



Sprawozdanie Zarządu

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Gorzowie Wlkp. za rok 2019

I. Sprawy organizacyjne

1. W roku 2019 Zarząd działał w składzie:

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| Krzysztof Kaczanowski | - | Prezes Zarządu |
| Iwona Świętkowska | - | Członek Zarządu, Kierownik Działu Finansowego,
Główna Księgowa |
| Ryszard Cegiela | - | Członek Zarządu, Kierownik Działu Technicznego |

W posiedzeniach Zarządu uczestniczył także Kierownik Działu Członkowskiego Andrzej Lewandowski oraz inne zaproszone osoby.

2. W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 41 posiedzeń i podjął 13 uchwał.

3. Liczba członków Spółdzielni: na 1 stycznia 2019 roku było 1659 członków, natomiast na 31 grudnia - 1646 członków.

Spadek liczby członków jest związany ze zmianą właścicieli. Nowi właściciele lokali nie zawsze chcą uzyskać członkostwo. W 2019 roku Zarząd podjął 4 uchwały o przyjęciu nowych właścicieli w poczet członków.

4. Zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 11,75 etatów na dzień 31.12.2019.

5. Osobowy fundusz płac z narzutami planowany był na ok. 885,25 tys. zł, a wykorzystaliśmy 853,29 tys. zł.

6. Bezosobowy fundusz płac zaplanowany był na ok. 59,43 tys. zł, a wykorzystany był w kwocie 37,5 tys. zł.

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Powierzchnia użytkowa lokali, którymi zarządzała Spółdzielnia na mocy u.s.m., nie uległa zmianie. Zmienił się sposób użytkowania lokalu użytkowego przy ul. Ogrodowej 6/1, który stał się lokalem mieszkalnym. Zmieniła się, w związku z tym, struktura powierzchni lokali na koniec 2019 roku:

- | | | |
|---|---|--------------------------|
| a) lokale mieszkalne | - | 84 776,60 m ² |
| b) lokale użytkowe | - | 2 515,10 m ² |
| c) samodzielne garaże | - | 2 417,80 m ² |
| d) garaże wielostanowiskowe z miejscami postojowymi | - | 3 282,00 m ² |
| e) pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych | - | 6 5571,70 m ² |

2. Struktura praw do lokali mieszkalnych na 31.12.2019 r. była następująca:

- | | | | | |
|------------------------------------|---|-----|------|---------------|
| a) odrębna własność | - | 709 | przy | 701 w 2018 r. |
| b) spółdzielcze własnościowe prawo | - | 768 | przy | 769 w 2018 r. |
| c) spółdzielcze lokatorskie prawo | - | 49 | przy | 55 w 2018 r. |
| d) najem | - | 22 | przy | 24 w 2018 r. |

Smęć *Regi. 12* *12.*



- e) bez tytułu prawnego - 1 przy 1 w 2018 r.
f) pustostany - 2 przy 0 w 2018 r.

Zmiany w strukturze praw do mieszkań wynikają głównie z przeniesienia w odrębną własność lokali na wniosek dotychczasowych posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, zwłaszcza lokatorskich, po zakończeniu w 2018 roku spłaty kredytu.

Wykazane na 31.12.2019 pustostany dotyczą lokali:

- ul. Sportowa 5/8 – przejęty z najmu, jest w trakcie remontu
- ul. Myśluborska 9/8 – przejęty z najmu, został wystawiony do zbycia w przetargu i aktualnie jest podpisana umowa wstępna z nabywcą.

Bez tytułu prawnego pozostaje lokal przy ul. Sportowej 5/29, wobec którego toczy się w sądzie sprawa o uzyskanie wyroku eksmisji lokatorki.

3. Z początkiem 2019 roku weszła w życie ustawa z 20.07.2018 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ustawa dawała możliwość jednorazowej zapłaty opłaty za nabycie własności przez właściciela gruntu, z uwzględnieniem bonifikaty ustalonej przez właściciela gruntu. Rada Miasta Gorzowa Wlkp. podjęła Uchwałę nr VI/107/2019 z 27.03.2019r określającą bonifikatę w wysokości 65%.

W związku z powyższym, zgodnie z uchwałą nr 9/2019 Walnego Zgromadzenia członków SM „Metalowiec”, Spółdzielnia wniosła w 2019 roku jednorazową opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów dla nieruchomości mieszkalnych i skorzystała z 65% bonifikaty. Wniesiona przez Spółdzielnię jednorazowa opłata została rozłożona dla właścicieli lokali na okres 3 lat.

4. Stan Wspólnot Mieszkaniowych, zarządzanych przez Spółdzielnię oraz roczne wynagrodzenie na dzień 31.12.2019 jest następujący:

- a) Wspólnota Mieszkaniowa „Szklany Dom 19”, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu - wynagrodzenie 13 367 zł;
- b) Wspólnota Mieszkaniowa Podmiejska 43-44, gdzie SM sprawuje funkcję administratora - wynagrodzenie 8 324 zł;
- c) Wspólnota Mieszkaniowa „Osiedle Olimpijska”, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu - wynagrodzenie 55 320 zł;
- d) Wspólnota Mieszkaniowa Słoneczna 7H, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu - wynagrodzenie 12 144 zł.

5. Wynik finansowy Spółdzielni za 2019 r. składa się z:

- a) wyniku z działalności podstawowej tj. wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub niedoboru (nadwyżki kosztów nad przychodami) z roku poprzedniego przechodzi, w myśl u.s.m., na rok następny; wynik ten w 2019 r. jest wielkością ujemną i wynosi 240 184,36 zł;

Smiełt

Repieta

AD



- b) wyniku z działalności gospodarczej, którego elementem są:
- przychody z pożytków nieruchomości, które po opodatkowaniu przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji w zakresie obciążającym daną nieruchomość; przychody z pożytków netto w 2019 r. wyniosły 53 487,05 zł;
 - zysku netto (nadwyżki bilansowej) w kwocie 201 407,35 zł do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

III. Remonty

W 2019 r. zostały wykonane prace remontowo-modernizacyjne oraz naprawcze na łączną kwotę ok 1 914 000 zł, w tym m.in.:

- Wykonanie docieplenia i/lub renowacja ścian budynków mieszkalnych – Andersa 10-20 (kontynuacja), Pluty 3;
- Wymiana instalacji domofonowej z analogowej na cyfrową wymiana tablic domofonowych – Kazimierza Wielkiego 79-89, Mieszka 145, Ogrodowa 6A, Walczaka 49-59, Nieruchomość nr 08 zadanie I, Nieruchomość nr 10 zadanie VIII, Plac Jana Pawła II 52-60, Andersa 10-20, Myśluborska 1-3, 5-7, 9-11, Plac Słoneczny 23A-C;
- Remont dachów i/lub kominów, wymiana wyłazłów dachowych – Kazimierza Wielkiego 67-75 klatka 71 i 73, Mieszka 1 45, Pluty 2, Okulickiego 1-3, Nieruchomość nr 10 zad. VIII, Andersa 10, 18, Myśluborska 9-11, Słoneczna 55, Sczanieckiej 17 A-D;
- Wykonanie izolacji ścian czap i ścian kominów/wymiana rynien dachowych i rur spustowych – Plac Słoneczny 12-14, 15-17, 23 A-C, Słoneczna 69-73, Dowbor Muśnickiego 12 A-D, nieruchomość nr 09 (Zadanie II), nieruchomość nr 10 (Zadanie VIII);
- Wymiana wind – Kazimierza Wielkiego 79, 89 (kontynuacja);
- Malowanie klatek schodowych – Górczyńska 28-34, Myśluborska 1-3, Słoneczna 55 Plac Słoneczny 21 A-B, Plac Słoneczny 22 B, Poczтова 3;
- Malowanie piwnic i pom. wspólnych – Okulickiego 1-3, Pluty 2-4, Słoneczna 69-73;
- Remont pom. biura parter – Mickiewicza 21;
- Remont drewnianych balkonów - Sczanieckiej 21 C, Dowbor Muśnickiego 12 A i D;
- Wymiana drzwi drewnianych na stalowe w klatkach schodowych – Mieszka 1 43, 43A, Myśluborska 1-3, 9-11, Słoneczna 72, 73, Poczтова 3;
- Remont balustrad od strony północnej i południowej – Poczтова 3;
- Wymiana okien w klatkach schodowych i/lub w pomieszczeniach wspólnych piwnic, dofinansowanie do wymiany okien w lokalach mieszkalnych – Mieszka 1 45, Okulickiego 1-3, Pluty 2-4, Górczyńska 16-24, Plac Słoneczny 21;
- Wymiana jednego pionu instalacji kanalizacyjnej sanitarnej – Słoneczna kl. 54;
- Wykonanie pionów wody zimnej i doprowadzenie do mieszkań – Słoneczna 54-55;
- Wymiana leżaków wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją – Walczaka 49-59, Górczyńska 28-34, Pluty 1-3;
- Wymiana przyłącza wody do budynku - Kazimierza Wielkiego 67-75;
- Wykonanie miejsc parkingowych, przełożenie nawierzchni chodników – Walczaka 49-59, Andersa 4-5, Sportowa 5, Pluty 2-4, Okulickiego 1-5, Słoneczna 54-55;
- Wykonanie muru oporowego oraz ogrodzenia – Sportowa 5;
- Wykonanie nowej nawierzchni z masy asfaltowej – Sportowa 5 i Walczaka 49-53;
- Wykonanie remontu loggi i wymiana balustrad – Pluty 10, 12;

Smig
Fepies

AD



- u) Budowa/remont wiat śmietnikowych – Sportowa 5, Plac Słoneczny 21;
- v) Modernizacja zestawów zabawowych / montaż ławek z oparciem – Plac Jana Pawła II 52-60, Andersa 10-20, Plac Słoneczny;
- w) Remont tarasów – Szczanieckiej 17 D, etap I;
- x) Przeglądy roczne i 5-letnie stanu technicznego budynków – wszystkie zasoby;
- y) Okresowa kontrola stanu technicznego instalacji gazowych – wszystkie zasoby;
- z) Badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz częściach wspólnych – część zasobów SM METALOWIEC

IV. Windykacja należności

1. Kwota zaległości w opłatach na koniec 2019 roku wynosiła (bez odsetek) 374 tys. zł, w tym:
 - a) od lokali mieszkalnych 312,08 tys. zł
 - b) od lokali użytkowych i garaży 11,05 tys. zł
 - c) od byłych użytkowników lokali i po wykonanych eksmisjach 50,9 tys. zł

W stosunku do stanu zaległości na koniec 2018 roku, który wynosił 384,7 tys. zł., kwota zaległości zmniejszyła się o 10,7 tys. zł.

W ciągu całego roku średnia zaległości była na poziomie ok. 315,8 tys. zł, a najniższy osiągnięty pułap to kwota 295,6 tys. zł. Jest to więc kolejny rok, kiedy notujemy pozytywną tendencję spadku zadłużenia. Co prawda w grudniu 2019, podobnie jak w latach poprzednich, nastąpił chwilowy wzrost zadłużenia do poprzednich m-cy. Wynika to jednak w znaczącej części z rozliczenia zużycia wody za 2019 rok, którego saldo jest ujemne i łącznie wynosi 64.838,84 zł.

2. Działania windykacyjne w 2019 roku:
 - a) prowadzony jest comiesięczny monitoring telefoniczny wobec dłużników, zalegających od 700 do 1000 zł,
 - b) wystawiono 254 wezwań do zapłaty,
 - c) do sądu skierowano 17 spraw o zapłatę i 1 o eksmisję z lokalu. Uzyskano 15 nakazów zapłaty, a w 1 przypadku zawarto ugodę sądową.
 - d) wszczęto 10 egzekucji komorniczych. Większość spraw zakończyła się spłatą długu. W dwóch przypadkach wszczęto egzekucję nakazów z prawa do lokalu, które zakończyły się licytacją praw do lokalu.
Dotyczy to lokali:
 - Sportowa 5/28, zlicytowanego w czerwcu 2019
 - Jana Pawła II 52/8, zlicytowanego w grudniu 2019, którego przysądzenie przez Sąd nabywcy stało się prawomocne w lutym 2020 roku.

Na tym sprawozdanie zakończono, a szczegółowe dane ekonomiczne przedstawione są w sprawozdaniu finansowym, na które składają się:

- a) bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r.,
- b) rachunek zysków i strat,
- c) informacja dodatkowa, obejmująca prowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe objaśnienia.