

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Gorzowie Wlkp. za rok 2020

I. Sprawy organizacyjne

1. W roku 2020 Zarząd działał w składzie:

Krzysztof Kaczanowski	-	Prezes Zarządu
Iwona Świątkowska	-	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 44 posiedzenia i podjął 18 uchwał.

3. Liczba członków Spółdzielni: na 1 stycznia 2020 roku było 1646 członków, natomiast na 31 grudnia – 1629 członków.

Spadek liczby członków jest związany ze zmianą właścicieli. Nowi właściciele lokali nie zawsze chcą uzyskać członkostwo. W 2020 roku Zarząd podjął 2 uchwały o przyjęciu nowych właścicieli w poczet członków.

4. Zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 12,05 etatów na dzień 31.12.2020. W zakresie dynamiki kadrowej był to szczególny rok, ze względu na liczne odejścia pracowników na emerytury, co wiązało się z wcześniejszym zatrudnieniem i wdrożeniem nowych pracowników.

5. Osobowy fundusz płac z narzutami planowany był na 992,8 tys. zł, a wykorzystaliśmy 880,8 tys. zł.

6. Bezosobowy fundusz płac zaplanowany był na 69,6 tys. zł, a wykorzystany był w kwocie 44,3 tys. zł.

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Powierzchnia użytkowa lokali, którymi zarządzała Spółdzielnia na mocy u.s.m., nie uległa zmianie i na 31.12.2020 była następująca:

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	-	6 557,70 m ²

2. Struktura praw do lokali mieszkalnych na 31.12.2020 r. była następująca:

a) odrębna własność	-	726	przy	709	w 2019 r.
b) spółdzielcze własnościowe prawo	-	765	przy	768	w 2019 r.
c) spółdzielcze lokatorskie prawo	-	40	przy	49	w 2019 r.
d) najem	-	18	przy	22	w 2019 r.
e) bez tytułu prawnego	-	2	przy	1	w 2019 r.
f) pustostany	-	0	przy	2	w 2019 r.



Zmiany w strukturze praw do mieszkań wynikają głównie z przeniesienia w odrębną własność lokali na wniosek dotychczasowych posiadaczy spółdzielczych praw do lokali. Bez tytułu prawnego pozostają lokale przy ul.:

- Sportowej 5/29, wobec którego toczy się w sądzie sprawa o uzyskanie wyroku eksmisji lokatorki;
- Słonecznej 54/14, gdzie zakończyła się umowa najmu o lokator wnosi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

3. W 2020 r. zwiększył się o kolejne 3, stan Wspólnot Mieszkaniowych, zarządzanych przez Spółdzielnię. Tym samym wzrosły, przychody z działalności gospodarczej w postaci wynagrodzeń za zarządzanie, które w skali roku wyniosły:

- a) Wspólnota Mieszkaniowa „Szklany Dom 19”, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 13 816 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 56 601 zł;
- d) Wspólnota Mieszkaniowa Słoneczna 7H, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 12 145 zł.
- e) Wspólnota Mieszkaniowa Cegielnia Park 183 A-B, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 10 994 zł.
- f) Wspólnota Mieszkaniowa Cegielnia Park 183E, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 2 853 zł.
- g) Wspólnota Mieszkaniowa WROBLEWSKIEGO 13, gdzie SM sprawuje funkcję Zarządu – wynagrodzenie 3 417 zł.

Łącznie przychody z zarządzania wyniosły w 2020 r 108 150 zł, natomiast w kolejnych latach będą oscylować na poziomie 169 571 zł rocznie.

4. Wynik finansowy Spółdzielni za 2020 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 2020 r. jest wielkością ujemną i wynosi 268 620,02 zł;
- 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 2020 r. wyniosły 47 787,07 zł;
 - zysku netto (nadwyżki bilansowej) w kwocie **161 435,95 zł.** do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.



III. Remonty

W 2020 r. zostały wykonane prace remontowo-modernizacyjne oraz naprawcze na łączną kwotę ok. 1 603.004,49 zł, w tym m.in.:

- a) Wykonanie docieplenia i renowacja ścian budynków mieszkalnych – Plac Słoneczny 22A-C, Myśluborska 9-11
- b) Remont dachów i/lub kominów, wymiana wyłazów dachowych – Kazimierza Wielkiego 67-75, Słoneczna 71-73,
- c) Wykonanie izolacji czap i ścian kominów/wymiana rynien dachowych i rur spustowych – Myśluborska 1-3, 9-11, Szczanieckiej 15A-D;
- d) Wymiana wind – Kazimierza Wielkiego 83 (kontynuacja);
- e) Malowanie klatek schodowych – K. Wielkiego 89, Plac Słoneczny 21 C-D, Walczaka 49, 51, 53; Pocztowa 3 – (parter) oraz Mieszka I 45 tylko węzeł,
- f) Malowanie piwnic i pom. wspólnych, naprawa posadzki w piwnicach – Mikołajczyka 1-3-5; Pluty 2-4, Okulickiego 1-3
- g) Wymiana drzwi do zsyków – Kazimierza Wielkiego 79-89.
- h) Wymiana okien w klatkach schodowych i/lub w pomieszczeniach wspólnych piwnic-, Okulickiego 1-3, Pluty 2-4, Górczyńska 16-24, Plac Słoneczny 15-17, 21;
- i) Wymiana leżaków wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją – Mieszka I 43,45, Andersa 1-2,4-5;
- j) Wymiana leżaka kanalizacji sanitarnej – Słoneczna 54-55
- k) Wykonanie miejsc parkingowych, przełożenie nawierzchni chodników – Sportowa 5, Plac Słoneczny 12-14, Zadanie I.
- l) Wykonanie nowej nawierzchni z masy asfaltowej – Sportowa 5;
- m) Wykonanie remontu loggi i wymiana balustrad – Pluty 8
- n) Budowa wiat śmietnikowych wraz z utwardzeniem terenu – Myśluborska 1-3, Kazimierza Wielkiego 67-75.
- o) Remont tarasu – Szczanieckiej 17 D, etap II;
- p) Przeglądy roczne i 5-letnie stanu technicznego budynków – wszystkie zasoby;
- q) Okresowa kontrola stanu technicznego instalacji gazowych - wszystkie zasoby;
- r) Wykonanie przelewów w instalacji wody deszczowej: zadanie I i II.

IV. Windykacja należności

1. Kwota zaległości w opłatach na koniec 2020 roku wynosiła (bez odsetek) 413.170,77 zł, w tym:
 - a) od lokali mieszkalnych 326.358,54 zł
 - b) od lokali użytkowych i garaży 32.231,59 zł
 - c) od byłych użytkowników lokali i po wykonanych eksmisjach 54.580,64 zł



W stosunku do stanu zaległości na koniec 2020 roku, który wynosił 374.055,16 zł, kwota zaległości zwiększyła się o 39.115,71 zł.

W ciągu całego roku najniższy osiągnięty pułap zadłużenia to kwota 295,6 tys. zł. Co prawda na 31.12.2020 nastąpił znaczny wzrost zadłużenia. Jest to jednak okresowa tendencja (podobnie, jak w latach ubiegłych) i wynika w znacznej mierze z rozliczenia zużycia wody za 2020 rok, którego saldo jest ujemne i łącznie wynosi 131.633,22 zł.

2. Działania windykacyjne w 2020 roku:

- a) prowadzony jest comiesięczny monitoring telefoniczny wobec dłużników, zalegających od 700 do 1000 zł,
- b) wystawiono 336 wezwań do zapłaty,
- c) do sądu skierowano 11 spraw o zapłatę i 3 wznowienia egzekucji nakazu. Uzyskano 11 nakazów zapłaty.
- d) Wszczęto 5 egzekucji komorniczych. Większość spraw zakończyła się spłatą długu.

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

- a) bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r.,
- b) rachunek zysków i strat,
- c) informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe objaśnienia.