

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2020 ROK
Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. GEN. SIKORSKIEGO W KONINIE

Część I – Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Gen. Sikorskiego w Koninie powstała 23.11.1984 roku. Faktyczną działalność rozpoczęła 18.02.1985 roku, w którym to dniu Sąd Rejonowy w Koninie zarejestrował uchwalony wcześniej Statut. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie posiadanymi zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi.

Działalność organizacyjna i gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, oraz ustawę z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz statut Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Zasadniczym celem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin.

Jednym z podstawowych zadań Spółdzielni jest zapewnienie dostawy wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz gazu do zarządzanych obiektów, a co za tym idzie należyte wywiązywanie się stron z zapisów umownych.

Każdego roku Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonania obowiązkowych kontroli stanu technicznego obiektów, zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane. Na podstawie z art. 64 Ustawa Prawo Budowlane wykonujemy obowiązek prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i przeprowadzania okresowych kontroli stanów technicznych nieruchomości.

Spółdzielnia co roku przygotowuje plany prac remontowych, niezbędnych do wykonania na poszczególnych nieruchomościach, a następnie pilnuje wykonania zatwierdzonych planów.

Codzienne obowiązki to korespondencja z najemcami i właścicielami lokali, przyjmowanie wszelkich zgłoszeń dotyczących zarządzanych budynków, usuwanie usterek i awarii,

wykonywanie napraw bieżących. W zakresach obowiązków znajduje się m.in. nadzór i monitorowanie działalności firm i osób, wykonujących usługi na nieruchomościach Spółdzielni, tj. konserwatorów instalacji wod-kan, c.o. i c.w., węzłów cieplnych, instalacji elektrycznych, domofonowych, firm sprzątających, konserwatorów zieleni, odbiorców odpadów komunalnych. Ponadto zajmujemy się realizacją i sprawozdawczością w zakresie wywozu nieczystości z zasobów Spółdzielni (rejestr oświadczeń mieszkańców, składanie deklaracji do Wydziału Gospodarki Komunalnej UM w Koninie).

Podstawowym celem zarządcy nieruchomości jest dążenie do minimalizacji kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości, utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym (dbanie o stan techniczny), dążenie do zapewnienia właścicielowi pożytków z nieruchomości. Wykonując swoje obowiązki działamy w oparciu o zapisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo budowlane, ustawy o własności lokali, ustawy o ochronie praw lokatorów, ustawy Prawo energetyczne, ustawy o utrzymaniu czystości, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy Prawo Ochrony Środowiska i inne.

Organami Spółdzielni są :

- **Walne Zgromadzenie Członków – najwyższy organ ;**
- **Rada Nadzorcza – organ kontrolny i nadzorczy ;**
- **Zarząd – organ kierujący działalnością Spółdzielni i reprezentujący ją na zewnątrz.**

Rada Nadzorcza została wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dniu 15.06.2018 roku i jej kadencja mija w 2021 roku.

Walne Zgromadzenie.

W roku 2020 w związku z wprowadzeniem stanu epidemii wywołanego wirusem SARS-CoV-2 (koronawirus) Walne Zgromadzenie Członków miało inny charakter niż dotychczas. W ramach zachowania zasad bezpieczeństwa, na podstawie art. 36 § 9 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, Zarząd podjął decyzje o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia w formie głosowania uchwał na piśmie. Głosowanie na piśmie nad uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków odbyło się 24 września 2020 roku. Głosowano nad 6 uchwałami, które dotyczyły następujących zagadnień:

Uchwała nr 1 – zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2019,

Uchwała nr 2 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2019,

Uchwała nr 3 – podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej uzyskanej z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2019,

Uchwała nr 4 – zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01.05.2019r do 31.07.2020r.,

Uchwała nr 5 – absolutorium dla Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2019,

Uchwał nr 6 – absolutorium dla Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2019.

Wszystkie uchwały zostały przegłosowane i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie członków, a prawidłowość przebiegu głosowania została potwierdzona notarialnie.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie w roku 2020 pracowała w 7 osobowym składzie, odbyła 21 protokolarnych posiedzeń, na których podjęła 24 uchwały. Sprawozdanie Rady Nadzorczej stanowi odrębny dokument.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej działał w następującym składzie:

od 01.01.2020 r do 30.06.2020 r:

- Prezes Zarządu – Andrzej Przybysławski – powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2016 z dnia 15.03.2016r.;

od 01.07.2020 r do 31.12.2020 r:

- Prezes Zarządu – Tomasz Darul – powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2020 z dnia 23.06.2020 r.,

od 01.01.2020 r do 31.12.2020 r:

- Z – ca Prezesa Zarządu – Lech Graniczny powołany uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2016 z dnia 13.10.2016r. r. i uchwałą 9/2018 z dnia 18.06.2018 r.

W roku 2020 Zarząd odbył 39 protokołowanych posiedzeń, na których przyjęto 18 uchwał. Zakres rzeczowy działalności Zarządu przedstawiał się następująco:

- przyjęcia nowych członków,
- ustanie prawa do lokalu,
- opracowywanie planów finansowo – gospodarczych,
- opracowywanie sprawozdań i informacji o realizacji planów,
- analizowanie zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,

- opracowywanie planów remontów,
- organizowanie przetargów i protokołowanie posiedzeń Komisji Przetargowej,
- zawieranie umów z wykonawcami na wykonanie prac remontowych,
- nadzór nad prawidłową realizacją prac remontowych,
- współpraca z Radą Nadzorczą,
- organizacja i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia w trybie głosowania na piśmie nad uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Do najważniejszych zadań zrealizowanych w 2020 roku należy zaliczyć:

- wymiana pokrycia dachowego na budynku przy ul. Kwiatkowskiego 3,
- malowanie klatek schodowych i wiatrołapów: Topazowa 26, Kwiatkowskiego 2, 4, 6, 7, Rataja 1, 2, 3,
- docieplenie stropodachów: Piłsudskiego 1,3,5; Kwiatkowskiego 5,
- doposażenie placu zabaw ul. Kwiatkowskiego 4, 5, 6, 7,
- wymiana wodomierzy na elektroniczne ul: Topazowa 26, Rataja 1-7, Kwiatkowskiego 2-7,
- przeprowadzenie rekrutacji na stanowisko Głównego Księgowego SM,
- wprowadzenie systemu ADA-NET (internetowy wgląd do własnych kont mieszkańców),
- przeprowadzenie kompleksowej przycinki drzew w zasobach SM,
- wymiana podzielników c.o. na radiowe w całym zasobie SM,
- przeprowadzenie inwentaryzacji SM.

W roku sprawozdawczym 2020, w dniach od 05.10.2020r. do 14.12.2020r. przeprowadzona została lustracja pełnej działalności Spółdzielni, która obejmowała okres od 01.01.2017r. do 31.12.2019r. Protokół lustracji oraz list polustracyjny Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP stanowi odrębny dokument, dostępny w siedzibie Spółdzielni. Ponadto Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu list polustracyjny wraz z zaleceniami ujętymi w liście przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Sprawozdanie obejmuje działalność Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego w Koninie, za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.


Część II – Dane o Spółdzielni na 31.12.2020 r.

1. Liczba członków Spółdzielni wynosiła – 769 członków w tym :
 - członkowie mieszkańcy – 765
 - członkowie lokale użytkowe – 4
2. Liczba budynków 18 w tym (17 budynków mieszkalnych i 1 budynek administracyjno - usługowy Spółdzielni).
3. Liczba mieszkań – 542 w tym :
 - Lokatorskie prawo do lokalu – 77 – co stanowi 14,21 %
 - Spółdzielcze Własnościowe prawo do lokalu – 151 – co stanowi 27,86 %
 - Odrębna Własność – 314 – co stanowi 57,93 %.

W roku 2020 nastąpiło zmniejszenie mieszkań z lokatorskim prawem do lokalu, na skutek wyodrębnienia się 17 lokali.

4. Powierzchnia użytkowa mieszkań - wynosi 30. 575,90 m².
5. Lokale użytkowe o powierzchni 1 540,10 m² w tym :
 - w blokach (najem) – 3 sztuk o powierzchni : 344,90 m²
 W tym TPD : 100,00 m²
 - w blokach (odrębna własność) – 5 sztuki o pow. 500,70 m²
 - w piwnicach – 5 sztuki o pow. 132,00 m²
 - biurowiec przy ul. Kwiatkowskiego 1 – 21 sztuk o pow. 696,54 m².
6. Grunty (m²):

Grunty	Stan na 31.12.2020 r.
Własność Spółdzielni	16 770,12
Użytkowanie wieczyste	55 502,00
Ogółem :	72 272,12




CZĘŚĆ III – GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

1. Przychody i koszty gospodarki zasobami Spółdzielni.

Przychody Spółdzielni w 2020 roku wyniosły **3 927 260,81 zł**

Spółdzielnia uzyskała przychody z:

- gospodarki z zasobami mieszkaniowymi -	3 430 907,95 zł
- przychody z lokali użytkowych -	245 703,85 zł
- przychody z pozostałej sprzedaży usług -	5 351,35 zł
- pozostałe przychody operacyjne -	175 662,61 zł
- przychody finansowe -	7 260,95 zł
- nadwyżka przychodów za 2019 rok -	62 374,10 zł

Koszty działalności operacyjnej w 2020 roku wyniosły 3.732.728,82 zł i w stosunku do roku 2019 (**3.488.894,72 zł**) wzrosły o 243.834,10 zł – wzrosły m.in. koszty ubezpieczenia, koszty opłat MPEC, koszty usług komunalnych, koszty dezynfekcji klatek schodowych, lustracji i amortyzacji.

Koszty według rodzaju – dane z rachunku zysku i strat 2020 roku

Lp.	Rodzaj kosztu :	Koszty 2020	Koszty 2019	Koszty 2018
1	Amortyzacja	13 906,46	1 389,30	14 007,54
2	Zużycie materiałów i energii	2 251 834,62	2 181 710,84	1 965 964,27
3	Usługi obce	543 031,78	419 017,63	404 744,20
4	Podatki i opłaty	89 823,72	99 496,72	106 912,54
5	Wynagrodzenia	366 063,18	353 101,67	351 737,68
6	Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia.	69 475,38	63 889,17	66 275,26
7	Pozostałe koszty	43 494,96	21 487,33	22 154,61
8	Fundusz remontowy	355 098,72	348 802,06	335 874,64
	Suma :	3 732 728,82	3 488 894,72	3 267 670,74

Wyszczególnienie i porównanie kosztów lata 2019-2020

Lp.	Rodzaj kosztu	Rok 2019	Rok 2020
1	Zużycie materiałów działalność SM	8 287,20	14 117,37
2	Zużycie energii elektrycznej	32 248,47	30 223,45
3	Zużycie energii cieplnej co/cw	1 491 162,49	1 550 685,71
4	Zużycie zimnej wody	650 012,68	656 808,09
5	Usługi komunalne - śmieci	172 724,00	265 464,14
6	Usługi inne – bankowe, łączności, informatyczne, itp.	13 434,71	35 703,85
7	Usługi konserwacji CO i CW	47 944,20	47 930,30
8	Koszt konserwacji domofonów	2 166,26	1 393,20
9	Podatek od nieruchomości	66 034,00	56 588,00
10	Usługa sprzątanía budynków i zieleni	156 577,93	165 279,77
11	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	33 219,72	32 973,72
12	opłaty sądowe	0	457,56
13	podatek rolny	243,00	262,00
14	Wynagrodzenia	334 426,67	344 223,18
15	Diety rady	18 675,00	21 840,00
16	Usługi Radcy Prawnego	26 170,53	26 802,96
17	Składki ZUS i świadczenia	63 889,17	69 475,38
18	Amortyzacja	1 389,30	13 906,46
19	Inne koszty m.in. ubezpieczenia majątkowe, składki, badanie sprawozdania finansowego itp.	21 487,33	43 494,96
20	Fundusz remontowy	308 915,90	309 004,56
21	Fundusz wymiany wodomierzy	27 478,16	33 686,16
22	Fundusz instalacji gazowej	12 408,00	12 408,00
Suma		3 488 894,72	3 732 728,82

2. Wyniki działalności gospodarki zasobami Spółdzielni.

Spółdzielnia w roku 2020 osiągnęła zysk na całokształcie działalności w kwocie netto 193 450,95 zł. Z tego zysk netto na lokalach użytkowych – wyniósł 38 728,87 zł, zysk netto na pozostałych przychodach operacyjnych i finansowych – wyniósł 154 722,08 zł.

Obciążenie podatkiem dochodowym od osób prawnych – wyniosło 18 586,00 zł.

Zmniejszenia na poszczególnych funduszach w roku obrotowym 2020 zostały spowodowane następującymi pracami :

Rodzaj funduszu	Rodzaj wykonanego remontu	Kwota
F.R. Ogólny S.M. oraz F.R. Poszczególnych bloków	Wymiana lamp przed biurowcem	4.999,95
	Docieplenie stropodachu Piłsudskiego 1	28.620,00
	Docieplenie stropodachu Piłsudskiego 3	23.340,00
	Docieplenie stropodachu Piłsudskiego 5	24.874,00
	Docieplenie stropodachu Kwiatkowskiego 5	7.920,00
	R. bieżące -remont drogi Rataja-Kwiatkowskiego	4753,95
	Remont dachu Kwiatkowskiego 3	32.940,00
	Malowanie klatek schodowych Topazowa 26	70.242,40
	Malowanie klatek schodowych R1,2,3 K2,4,6,7	129.707,61
	Doposażenie placów zabaw	14.403,56
Fundusz na wymianę okien	Wymiana stolarki okiennej w 2 lokalach mieszkalnych	1.175,76
Fundusz na wymianę wodomierzy	Wymiana wodomierzy Topazowa 26	29.568,01
	Wymiana wodomierzy Kwiatkowskiego 2 - 7,	59 616,00
	Wymiana wodomierzy Rataja 1-7	68 061,60
Fundusz instalacji gazowej	Przeeglądy kominiarsko - gazowe	4 286,52
	SUMA :	504 509,36

Prace te zostały wykonane przez Spółdzielnię na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr planu remontów na rok 2020.

4. Zadłużenie w opłatach :

Wykaz zadłużenia na 31.12.2020

Rozliczenia z tyt. czynszu	91.940,41 zł
Lokale użytkowe	24.575,65 zł
Nakazy sądowe razem:	14.814,35 zł
- lokale użytkowe	8.394,93 zł
- lokale mieszkalne	5.519,42 zł
- wykonawcy umów	900,00 zł
Suma :	<u>131.330,41 zł</u>

W stosunku do lokatorów i użytkowników nie płacących należności za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, wysyłane są wezwania do zapłaty, a w przypadku większych

zaległości przedsądowe wezwania do zapłaty. Ponadto kierowane są sprawy do sądu, a następnie do komornika. W stosunku do dłużników, których należność jest mało prawdopodobna do ściągnięcia tworzone są odpisy aktualizujące należności.

5. Informacja o zatrudnieniu:

Tabela zatrudnienia w roku 2020:

Rodzaj pracownika	Stan na 01.01.2020	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2020
Umysłowi	3	0	0	3
Fizyczni	3	0	0	3

Ponadto na umowę zlecenie zatrudniona była Główna Księgowa oraz konserwator.

6. Stan finansów Spółdzielni na dzień 31.12.2020 roku :

- 1. Kasa – 16,37 zł
- 2. Rachunek bankowy bieżący – 144 843,95 zł
- 3. Lokaty bankowe – 2 214 023,83 zł

Razem : 2 358 884,15 zł

Wolne środki finansowe lokowane są na krótkoterminowych lokatach bankowych.

Konin, dnia 29-06-2021 rok