poż. na nawodnione w blokach 175 i 176 wraz z doprowadzeniem instalacji z hydroforni. Z prac drogowych, poza kontynuacją remontu ul. Sympatycznej, wykonano część drugiego etapu ogrodzonego parkingu pod blokiem 193 (aby nie stracić pozwolenia na budowę), a także zostały przełożone chodniki między blokiem 172 a 173 oraz przed blokami 181 i 199. W bloku 170 przeprowadzono remont tablic elektrycznych.

Oczywiście wystąpiły także prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские i szklarskie. Przeprowadzono również czyszczenie i odkażanie zsypów oraz dezynsekcje w częściach wspólnych budynków. Wykonano przeglądy kominiarskie i

gazowe. W niektórych lokalach użytkowych sprawdzana była oporność izolacji przewodów elektrycznych. W wybranych miejscach zamontowano siatki przeciwko gołębiom. Różnorodnych działań (zapewnienia worków, kapsuł) wymagały od Spółdzielni zmienione ustawowo zasady segregacji śmieci.

W związku z wymogami przepisów podatkowych aktualizacji potrzebowały programy komputerowe. Konieczna była również wymiana programu Windows we wszystkich komputerach, ponieważ dotychczas stosowany utracił wsparcie producenta. W celu obniżenia kosztów funkcjonowania administracji została zlikwidowana kasa, jednak Zarząd zawarł równocześnie umowę z Poczta Polska na możliwość dokonywania wpłat przez mieszkańców w jej placówkach bez konieczności uiszczania opłat manipulacyjnych, z których zbiorczo rozlicza się Spółdzielnia.

Stałym problemem są niestety zaległości w opłatach. W zakresie działań windykacyjnych w 2019 roku podjęto szereg działań:

- umieszczono na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych informacje o sumie zadłużeń ich mieszkańców,
- skierowano 572 wezwania do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 45 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- na drogę sądową skierowano 5 spraw o zapłatę,
- uzyskano 4 sądowe nakazy zapłaty.

W tym miejscu warto podkreślić, że przy windykacji realizowanej przez służby Spółdzielni niezbędna jest obsługa prawna prowadzona przez kancelarię radcy prawnego. Obejmuje ona nie tylko sprawy sądowe, ale także wydawanie opinii prawnych, sprawdzanie umów, przygotowywanie aktów normatywnych oraz cały szereg innych spraw. Zarząd, w zakresie działań prawotwórczych, w zeszłym roku współpracował z Radą Nadzorczą przy zmianie „Regulaminu organizacyjnego”, „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”, „Regulaminu funduszu remontowego” oraz przy uchwaleniu „Regulaminu Rad Nieruchomości”, który zastąpił „Regulamin Komitetów Domowych”. W 2019 r. Spółdzielnia, po przygotowaniu przez Zarząd, uchwałą Walnego

Zgromadzenia przeprowadziła gruntowną zmianę zapisów Statutu, głównie dotyczącą kadencji Rady Nadzorczej. W następstwie wniosków z badania lustracyjnego przedstawionych przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, zmieniono „rotacyjne” kadencje członków Rady Nadzorczej na jedną, odbywającą się w tym samym czasie kadencję wszystkich osób w niej zasiadających. Zmiany w Statucie oraz w Regulaminie Rady Nadzorczej zaczną obowiązywać od Walnego Zgromadzenia w bieżącym roku, kiedy to wygasną kadencje wszystkich członków Rady i należy wybrać cały jej skład na jedną, wspólną kadencję. W ubiegłym roku Zarząd organizował również wybory do Rad Nieruchomości, które, zgodnie z obowiązującymi już zapisami Statutu, zastąpią Komitety Domowe. Zmieniające się na przestrzeni lat przepisy, w coraz większym stopniu, zobowiązują spółdzielnie mieszkaniowe do wprowadzania rozliczeń kosztów, w tym funduszu remontowego, w podziale na poszczególne nieruchomości. Stąd zmiany w regulaminach, które opisują obecnie ile można wykonać prac remontowych w danej nieruchomości przy uwzględnieniu ilości zebranych w niej środków pieniężnych oraz, przy ich przekroczeniu, granice korzystania ze wspólnych dla całej Spółdzielni środków pochodzących z funduszu remontowego. Wprowadzono tam zasadę mówiącą o obowiązku podwyższenia opłat w danej nieruchomości po przekroczeniu takiej granicy.

Zarząd kontynuował starania w celu zmniejszenia różnych obciążeń finansowych członków. Służyły temu: odpłatne (tam gdzie pozwalają na to przepisy prawne) udostępnianie gruntów dla instalacji światłowodowych lub innych telekomunikacyjnych, wynajmowanie lokali użytkowych, dzierżawa gruntów pod budowę pawilonów handlowo-usługowych, jak również doraźna np. na potrzeby cyrku, lunaparku, ale było to także, w miarę możliwości czasowych i technicznych, pozyskiwanie dochodów za drobne usługi, np. hydrauliczne.

Gdy chodzi natomiast o zdarzenia z zakresu spraw członkowskich, to:

- w poczet członków przyjęto 13 osób oraz skreślono z rejestru 15 członków, którym przysługiwała odrębna własność lokalu;
- w momencie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 50 osób stało się członkami Spółdzielni, a 34 przestało nimi być z mocy prawa;
- w momencie uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po uprzednim wykluczeniu i następnie spłacie długów, 3 osoby stały się członkami Spółdzielni;

- 23 lokale mieszkalne zostały sprzedane przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 6 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- w drodze dziedziczenia spadkobiercy nabyli 6 lokali na prawie spółdzielczym własnościowym;
- 11 praw odrębnej własności podlegało dziedziczeniu;
- przeprowadzono darowizny 6 spółdzielczych własnościowych praw do lokali, jak i 5 odrębnych własności lokali.

Kontynuowany był także proces uwłaszczenia. Odbływały się kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisywane były umowy przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych (paraflowano ich 6). U notariusza podpisano także 1 umowę przeniesienia udziału w użytkowaniu wieczystym gruntów pod parkingiem. Spółdzielnia wykupiła również na własność działkę gruntu pod blokiem 196, co pozwoli rozpocząć proces wyodrębniania lokali w odrębną własność w tym budynku. Z mocy ustawy, z dniem 01.01.2019 r. w nieruchomościach budynkowych, w których występowało prawo użytkowania wieczystego gruntu, przekształciło się ono w prawo własności. Pomimo wniosku Spółdzielni o przyspieszone wydanie zaświadczeń w tej sprawie, Urząd Miasta przesłał je dopiero po wielu miesiącach. Opłaty z tego tytułu mogą być wnoszone przez 20 lat lub jednorazowo za bonifikatą. Spółdzielnia chce skorzystać z bonifikaty, a następnie przenieść jednorazową opłatę przekształceniową na mieszkańców, rozkładając ją na raty. Jednak do chwili obecnej UMŁ nie przesłał do Spółdzielni decyzji w tej sprawie.

Na koniec niniejszego sprawozdania Zarząd pragnie serdecznie podziękować Wszystkim, którzy przyczynili się do tego, że 2019 r. był kolejnym dobrym rokiem dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”.

W załączeniu „Działalność finansowa Spółdzielni w 2019 r.”

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s ekonomicznych
GŁÓWNA KASJERKA
Aleksandra Malinkiewicz

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański

Załącznik Nr 1
do Sprawozdania Zarządu
za rok 2019

Działalność finansowa Spółdzielni w 2019 roku

Rok 2019 był kolejnym pozytywnym okresem w działalności finansowej Spółdzielni.

Osiągnięty wynik na podstawowej działalności operacyjnej w nieruchomościach wyniósł: **865.216,73 zł** i został odniesiony do rozliczenia jako nadwyżka przychodów nad kosztami w wys. **479.857,11 zł.** w roku 2019 oraz w kwocie **385.359,62 zł.** jako wynik na centralnym ogrzewaniu do bezpośredniego rozliczenia z mieszkańcami. Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 130 Statutu Spółdzielni różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej oraz na tzw. działalności gospodarczej. Osiągnięty na tej działalności wynik pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych wynosi za rok 2019 **+683.063,81 zł.** Kwota ta stanowi zysk bilansowy i zostanie zadysponowana na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

Pozytywne wyniki przyniosły nakłady poniesione w latach ubiegłych na prace modernizacyjne.

Pomimo wprowadzenia przez Firmę Veolia w 2019 r. wzrostu cen energii cieplnej oraz dzięki sprzyjającej aurze osiągnięto dodatni wynik na centralnym ogrzewaniu, który to wynik na mocy obowiązującego „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali” podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali.

Poniesione w 2019 roku nakłady na remonty w wysokości

1 846 120,55 zł wykorzystano m.in. na: ✓

- remonty pionów p.poż.	zł.	230.315,97 ✓
- wymianę rur wodociągowych	zł.	169.999,99 ✓
- remonty wind	zł,	321.935,56 ✓
- wymianę okien	zł,	17.073,85 ✓
- wzmocnienie podłóży	zł.	17.747,86 ✓
-remonty dróg i chodników	zł.	654.954,41 ✓
- remonty dachów	zł	230.786,83 ✓
-remont skweru (przełożenie górki)	zł.	39.300,00 }
inne remonty	zł.	164.006,08 }

Wynik na poszczególnych rodzajach przychodów i kosztów na całokształcie działalności przedstawia się następująco:

L.p.	Treść	SPRZEDAŻ OGÓŁEM	KOSZTY OGÓŁEM	WYNIK OGÓŁEM
1	Eksploatacja	5 028 812,23	3 585 120,84	1 443 691,39
2	Gaz	355 079,26	353 994,82	1 084,44
3	Centralne ogrzewanie	2 178 777,81	1 793 418,19	385 359,62
4	Ciepła woda	1 272 681,60	1 238 063,04	34 618,56
5	Wywóz nieczystości	654 989,20	654 027,29	961,91
6	Podatki lokalne	554 067,48	490 826,88	63 240,60
7	Zimna woda	1 399 194,31	1 415 934,98	-16 740,67
8	Eksploatacja dźwigów	159 429,75	154 138,45	5 291,30
9	Odpis na fundusz remontowy	2 237 141,76	2 237 103,60	38,16
10	Domofony	34 950,90	35 003,08	-52,18
11	Opłata za wodomierze	165 774,54	439 105,34	-273 330,80
	Razem	14 040 898,84	12 396 736,51	1 644 162,33
12	Pozost.przychody i koszty	13 319,59 0,00	2 924,19	10 395,40
	RAZEM	14 054 218,43	12 399 660,70	1 654 557,73
13	Przychody i koszty finansowe	83 311,05	0,00	83 311,05
14	Przychody i koszty operacyjne	58 465,93	68 419,17	-9 953,24
	razem finansowe i oper.	141 776,98	68 419,17	73 357,81
	OGÓŁEM	14 195 995,41	12 468 079,87	1 727 915,54
15	Obciążenie wyniku podatkiem			179 635,00
	S U M A na dzień 31.12.2019 r.	14 195 995,41	12 468 079,87	1 548 280,54

WYNIK**NA NIERUCHOMOŚCIACH:****865 216,73****WYNIK BILANSOWY:**

1) Wynik na działalności gospodarczej (pożytek SM)	778 945,60
2) Wynik na pozostałej sprzedaży	10 395,40
3) Wynik na pozostałej działalności operac.i finansowej	73 357,81
razem wynik brutto:	862 698,81

4) Podatek dochodowy**179 635,00**

WYNIK BILANSOWY NETTO
(WYNIK DO DYSPOZYCJI
WALNEGO ZGROMADZENIA)

683 063,81

Źródłem przychodów w Spółdzielni są głównie wpływy z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych. W 2019 roku przychody te wyniosły

12.603.892,77,00 zł.

Wpływy z lokali mieszkalnych powiększane są o przychody uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu i pozostałej sprzedaży, które w 2019 roku stanowiły kwotę **1 439.272,75 zł.**

Są to przychody związane z działalnością opodatkowaną.

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2019 roku zamknęło się kwotą **900 750,30 zł.**

z tego :

w lokalach mieszkalnych wynosi: **681 511,57 zł.**

w lokalach użytkowych i parking. wynosi: **219 238,73 zł.**

W stosunku do naliczeń w 2019 r. ogółem zadłużenie wynosi 6,85%,
a w roku 2018 wynosiło 7,07%.

Zaległości czynszowe generowane są przez następujące czynniki:

a) zewnętrzne:

- wzrost cen poszczególnych składników czynszu, głównie mediów i opłat urzędowych za grunt.
- wzrost kosztów własnych usługodawców
- konieczność wdrażania nowych, cenotwórczych technologii

b) wewnętrzne:

- dewastacja zasobów mieszkaniowych oraz ich starzenie wymuszające wzrost nakładów na prace związane z remontami,

Na uwagę zasługuje fakt, że w roku 2019 Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody finansowe w wysokości 83.311,05 zł.

głównie dzięki lokatom środków finansowych.

Ze względu na konieczność zintensyfikowania działań windykacyjnych ,
na pozostałej działalności operacyjnej powstała strata w wys. 9.953,24 zł.
Łączny dochód z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej
wyniósł **73.357,81 zł.**

Dochód ten powiększony o osiągnięty w 2019 r dochód z tzw. „działalności
gospodarczej Spółdzielni” daje wynik brutto w wys. **862 698,81 zł.**

Po obowiązkowym obciążeniu go podatkiem dochodowym od osób prawnych
w wys. **179 635,00 zł.** -wynik bilansowy za 2019 wynosi: **683 063,81 zł.**

Kwota ta podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Wskaźniki analityczne charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2019 roku
przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej			
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	Aktywa obrotowe środki pieniężne	1,49
		Zobowiązania krótkoterminowe	
2	Wskaźnik handlowej zdolności kredytowej	Należności z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	0,30
		Zobowiązania z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	
Wskaźniki analizy bilansu			
1	Złota reguła bilansowania	Kapitały własne + zobowiązania długoterminowe	110,9
		Aktywa trwałe ogółem	
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze	Aktywa trwałe x 100	72,9
		Aktywa ogółem	

Reasumując należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest
stabilna, a wskaźniki finansowe wynikające ze sporządzonego bilansu za rok
2019 zadowalające. Stan środków finansowych na rachunkach bankowych
utrzymuje się na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo finansowe
Spółdzielni. Brak jest istotnych czynników stwarzających zagrożenie dla
kontynuacji działalności Spółdzielni.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s ekonomicznych
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Aleksandra Malinkiewicz

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański