Radlin 16.03.2020 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Marcel" w Radlinie za rok 2019.

Realizując obowiązek wynikający z zapisów § 77 ust. 2 pkt 5 Statutu spółdzielni mieszkaniowej „Marcel ''przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w roku 2019 i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2019 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu opracowane zostało na podstawie protokołów zarządu oraz w oparciu oraz sprawozdanie finansowe.

Zarząd pracował w składzie 2 osobowym od 01.01.2019 roku do 10.12.2020 roku. Od 11.12.2019 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Marcel" jest jednoosobowy. W roku 2019 odbyło się 27 posiedzeń, na których podjęto 87 uchwał.

Uchwały dotyczyły głównie:

- przyjęcia w poczet członków

- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

- rozliczenia mieszkań lokatorskich

- zaległości czynszowych

Zarząd zajmował się także takimi sprawami jak:

- dofinansowanie do zakupu drzwi i okien,

- zameldowania mieszkańców,

- zmianą praw głównego najemcy,

- ogłaszaniem przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i dzierżawę lokali użytkowych, remontami mieszkań, wymianą części instalacji, grzejników,

Spółdzielnia w liczbach

W roku 2019 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Marcel" zarządzała zasobami mieszkaniowymi w postaci 187 nieruchomości zabudowanych 185 budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 3764 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 185 135,35 m^2. Poza mieszkaniami było też 130 lokali użytkowych oraz 80 garaży.

Ogółem wszystkich nieruchomości zabudowanych pozostających w zarządzaniu Spółdzielni było 215.

Powierzchnia nieruchomości zabudowanych wynosi 30,9668 ha powierzchnia nieruchomości niezabudowanych wynosiła 2,0952 ha.

Na koniec 2019 roku w Spółdzielni zatrudnionych było 61 pracowników w tym 32 pracowników umysłowych, 20 pracowników fizycznych w tym 9 osób zatrudnionych na umowę zlecenie.

Wyniki finansowe Spółdzielni

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. po stronie aktywów i pasywów zamknął się sumą 38 197 558,93zł.

Majątek trwały wartościowo odpowiada kwocie 24 890 334,52zł stanowiąc około 65,2 % ogólnej sumy bilansowej.

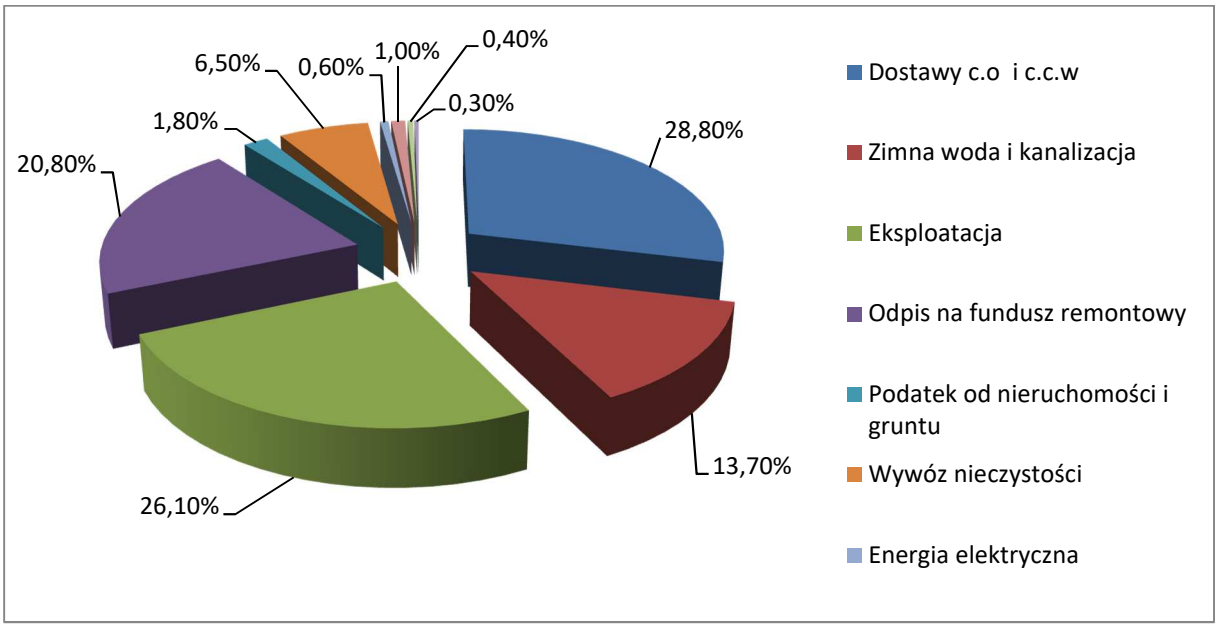
Finansowanie majątku trwałego spółdzielni zapewniają fundusze, których wielkość według stanu na dzień 31.12.2019 roku wynosiła:

- Fundusz udziałowy - 188 753,33zł

- Fundusz zasobowy	-	8 383 134,17zł
- Fundusz wkładów budowlanych	-	19 024 947,45zł
- Mieszkaniowych	-	297 095,34zł
Majątek trwały	-	24 647 766,85zł
- wieczyste użytkowanie gruntów + grunty własne	-	741 837,94zł
- budynki, budowle, nieruchomości	-	23 817 460,59zł
- urządzenia tech. i maszyny	-	4 341,19zł
- środki transportu	-	84 127,13zł
Koszty działalności ogółem	-	22 756 489,99zł
Koszty działalności operacyjnej	-	22 647 669,06zł
Pozostałe koszty operacyjne	-	103 339,17zł
Koszty finansowe	-	5 481,76zł
Przychody S.M ogółem wynosiły w tym:	-	23 396 317,13zł
Przychody ze sprzedaży	-	22 666 725,36zł
Pozostałe przychody	-	390 643,63zł
Przychody finansowe	-	348 948,14zł

Struktura rodzajowa kosztów ponoszonych w 2019 roku przedstawia się następująco:

Dostawy c.o i c.c.w	- 28,8 %
Zimna woda i kanalizacja	- 13,7 %
Eksploatacja	- 26,1 %
Odpis na fundusz remontowy	- 20,8 %
Podatek od nieruchomości i gruntu	- 1,8 %
Wywóz nieczystości	- 6,5 %
Energia elektryczna	- 0,6 %
Ubezpieczenie majątkowe	- 1,0 %
Antena i domofon	- 0,4 %
Dźwigi	- 0,3 %
Ogółem	**- 100 %**



Jak wynika z przedstawionej struktury największą pozycję stanowią koszty dostaw mediów.

Koszty zależne od Spółdzielni:

- Eksploatacja

- Fundusz Remontowy

Koszty niezależne od spółdzielni:

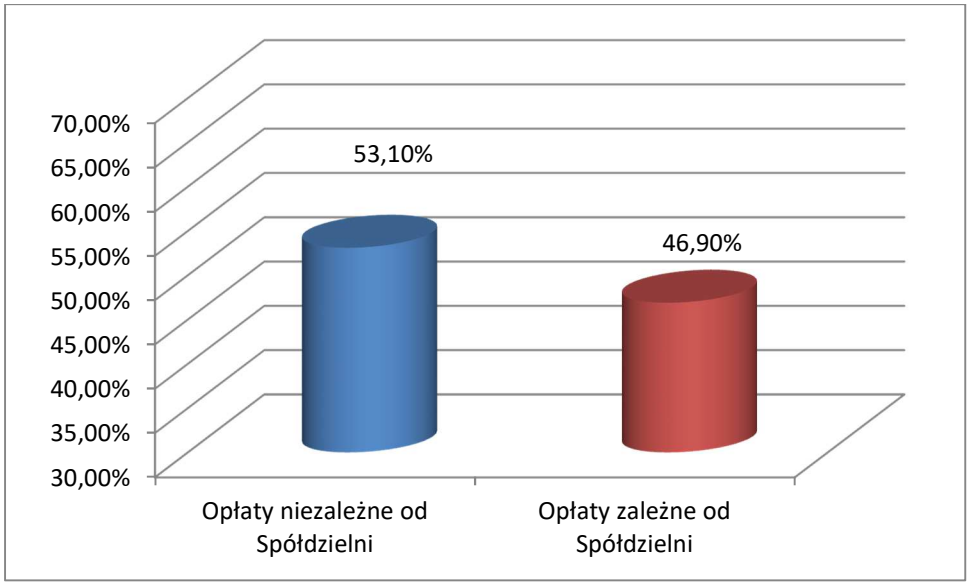
- opłaty za media

- gospodarowanie odpadami komunalnymi

- podatki i opłaty na rzecz urzędu miasta

Struktura Opłat

Opłaty niezależne od Spółdzielni	Opłaty zależne od Spółdzielni
53,10%	46,9%



Sprawy windykacyjne

W miarę regularnie wnoszone są opłaty przez użytkowników lokali, co pozwala na terminowe płatności wszelkich zobowiązań. Miesięczny średni wymiar opłat za użytkowanie lokalu wynosi 529,31 zł. za mieszkanie.

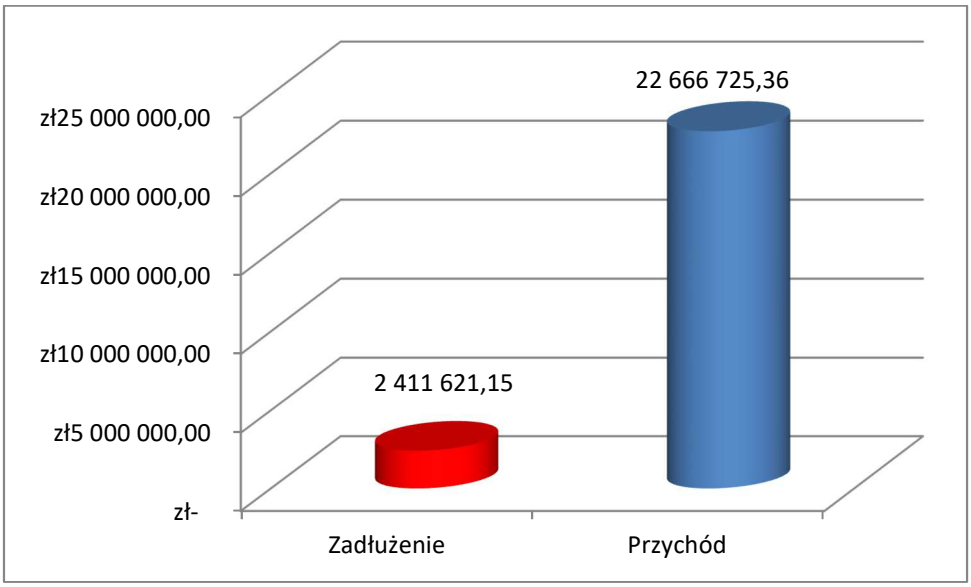
Zadłużenie czynszowe na 31.12.2019 roku wyniosło 2 411 621,15zł

W tym:

Lokale mieszkalne	-	857 135,19zł
Zaległości sporne	-	1 407 522,81zł
Lokale użytkowe	-	39 664,43zł
Zaległości sporne	-	107 298,72zł

Przeciętna zaległość na jedno mieszkanie wyniosła 542,69 zł.

W ramach windykacji w/w należności prowadzono wielokierunkowe działania zmierzające do stabilizacji i zmniejszenia stanu zadłużenia. Zawierano porozumienia, rozkładano zaległości na raty. **Brak reakcji mieszkańców na działania windykacyjne niejednokrotnie kończył się sądowym nakazem eksmisji z zajmowanego mieszkania lub licytacją komorniczą.**



Zadłużenie stanowi 10,64% przychodów Spółdzielni.

Ważniejsze roboty wykonane w 2019 roku:

Z większych robót wykonano:

Termomodernizacja:

- Wieczorka 18

- Wieczorka 29

- Wieczorka 42

Wymiana pokrycia dachowego:

- Korfantego 71

- Korfantego 75

Budowa przyłączy kanalizacji sanitarnej:

- Mielęckiego 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16

Wymiana instalacji C.O.

- Os. 1 Maja 16

- ul. Bracka 10 – 14

- ul. Bracka 8

Modernizacja Placu Zabaw

- Os. 1 Maja 3-5

Budowa wiaty śmietnikowej

- ul. 26 Marca

Docieplanie stropodachów na os. Bracka

Powyższe sprawozdanie oparto na danych dostarczonych przez:

- Główną Księgową,

- Kierownika Technicznego,

- Zespół do spraw windykacji

Sprawozdanie sporządził Kierownik Organizacyjno-prawny

Klaudia Zapalska

Radlin 11.05.2020r.

Informacja dodatkowa

do sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej

„Marcel" za rok 2019 z dnia 16.03.2020.

W ostatnich miesiącach 2019 roku poprzez ogólnopolskie media informacyjne pojawiła się wiadomość o przypadkach zachorowani na wirusa COWID-19, która rozpowszechniła się w Chinach, a na początku 2020 roku dotarła do Europy w tym do Polski i na cały świat. Jego negatywne skutki działania nabrały niesamowitej dynamiki. Mimo ogłoszonej pandemii przez WHO, Światową Organizację Zdrowia, Zarząd uważa taką sytuację za zdarzenie, które nie wpływa i nie powoduje nałożenia korekt w sprawozdaniu finansowym za 2019 r. lecz za zdarzenie po dacie bilansu prawdopodobnie będą wymagały dodatkowych ujawnień. W chwili publikacji niniejszego sprawozdania finansowego za 2019 rok, Zarząd nie odnotował zauważalnego wpływu na swej działalności, jednak należy zastrzec, że nie można przewidzieć przyszłych skutków wynikających z obecnej sytuacji jaką jest panująca pandemia koronawirusa w Polsce. Zarząd będzie na bieżąco monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, do złagodzenia wszelkich negatywnych skutków dla spółdzielni.