

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie  
za 2020 rok**

W 2020 roku Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. I. Kraszewskiego kierował Zarząd w składzie:

Małgorzata Samól - Prezes Zarządu  
Marek Sowiński - Z-ca Prezesa Zarządu  
Anna Grynczyńska – Członek Zarządu/Główna Księgowa

Był to trudny rok, panująca pandemia obarczyła Zarząd i pracowników Spółdzielni szeregiem dodatkowych obowiązków oraz koniecznością pracy w warunkach spełnionych rygorów sanitarnych.

Zarząd zwraca uwagę, że w wyniku zaistnienia stanu epidemiologicznego nie udało się w roku 2020 zwołać Zgromadzenia Członków Spółdzielni i dokonać zatwierdzenia pracy Spółdzielni w 2019 roku. Mamy jednak nadzieję, że w 2021 roku nastąpi poprawa sytuacji w kraju, możliwe będzie przywrócenie normalnej działalności i odbycie Walnego Zgromadzenia dla analizy pracy Spółdzielni w latach 2019 i 2020.

Działając zgodnie z obowiązującymi przepisami w ciągu 2020 roku Zarząd odbył 27 protokołowanych posiedzeń podejmując 71 uchwał dotyczących działalności Spółdzielni i spraw członkowskich.

**I. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe**

W minionym roku ustanowiono naszym członkom 9 praw odrębnej własności, w którą przekształcono 8 mieszkań posiadających spółdzielczo – własnościowe prawo do lokalu i 1 o lokatorskim prawie do lokalu.

Księgi wieczyste założono dla 9 mieszkań, w tym 6 dla mieszkań o odrębnej własności, a pozostałe 3 dla mieszkań spółdzielczych własnościowych. Natomiast w 3 księgach wieczystych dokonano zmiany wpisu ze spółdzielczego własnościowego na odrębną własność.

Łącznie pod zarządem Spółdzielni znajduje się obecnie 1055 mieszkań, w tym:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	- 648
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	- 7
- najem	- 5
- prawo odrębnej własności lokalu	- 395



Dominującą własnością jest nadal własność spółdzielcza, która stanowi 61,42 % wszystkich mieszkań.

## II. Sprawy ekonomiczno – finansowe

Łącznie we władaniu Spółdzielni na koniec 2020 roku znajdowało się **58.080 m<sup>2</sup>** gruntów, w tym gruntów w wieczystym użytkowaniu 25.843 m<sup>2</sup>.

W ubiegłym roku Spółdzielnia administrowała lokalami o łącznej powierzchni **48.989,08 m<sup>2</sup>**, z czego przypadło:

- na lokale mieszkalne (w tym odrębna własność 16.710,70 m <sup>2</sup> )	<b>44.123,59 m<sup>2</sup></b>
- lokale użytkowe	1557,31 m <sup>2</sup>
- garaże	1054,02 m <sup>2</sup>
- budynek administracyjno – biurowy	653,28 m <sup>2</sup>

Zarządzanie zasobami Spółdzielni zgodnie z zakresem wynikającym z obowiązków ujętych w ustawach, normach i rozporządzeniach, utrzymanie ich stanu technicznego i prowadzenie bezpiecznej eksploatacji wymaga ponoszenia kosztów.

Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczym na 2020 rok plan przychodów i kosztów przewidywał kwotę **7.444.066,00 zł**. Faktycznie w roku 2020 uzyskano przychody w kwocie **7.568.704,00 zł**, co stanowi 101,67 % planu, oraz poniesiono koszty w wysokości **7.454.529,00 zł**, co stanowi 100,14 % planu.

Bilans na dzień 31 grudnia 2020 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę **16.344.665,08 zł**.

Po uwzględnieniu zapłaconego zgodnie z odpowiednimi przepisami podatku dochodowego, rachunek zysków i strat zamknął się zyskiem bilansowym z działalności Spółdzielni za 2020 rok w wysokości **346.828,61 zł**.

Zarząd będzie wnioskował o przeznaczenie zysku na zwiększenie przychodów z gospodarki mieszkaniowej (GZM) w 2021 roku.

Natomiast wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyniósł w 2020 roku – 290.324,44 zł - jest to nadwyżka poniesionych kosztów nad osiągniętymi przychodami. Zarząd proponuje nadwyżkę z kosztów nad przychodami z GZM za rok 2020 pokryć wynikiem bilansowym z 2020 r.

W październiku 2020 r. Spółdzielnia otrzymała wynagrodzenie za wydane świadectwa efektywności energetycznej – tzw. BIAŁE CERTYFIKATY potwierdzające planowaną oszczędność energii - w kwocie **24.210,86 zł brutto**. Zostały one przyznane w związku z poniesionymi przez Spółdzielnię wydatkami na zmniejszenie zużycia energii.

Ponadto w związku z trwającą pandemią Spółdzielnia otrzymała ustawowe dofinansowanie do składek ZUS w kwocie **77.539,10 zł**.



Podsumowując przedstawione omówienie danych finansowych, Zarząd uznaje sytuację finansową Spółdzielni za stabilną. Mimo występujących zaległości we wpłatach czynszów - omówionych osobno - zachowana jest płynność finansowa.

Zarząd potwierdza zawarte w sprawozdaniu finansowym stwierdzenie o braku zagrożeń dla kontynuowania działalności Spółdzielni w dającej się przewidzieć przyszłości.

### III. **Zatrudnienie i osobowy fundusz płac w 2020 roku**

-	Zatrudnienie (tzw. średnioroczne) w Spółdzielni wynosi	<b>20 etatów</b>
-	Wykonany fundusz płac	1.401.988,57 zł
-	Przeciętna płaca pracownicza brutto	4.383,14 zł
-	Przeciętne krajowe miesięczne wynagrodzenie za rok 2020 r.	5.167,47 zł
-	Stosunek przeciętnej płacy pracowniczej w Spółdzielni za 2020 rok do przeciętnej krajowej za 2020 rok	<b>82,15 %.</b>

### IV. **Windykacja czynszów**

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2020 r. Wynosi: **354.221,40 zł**, z czego zadłużenie czynszowe:

do 3 m-cy	-	160.867,27 zł
od 3 do 6 m-cy	-	65.933,35 zł
od 6 do 12 m-cy	-	56.286,34 zł
powyżej 12 m-cy	-	71.134,44 zł

Dodatkowo istnieją trudno ściągalne należności w opłatach, na które nadal istnieją utworzone odpisy aktualizacyjne (na 3 lokale) - 56.695,74 zł. Wzrost zadłużenia czynszowego, zwłaszcza widoczny w pierwszym przedziale czasowym, czyli do 3 miesięcy, świadczy o tym, że w związku z trwającą pandemią kłopoty w regulowaniu należności mają również te osoby, które dotąd regularnie opłacały czynsze. Zarząd, analizując stan zaległości w opłatach w poszczególnych miesiącach, uważa, że jak do tej pory, widać jednak w postępowaniu zdecydowanej większości mieszkańców zrozumienie i odpowiedzialne podejście do obowiązku pokrywania kosztów gospodarowania zasobami Spółdzielni i składa w tym miejscu podziękowania za taką postawę.

Zadłużenie wynosi 4,75% rocznych przychodów Spółdzielni, co stanowi wskaźnik wyraźnie lepszy od średniego krajowego dla spółdzielni mieszkaniowych wynoszącego ok. 12 %.

Działania Zarządu opierające się na obowiązującym Regulaminie procedur postępowania Spółdzielni w sprawie zminimalizowania zadłużeń w opłatach mieszkaniowych pozwoliły utrzymać w bieżącym roku na poziomie zbliżonym do roku 2019 ilość mieszkań zadłużonych od 12 miesięcy i dłużej – w roku 2019 było ich 5, natomiast w roku 2020 jest takich mieszkań 6, z czego 4 mieszkania na kwotę poniżej 10.000,00 zł każde.



## V. Gospodarka remontowa

W roku 2020 z rozliczenia wydatkowania środków na remonty wynika, że wykonaliśmy remonty na kwotę **1.100.133 zł**.

Nadal większość wykonywanych prac związana jest z modernizacją naszych budynków (wymiana instalacji wewnętrznych, remonty balkonów i dachów). Spłacamy również zaciągnięte kredyty, których zabezpieczeniem jest – przypominamy - wyłącznie przyszły fundusz remontowy danych nieruchomości budynkowych).

Zarząd zwraca uwagę, że udało się skutecznie kontynuować podjęte w 2013 roku zgodnie z postanowieniem Rady Nadzorczej bilansowanie salda funduszu remontowego. Pozostała po uwzględnieniu zewnętrznego finansowania kwota ok. 140 tysięcy zł. ujemnego salda, pozwala sądzić, że w 2022 roku, zgodnie z przyjętym założeniem uda się doprowadzić do dodatniego stanu środków funduszu remontowego.

W podziale na grupy tematyczne zeszłorocznego planu prace remontowe przedstawiają się następująco:

**Roboty instalacyjne** – dokończenie wykonania instalacji ciepłej wody wraz z wymianą wodomierzy w budynkach Kraszewskiego 23 i 39.  
Wymiana instalacji elektrycznej w budynkach niskich: Kraszewskiego 27 i 39, dokończenie tych prac w budynkach Kraszewskiego 23, 25 i 29 oraz wykonanie projektów instalacji elektrycznej dla budynków wysokich – wydaliśmy **486.170 zł**.

**Roboty budowlane** – rozpoczęcie remontu balkonów wraz z ociepleniem elewacji w budynku przy ul. Sienkiewicza 17 – koszt **228.359 zł**.

**Roboty dekarские** - remont dachu z ociepleniem przy ul. Sienkiewicza 17 - koszt **117.543 zł**.

**Roboty cykliczne** – chodniki przy ulicy Kraszewskiego 30, 32 i Sienkiewicza 23 – tu wydaliśmy **61.908 zł**.

**Obsługa kredytów (odsetki)** – dotyczących wymiany wind w budynkach przy Sienkiewicza 23 i 25, budowy nowych wind w budynkach przy Kraszewskiego 23, 25, 27, 29 i 39 oraz kredytów na instalacje c.w.u. wyniosła **122.134 zł**.

**Rezerwa ogólna** – przeznaczona na roboty nie planowane - w zeszłym roku wydaliśmy 20% więcej niż planowaliśmy, a w bieżącym roku na roboty dodatkowe i awarie wydaliśmy **84.019 zł**, a więc znacznie mniej niż średnia z poprzednich lat..

## VI. Działalność kulturalno – społeczna

Spółdzielnia prowadzi przewidzianą Statutem działalność kulturalną, społeczną i oświatową dla wszystkich grup wiekowych. Kontynuujemy trzeci rok dodatkową działalność w ramach tzw. Domów Sąsiedzkich, integrując w niej zgodnie z założeniami działalności tych domów różne środowiska



i grupy wiekowe uczestników.

Działalność kulturalno – społeczna naszej Spółdzielni finansowana jest głównie z wpłat lokatorów będących członkami Spółdzielni oraz poprzez wpływy związane z zajęciami stałymi, dofinansowaniem z U. M. Sopot oraz Domami Sąsiedzkimi. Łączne wpłaty na działalność klubu w 2020 roku wyniosły **60.324,18 zł**.

Działalność klubowa w roku 2021 będzie ściśle uzależniona od poziomu pandemii.

#### **VII. Zamierzenia Zarządu na 2021 rok**

Zamierzenia Zarządu na rok 2021 nadal są rewidowane przez trwającą pandemię, nie można też przewidzieć na jakim poziomie będą kształtować się wpłaty lokatorów. Zarząd postanowił ograniczyć plan remontów w taki sposób, aby skupić się na obsłudze zaciągniętych kredytów oraz zapewnić dokończenie robót termoizolacyjnych, a więc dokończenie remontów balkonów i ocieplenia (o grubości ocieplenia zgodnej z obowiązującymi przepisami) elewacji budynku Sienkiewicza17, wykonać remont dachu wraz z ociepleniem budynku przy ul. Kraszewskiego 21 oraz zarezerwować środki na roboty cykliczne – pozioma naprawa dróg i rezerwę ogólną.

Niniejsze sprawozdanie za rok 2020 przedstawia Zarząd w składzie:

*Małgorzata Samól - Prezes Zarządu*

*Marek Sowiński - Z-ca Prezesa Zarządu*

*Anna Grynczyńska – Członek Zarządu/Główna Księgowa*

*A. Grynczyńska*

*M. Sowiński*

*Małgorzata Samól*

**ZARZĄD**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. J.I. Kraszewskiego**  
**w Sopocie**