

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

za rok 2018

(skrót)

I. Podstawy prawne i organizacyjne spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ugorek” swoją działalność w 2018 r. opierała na podstawie:

- Ustawy prawo spółdzielcze
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- ustawy o ochronie praw lokatorów,
- ustawy o własności lokali
- ustawy o gospodarce nieruchomościami
- Statutu SM „Ugorek”.

Przypomnijmy, że zgodnie ze Statutem podstawowym celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz systematyczna dbałość o dobry stan techniczny budynków i infrastruktury. W ramach tych obowiązków Spółdzielnia,

- zarządza zasobami mieszkaniowymi (budynki mieszkalne i lokale użytkowe),
- eksploatuje, remontuje i modernizuje budynki i instalacje jak: instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodne i kanalizacyjne, instalacje gazowe, instalacje elektryczne i odgromowe, urządzenia dźwigowe instalacje domofonowe
- prowadzi procesy inwestycyjne i modernizacyjne, związane z infrastrukturą osiedlową,
- prowadzi obsługę członkowsko-mieszkaniową i administracyjną (obsługa prawna, umowy, ewidencja członkowska, nadawanie praw do mieszkań, przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe, ustanawianie praw odrębnej własności, sprzedaż mieszkań z odzysku w drodze przetargów, meldunki, opłaty czynszowe, rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów poszczególnych nieruchomości, rozliczanie mediów itd.),
- bieżąco zarządza majątkiem Spółdzielni

W roku 2018 Zarząd pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu: Marek Górnisiewicz

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych: Andrzej Miś

Członek Zarządu - Główny Księgowy: Krystyna Cholewa

II. Ważniejsze wydarzenia i działania Zarządu:

1. W 2018 r. Zarząd odbył 47 posiedzeń, podjął 452 uchwały i 510 decyzji. Komplet protokołów z posiedzeń znajduje się w Dziale Organizacyjnym oraz na stronie internetowej Spółdzielni w postaci, którą dopuszczają przepisy o ochronie danych osobowych.

Najliczniejsze i najważniejsze z podjętych uchwał dotyczyły:

- a) spraw członkowskich (przyjęcia w poczet członków, skreślenia z rejestru członków)
- b) wynajmu lokali użytkowych
- c) przyjęcia analiz ekonomiczno-finansowych za poszczególne okresy sprawozdawcze

- d) przyjęcia planu finansowego na 2018 rok
- e) ustalenia stawek za użytkowanie mieszkań, garaży; zaliczek na c.o., wodę
- f) zawierania umów na usługi świadczone przez firmy na rzecz Sp-ni
- g) uchwalenia regulaminów
- h) remontów budynków i ich otoczenia.
- i) windykacji zadłużeń.

Zarząd przygotował i zorganizował w 2018 r. Walne Zgromadzenie w dniu 12.06.2018 r. oraz dwukrotne spotkania Samorządów Mieszkańców.

Podejmował szereg działań dot. remontów budynków, pawilonów handlowych i infrastruktury osiedlowej. Zarząd opracował szereg regulaminów regulujących pracę Spółdzielni Mieszkaniowej "Ugorek" .

III. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe

Według stanu na dzień 31.12.2018r. SM „Ugorek” liczyła 5 022 członków.

Zasoby Spółdzielni kształtowały się następująco:

Treść	Jedn. miary	Stan na dzień 31.12.2018 r.
Liczba bud. mieszkalnych	szt.	58
Liczba mieszkań ogółem	szt.	4.593
w tym: - lokatorskie	szt.	33
- własnościowe	szt.	2.468
- odrębna własność	szt.	2.066
- najem	szt.	10
- bez tytułu prawnego	szt.	16
Powierzchnia zasobów ogółem	m ²	212 124,80
w tym: - lokali mieszkalnych	m ²	199 083,00
- lokali użytkowych	m ²	13 041,80

IV. Zatrudnienie

Średnioroczne zatrudnienie na dzień 31.12.2018 roku wynosiło 59,59 etatu, w tym: 3 etaty – zarząd, 25,08 etatu – pracownicy na stanowiskach nierobotniczych i 31,51 etatu - pracownicy na stanowiskach robotniczych.

V. Wymiana informacji pomiędzy Zarządem a mieszkańcami Spółdzielni

1. Zarząd dużą wagę przywiązuje do rzetelnego informowania mieszkańców o swoich działaniach i zamierzeniach. Głównym sposobem przekazywania tych informacji są wydawane co kwartał - jako kontynuacja wieloletniej tradycji - biuletyny informacyjne, trafiające wprost do skrzynek pocztowych wszystkich 4 593 mieszkań.
2. Zarząd starał się dostarczyć mieszkańcom w tych biuletynach komplet istotnych informacji podanych w sposób rzeczowy, zwięzły i zrozumiały.

3. W biuletynach zamieszczane były różnorodne informacje, wielokrotnie zamieszczane później na stronie internetowej Spółdzielni. Oprócz tego prowadzone były rozmowy z Samorządami Mieszkańców podczas corocznej kontroli stanu technicznego budynków i ich otoczenia oraz podczas spotkań z Samorządami budynków. Wymieniano wówczas szczegółowe informacje odnośnie zamierzeń planów i działań spółdzielni.

VI. Wyniki działalności w 2018 r.

Wyniki spółdzielni za 2018 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej w sposób syntetyczny przedstawia tabela.

lp.	wyszczególnienie	przychody	koszty	wynik 2018	plan 2018	wynik 2017
1	2	3	4	5	6	7
	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi					
1	eksploatacja nieruchomości mieszkalne	12 717 688	13 319 789	-602 101	-1 095 771	-516 034
2	C.O. budynki mieszkalne	5 607 191	5 607 191	0	0	0
3	centralna ciepła woda użytkowa budynki mieszkalne	220 049	220 049	0	0	0
4	eksploatacja garaże	79 455	74 397	5 058	3 396	4 767
5	pożytki z nieruchomości					80 726
I.	razem GZM	18 624 383	19 221 426	-597 043	-1 092 375	-430 541
	Pozostała działalność					
6	eksploatacja lokale użytkowe	3 594 742	2 813 349	781 393	563 151	796 989
7	Baza	2 536 884	2 365 357	171 527	115 000	132 467
8	przychody i koszty finansowe	155 079	239	154 840	0	145 544
9	pozostałe przychody i koszty operacyjne	455 002	138 495	316 507	202 915	410 489
10	zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	41 917	15 324	26 593	26 250	27 193
11	koszty pomieszczeń na potrzeby spółdzielni		12 847	-12 847	-6 310	-6 608
II.	nadwyżka bilansowa brutto	6 783 624	5 345 611	1 438 013	901 006	1 506 074

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi za 2018 r. w skali całej spółdzielni, czyli z uwzględnieniem nieruchomości mieszkalnych i garaży oraz pożytków z nieruchomości, zamknęła się nadwyżką kosztów nad

przychodami w wysokości 597.043zł. Rozliczenie następuje według poszczególnych nieruchomości mieszkalnych i garaży. Na pozostałej działalności uzyskano nadwyżkę bilansową brutto w wysokości 1 438 013zł netto, w sprawie której Zarząd spółdzielni będzie kierował wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie jej na działalność statutową spółdzielni.

VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Na nieruchomościach mieszkalnych ustalono za 2018 r. nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 602.101zł. Kwota ta uwzględnia wszystkie poniesione koszty i uzyskane przychody wraz mediami.
2. Zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym i regulaminem spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania zostały rozliczone na poszczególne budynki mieszkalne. W związku z tym nie mają wpływu na ostateczny wynik nieruchomości mieszkalnych. Przeciętny koszt energii cieplnej zamówionej i dostarczonej w 2018 r. wyniósł 2,35 zł/m²/m-c. Różnica w kwocie 947.088zł została zwrócona mieszkańcom poszczególnych budynków. Koszty centralnej ciepłej wody użytkowej również pozostają bez wpływu na wynik nieruchomości, ponieważ są rozliczane z mieszkańcami, którzy korzystają z tej instalacji. Przeciętny koszt utrzymania 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w 2018 r. wyniósł 2,14 zł/m-c i był wyższy od średniego kosztu eksploatacji w 2017 r. o 0,09zł/m²/m-c,
 - 2014r 1,79 zł/m²/m-c
 - 2015r 1,84 zł/m²/m-c
 - 2016r 1,91 zł/m²/m-c
 - 2017r 2,05 zł/m²/m-c

Przeciętny koszt utrzymania dźwigu na osobę w skali miesiąca oraz przychody i koszty z tytułu eksploatacji w poszczególnych latach przedstawia tabela.

lp.	rok	przychody	koszty	wynik	średnia liczba osób	średni koszt
1	2	3	4	5	6	7
1	2018	276 353	300 106	-23 753	4 134	6,05
2	2017	279 245	317 454	-38 209	4 180	6,33
3	2016	282 903	301 574	-18 671	4 239	5,93
4	2015	287 103	307 058	-19 955	4 301	5,95
5	2014	291 324	298 075	-6 751	4 363	5,69
6	2013	297 713	309 474	-11 761	4 464	5,78
7	2012	306 455	313 318	-6 863	4 591	5,69
8	2011	294 647	301 478	-6 831	4 638	5,42

VIII. Lokale użytkowe

Dochód z własnych lokali użytkowych za 2018 r. wyniósł 781.393zł, stanowiąc jedno z głównych źródeł nadwyżki bilansowej tzw. „zysku” do podziału na Walnym Zgromadzeniu. Z najmu lokali użytkowych, uzyskano wyższe przychody niż w 2017r, dzięki przeprowadzonej waloryzacji stawek opłat czynszowych. Nadwyżka bilansowa uzyskana w 2018r niższa od ubiegłorocznej, spowodowana jest wyższymi kosztami eksploatacji lokali użytkowych w wyniku przeprowadzania koniecznych remontów, dla utrzymania odpowiedniego i podnoszenia standardu wynajmowanych lokali.

IX. Pozostałe przychody operacyjne

1. Wolne środki finansowe Spółdzielnia lokowała na krótkoterminowych depozytach bankowych, co przyniosło w 2018 r. odsetki w wysokości 129.808zł. Przychody finansowe zwiększają odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Łączna kwota przychody uzyskana w 2018r to kwota 155.079zł.
2. Inne znaczące źródła dochodu Spółdzielni w 2018 r. stanowiły:
 - dochody z tytułu współwłasności i zarządzania Bazą przy ul. Powstańców 50,
 - dochody z zarządzania wspólnotą mieszkaniową Dzielskiego 14 oraz Meissnera 33,
 - skuteczne działania windykacyjne (spłaty zadłużeń wraz z odsetkami).

X. Okresowe przeglądy stanu technicznego budynków.

1. Zgodnie z ustawą z dnia 7.07.1994 r. Prawo Budowlane wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności uwzględniając Art. 62, pkt 1a, 1b, 1c, który mówi między innymi o ocenie stanu technicznego budynków
2. W IV kwartale roku 2018 służby techniczne SM Ugorek przeprowadziły coroczny przegląd techniczny wszystkich budynków znajdujących się w zasobach. Wnikliwą analizą objęto przede wszystkim konstrukcje budynków i ich stan techniczny. W żadnym przypadku nie stwierdzono stanu zagrażającego bezpiecznemu użytkowaniu obiektu. Również dźwigi osobowe, elementy małej architektury, ogródki jordanowskie, siłownie plenerowe po dokonaniu ich przeglądu należy stwierdzić, że wszystkie te obiekty znajdują się w należyтым stanie technicznym, który gwarantuje ich bezpieczne użytkowanie.

XI. Krótka informacja o remontach budynków mieszkalnych wykonanych w 2018 roku

W roku kalendarzowym 2018 SM Ugorek zrealizowała plan remontu prawie w całości. Niestety istotnym i stale rosnącym składnikiem funduszu remontowego jest usuwanie awarii bądź też prowadzenie działań prewencyjnych w tym zakresie. W tym segmencie przeważają awarie instalacji wod-kan. Wiek i stan techniczny instalacji zmusza - podczas występowania częstych awarii z uwagi na możliwość powtarzających się zdarzeń do ich odcinkowej wymiany, począwszy od czyszczenia na zakończeniu pionu po pierwszą studzienkę kanalizacyjną z jednoczesnym zwiększeniem średnic przewodów. Działania te w konsekwencji powodują, że prawdopodobieństwo wystąpienia awarii jest bardzo znikome. Takie działanie to pierwszy etap wymiany całej instalacji na nową.

W ramach umowy trójstronnej rozpoczęto prace związane z instalacją CCWU na jednym budynku. W grudniu 2018 SM Ugorek podpisała umowę kompleksową na realizację CCWU w swoich zasobach. Pozwoli to na realizację tego zadania we wszystkich budynkach znajdujących się w zasobach spółdzielni.

XII. Informacja Zarządu z realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” za lata 2013-2015

Lustracja obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za lata 2013-2015. Poniżej Zarząd przedstawia aktualny stan realizacji wniosków polustracyjnych.

1.Oprogramowanie komputerowe w zakresie rachunkowości dostosować do Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015r. w zakresie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz dostosowując systemy księgowo do wymogów Jednolitego Pliku Kontrolnego w ramach ewidencji VAT (str. 49 protokołu lustracji).

Oprogramowanie komputerowe zostało dostosowane do wygenerowania Jednolitego Pliku Kontrolnego w zakresie ewidencji VAT

Pełne dostosowanie do Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości oraz wygenerowanie Jednolitego Pliku Kontrolnego w pełnym zakresie będzie możliwe po zakupie i wdrożeniu Zintegrowanego Systemu Zarządzania Spółdzielnią.

2.Projekty Uchwał Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia oraz wewnętrznych aktów prawnych parafować pod względem prawnym zachowując zgodność z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem, regulaminami wewnętrznymi. Również dopilnować prawnie, by zostały podejmowane przez właściwy organ spółdzielni (str.22,123,36,27,59 protokołu).

Realizowane na bieżąco.

3.Doprowadzić do zgodności ewidencyjnej wydruków komputerowych podając właściwy numer wodomierza, który winien być zgodny z numerem faktycznym. Dodatkowo na wydrukach stosować adres jakiego mieszkania dotyczy (str. 70 protokołu).

Braki są na bieżąco usuwane.

4.Przedkładać Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia uchwały w sprawie zaciągania najwyższej sumy zobowiązań-wniosek powtórzony z lat poprzednich.(str.7,26 protokołu). Jest to uchwała, która ma chronić interesy członków przed zaciąganiem nadmiernych zobowiązań nie tylko z tytułu kredytów, pożyczek, ale również zobowiązań z tytułu dostaw towarów i usług.

W porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziane jest podjęcie uchwały w sprawie zaciągania najwyższej sumy zobowiązań.

5.Przestrzegać w odpowiedziach pisemnych dla członków terminów zgodnie z § 21 Statutu wraz z informacjami merytorycznymi poruszanej problematyki w pismach (str.16,17 protokołu).

Zarząd na bieżąco przestrzega terminów odpowiedzi do członków Spółdzielni, pisma są merytoryczne opracowywane.

Rada Nadzorcza została zapoznana z wnioskiem.

6.W mieszkaniach, do których brak dostępu do sprawdzenia szczelności instalacji gazowej, zastosować procedurę pisemną o możliwości wstrzymania (wyłączenia)dopływu gazu do tych lokali (str. 33 protokołu).

Wniosek realizowany zgodnie z zaleceniem.

XIII. Zakończenie

Na ocenę wyników działalności spółdzielni mieszkaniowej typu eksploatacyjnego, jaką jest SM „Ugorek” ma wpływ głównie:

1. Sytuacja organizacyjna, finansowa i płatnicza Sp-ni,
2. Poziom obsługi zasobów mieszkaniowych, głównie w zakresie bieżącej eksploatacji oraz prowadzonych remontów i modernizacji.
3. Poziom opłat czynszowych, w części będącej oczywiście w gestii Sp-ni (tzn. opłata eksploatacyjna, remontowa i dźwigowa).
4. Dbłość o stan techniczny budynków i ich otoczenia

Kończąc, w imieniu Zarządu wyrażam podziękowanie wszystkim mieszkańcom, którzy w trosce o dobro i mienie Spółdzielni oraz jej prawidłową gospodarkę informowali zarząd i służby spółdzielni o dostrzeganych problemach, dzięki czemu na bieżąco można było usuwać zgłaszane niedociągnięcia. Dziękujemy serdecznie Radzie Nadzorczej Spółdzielni, Samorządom Mieszkańców poszczególnych budynków za owocną współpracę w minionym roku, licząc na nią również w roku 2019r.

Kraków, 31 marca 2019 r.