

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie
za 2019 rok**

W 2019 roku Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. I. Kraszewskiego kierował Zarząd w składzie:

od 1 stycznia do 30 kwietnia 2019 r.

Małgorzata Samól - Prezes Zarządu
Marek Sowiński - Z-ca Prezesa Zarządu
Małgorzata Podolecka – Członek Zarządu

od 1 maja do 31 grudnia 2019 r.

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

Anna Grynczyńska została powołana na stanowisko Członka Zarządu/Główny Księgowy uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2019 r. podjętą na posiedzeniu plenarnym w dniu 19 marca 2019 r.

Działając zgodnie z obowiązującymi przepisami w ciągu 2019 roku Zarząd odbył 27 protokolowanych posiedzeń podejmując 88 uchwał dotyczących działalności Spółdzielni i spraw członkowskich.

I. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

W minionym roku ustanowiono naszym członkom 11 praw odrębnej własności, w którą przekształcono mieszkania spółdzielczo – własnościowe.

Księgi wieczyste założono dla 11 mieszkań, w tym 7 dla mieszkań o odrębnej własności, a pozostałe 4 dla mieszkań spółdzielczych własnościowych. Natomiast w 4 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	- 656
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	- 8
- najem	- 5
- prawo odrębnej własności lokalu	- 386

Dominującą własnością jest nadal własność spółdzielcza, która stanowi 62,18 % wszystkich mieszkań.

II. Sprawy ekonomiczno – finansowe

Łącznie we władaniu Spółdzielni na koniec 2019 roku znajdowało się **58.080 m²** gruntów, w tym gruntów w wieczystym użytkowaniu 25.843 m².

W ubiegłym roku Spółdzielnia administrowała lokalami o łącznej powierzchni **48.989,08 m²**, z czego przypadało:

- na lokale mieszkalne	44.123,59 m²
(w tym odrębna własność 16.395,30 m ²)	
- lokale użytkowe	1557,31 m ²
- garaże	1054,02 m ²
- budynek administracyjno – biurowy	653,28 m ²

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 2019 rok plan przychodów i kosztów przewidywał kwotę **7.496.588,00 zł.**

Faktycznie w roku 2019 uzyskano przychody w kwocie **6.838.377,00 zł**, co stanowi 91,22 % planu, oraz poniesiono koszty w wysokości **7.115.771,00 zł**, co stanowi 94,92 % planu.

Bilans na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę **16.914.149,04 zł.**

Po uwzględnieniu zapłaconego zgodnie z odpowiednimi przepisami podatku dochodowego, rachunek zysków i strat zamknął się zyskiem bilansowym z działalności Spółdzielni za 2019 rok w wysokości **284.654,96 zł.** Zarząd będzie wnioskował o przeznaczenie zysku na zwiększenie przychodów z gospodarki mieszkaniowej (GZM) w 2020 roku.

Natomiast wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyniósł w 2019 roku – 549.290,07 zł - jest to nadwyżka poniesionych kosztów nad osiągniętymi przychodami. Zarząd proponuje nadwyżkę z kosztów nad przychodami z GZM za rok 2019 pokryć częściowo wynikiem bilansowym z 2019 r. oraz dodatkową jednorazową opłatą zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej naszej Spółdzielni.

Podsumowując przedstawione omówienie danych finansowych, Zarząd uznaje sytuację finansową Spółdzielni za stabilną. Mimo zmniejszających się lecz nadal 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.

Gym MSi h

III. Zatrudnienie i osobowy fundusz płac w 2019 roku

- Zatrudnienie (tzw. średnioroczne) w Spółdzielni wynosi **19,90 etatu**
- Wykonany fundusz płac **1.307.564,34 zł**
- Przeciętna płaca pracownicza brutto **4.246,81 zł**
- Przeciętne krajowe miesięczne wynagrodzenie za rok 2019 r. **5.169,06 zł**
- Stosunek przeciętnej płacy pracowniczej w Spółdzielni za 2019 rok w porównaniu do przeciętnej ogólnopolskiej x100% wynosi **82,16 %**.

IV. Windykacja czynszów

Zadłużenie czynszowe (opłaty za lokale mieszkalne z garażami i wodomierzami) na dzień 31.12.2019 r. wynosi: **208.825,74 zł**,
(o około 1,5 tysiąca mniej niż w 2018 roku),
z czego zadłużenie czynszowe:

do 3 m-cy	-	83.501,85 zł
od 3 do 6 m-cy	-	30.733,73 zł
od 6 do 12 m-cy	-	33.384,11 zł
powyżej 12 m-cy	-	61.206,05 zł

Dodatkowo istnieją trudno ściągalne należności w opłatach , na które nadal istnieją utworzone odpisy aktualizacyjne (na 3 lokale) - 56.695,74 zł. Zadłużenie wynosi 3,05% rocznych przychodów Spółdzielni, co stanowi wskaźnik wyraźnie lepszy od średniego krajowego dla spółdzielni mieszkaniowych wynoszącego ok. 17,60 %.

Działania Zarządu zmierzające do poprawy płatności i opierające się na obowiązującym Regulaminie procedur postępowania Spółdzielni w sprawie zminimalizowania zadłużeń w opłatach mieszkaniowych nadal przynoszą efekty i na koniec 2019 roku 5 mieszkań było zadłużonych od 12 miesięcy i dłużej (rok wcześniej było ich 6, a dwa lata wcześniej 7), z czego 3 mieszkania na kwotę powyżej 10.000,00 zł każde.

V. Gospodarka remontowa

W roku 2019 z rozliczenia wydatkowania środków na remonty wynika, że wykonaliśmy remonty na kwotę **2.608.800,- zł**.

Nadal większość wykonywanych prac związana jest z modernizacją naszych budynków (wymiana instalacji wewnętrznych, dźwigi). Prace te wykonujemy dzięki zaciągniętym kredytom, których zabezpieczeniem jest wyłącznie przyszły fundusz remontowy danych nieruchomości budynkowych).

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

Roboty instalacyjne – wykonanie instalacji ciepłej wody wraz z wymianą wodomierzy w budynkach Kraszewskiego 23, 25, 27, 29, 35, 37 i 39.

Wymiana instalacji elektrycznej w budynkach niskich Kraszewskiego 27,35, 37 i 39, rozpoczęcie tych prac w budynkach Kraszewskiego 23, 25, 29, wykonanie instalacji sanitarnej zewnętrznej przy Tatrzańskiej 2 i 4, dokończenie wymiany instalacji gazowej przy Sienkiewicza 25, oraz wymiana tej instalacji przy Sienkiewicza 23,

wymiana instalacji c.w.u. i dokończenie wymiany instalacji gazowej w budynku przy ul. Malczewskiego 4 – wydaliśmy ca **1.275.000,- zł.**

Roboty budowlane – na które składała się wymiana okien piwnicznych w budynkach przy ul. Kraszewskiego 23, 25, 27, 29, 39, wymiana drzwi wejściowych do budynku Kraszewskiego 30, izolacja przeciwwilgociowa ścian piwnicy przy Kraszewskiego 39 – koszt **49.400 zł.**

Roboty dekarские - remont dachu z ociepleniem przy ul. Sienkiewicza 23 - koszt **143.400 zł.**

Roboty drogowe – umocnienie ulicy Sienkiewicza wzdłuż garaży oraz chodniki i opaski – tu wydaliśmy **180.600 zł.**

Roboty cykliczne – naprawiano pozimowe szkody w drogach osiedlowych – za kwotę **11.200 zł.**

Koszty związane z budową wind i podjazdów – **674.000 zł.**

Obsługa kredytów – kredyty dotyczące wymiany wind w budynkach przy Sienkiewicza 23 i 25, budowy nowych wind w budynkach przy Kraszewskiego 23, 29 i 39 oraz kredytów na instalacje c.w.u. wydaliśmy prawie **68.500 zł** i dokonaliśmy spłaty około **315.000 zł.**

Rezerwa ogólna – przeznaczona na roboty nie planowane - w zeszłym roku prócz corocznych drobnych prac było to głównie prace naprawcze balkonów i elewacji budynków jak również wymiany uszkodzonych nasad i wkładów kominowych oraz wymiana płyt dyspozycyjnych w dwóch starych dźwigach osobowych – wydaliśmy 20% więcej niż planowaliśmy, a więc niemal **122.600 zł.**

Garaże – remont dachu garaży przy ulicy Tatrzńskiej - za kwotę **ponad 50.700 zł.**

Lokale użytkowe – wybudowanie nowej wiaty śmietnikowej i wymiana części stolarki okiennej I piętra przy Kraszewskiego 26 oraz wykonanie odwodnienia węzła c.o. przy Obodrzyców 3 – na kwotę **33.470 zł.**

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 różne środowiska i grupy wiekowe.

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 2019 roku wyniosły **59.368,46 zł.**

VII. Zamierzenia Zarządu na 2020 rok

Zamierzenia Zarządu na rok 2020 zostały zrewidowane przez pandemię. Zarząd postanowił ograniczyć plan remontów w taki sposób, aby poza spłatą zaciągniętych kredytów zapewnić dokończenie robót instalacyjnych na budynkach pięciokondygnacyjnych, finansowanych z podpisanych już umów kredytowych. Zarząd planuje wykonać projekty instalacji elektrycznych tzw. WLZ w budynkach wysokich oraz w ramach robót planowych wykonanie w II połowie roku remontu dachu z ociepleniem budynku przy Sienkiewicza 17 oraz rozpoczęcie modernizacji balkonów w tym budynku. Pozostałe środki Zarząd wstrzymuje jako rezerwy do czasu ustabilizowania się sytuacji w kraju.

Niniejsze sprawozdanie za rok 2019 przedstawia Zarząd w składzie:

Małgorzata Samół - Prezes Zarządu

Marek Sowiński - Z-ca Prezesa Zarządu

Anna Grynczyńska – Członek Zarządu/Główna Księgowa

Małgorzata Samół

Marek Sowiński

Anna Grynczyńska

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