

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

za rok 2020

I. Podstawy prawne i organizacyjne spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ugorek” swoją działalność w 2020 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”.

Zgodnie ze Statutem podstawowym celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz systematyczna dbałość o dobry stan techniczny budynków i infrastruktury.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ugorek”:

- zarządza zasobami mieszkaniowymi (budynki mieszkalne i lokale użytkowe),
- eksploatuje, remontuje i modernizuje budynki i instalacje, do których należą: instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodne i kanalizacyjne, instalacje gazowe, instalacje elektryczne i odgromowe, urządzenia dźwigowe itp.
- 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.

II. Zarząd

W roku 2020 Zarząd pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu: Marek Górnisiewicz

Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych: Andrzej Miś

Członek Zarządu - Główny Księgowy: Krystyna Cholewa

1. W 2020 r. Zarząd odbył 38 posiedzeń, podjął 352 uchwały i 327 decyzji. Komplet protokołów z posiedzeń znajduje się w Dziale Organizacyjnym oraz na stronie internetowej Spółdzielni w postaci, którą dopuszczają przepisy o ochronie danych osobowych.

Najlichniesze i najwazniejsze z podjetych uchwal dotyczyly:

- a) spraw czlonkowskich (przyjacia w poczet czlonkow, skreslenia z rejestru czlonkow),
- b) wynajmu lokali uzytkowych,
- c) przyjecia analiz ekonomiczno-finansowych za poszczegolne okresy sprawozdawcze,
- d) przyjecia planu finansowego na 2019 rok,
- e) ustalenia stawek za uzytkowanie mieszkam, garazy, zaliczek na c.o., wode,
- f) zawierania umow na uslugi swiadczone przez firmy na rzecz Spoldzielni,
- g) uchwalenia regulaminow,
- h) remontow budynkow i ich otoczenia,
- i) windykacji zadluzen.

Zaradz przygotowal i zorganizowal w 2019 r. Walne Zgromadzenie w dniu 13.06.2019 r. oraz dwukrotnie spotkania Samorzadow Mieszkanow.

Podjermowal szereg dzialan dotyczacych remontow budynkow, pawilonow handlowych i infrastruktury osiedlowej.

III. Zagadnienia czlonkowsko-mieszkaniowe

Wedlug stanu na dzień 31.12.2020 r. SM „Ugorek” liczyla 5073 czlonkow.

Zasoby Spoldzielni ksztaltowaly sie nastepujaco:

Treść	Jedn. miary	Stan na dzień 31.12.2020 r.
Liczba bud. mieszkalnych	szt.	58
Liczba mieszkam ogolem	szt.	4593
w tym: - lokatorskie	szt.	30
- własnościowe	szt.	2407
- odrębna własność	szt.	2131
- najem	szt.	9
- bez tytułu prawnego	szt.	16
Powierzchnia zasobow ogolem	m ²	212 046,25
w tym: - lokali mieszkalnych	m ²	199 083,00
- lokali uzytkowych	m ²	12 963,25

IV. Zatrudnienie

Średnioroczne zatrudnienie na dzień 31.12.2020 roku wynosilo 59,44 etatu, w tym: 3 etaty – zaradz, 25,40 etatu – pracownicy na stanowiskach nierobotniczych i 31,04 etatu - pracownicy na stanowiskach robotniczych.

V. Wyniki dzialalności w 2020 r.

Wyniki spoldzielni za 2020r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej dzialalności gospodarczej w sposób syntetyczny przedstawia tabela.

lp.	wyszczególnienie	przychody	koszty	wynik 2020	plan 2020	wynik 2019
1	2	3	4	5	6	7
	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi					
1	eksploatacja budynki mieszkalne	13 701 073	14 623 495	-922 422	-1 215 571	-1 265 980
2	C.O. budynki mieszkalne	6 268 987	6 268 987	0	0	0
3	centralna ciepła woda użytkowa	579 358	579 358	0	0	0
4	eksploatacja garaże	86 626	68 120	18 506	11 521	4 690
I.	razem GZM	20 636 044	21 539 960	-903 916	-1 204 050	-1 261 290
	Pozostała działalność					
5	eksploatacja lokale użytkowe	3 926 858	2 396 013	1 530 845	1 672 811	956 143
6	Baza	3 010 900	2 626 015	384 885	303 036	176 059
7	przychody i koszty finansowe	43 081	20	43 061	40 000	122 508
8	pozostałe przychody i koszty operacyjne	321 911	114 720	207 191	8 000	32 194
9	zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	52 651	18 145	34 506	30 751	30 630
10	koszty dodatkowych pomieszczeń		5 898	-5 898	-6 010	-12 103
	razem	7 355 401	5 160 811	2 194 589	2 048 588	1 305 431
II.	wynik na pozostałej działalności brutto	7 355 401	5 160 811	2 194 589	2 048 588	1 305 431

VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi za 2020 r. w skali całej spółdzielni, czyli z uwzględnieniem garaży zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 903 916 zł. Rozliczenie następuje według poszczególnych nieruchomości mieszkalnych i garaży. Na pozostałej działalności uzyskano nadwyżkę bilansową w wysokości 2 194 589 zł brutto. Do dyspozycji Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni postawiona zostanie kwota netto, po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych. Zarząd Spółdzielni będzie kierował wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie nadwyżki na działalność statutową spółdzielni.
- Na nieruchomościach mieszkalnych ustalono za 2020 r. nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 922 422 zł. Kwota ta uwzględnia wszystkie koszty i przychody związane z mediami nieruchomości mieszkalnych w wartości netto.
- Zgodnie z obowiązującym Prawem energetycznym i regulaminem spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody użytkowej 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 2020 r. wyniósł 2,62 zł/m²/mies. Różnica w kwocie 485.646 zł została zwrócona mieszkańcom poszczególnych budynków. Zwrot dotyczył 51 budynków, pozostałe 7 budynków zostało obciążone dodatkowymi opłatami w powód wyższych

kosztów C.O. w stosunku do wniesionych zaliczek. Średni koszt centralnego ogrzewania jest wyższy niż 2019 r. o ponad 10%.

4. Przeciętny koszt utrzymania 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w 2020 r. wyniósł 2,42 zł/mies.
- 2015 r. 1,84 zł/m²/mies.
 - 2016 r. 1,91 zł/m²/mies.
 - 2017 r. 2,05 zł/m²/mies.
 - 2018 r. 2,14 zł/m²/mies.
 - 2019 r. 2,36zł/m²/mies.

VII. Pozostałe przychody operacyjne

Inne znaczące źródła dochodu Spółdzielni w 2020 r. stanowiły:

- odsetki od przejściowo wolnych środków pieniężnych,
- dochody z tytułu współwłasności i zarządzania Bazą przy ul. Powstańców 50 ,
- dochody z zarządzania wspólnotą mieszkaniową Dzielskiego 14 oraz Meissnera 33,
- dochody z tytułu prowadzenia archiwum byłej SM Wspólnota,
- skuteczne działania windykacyjne (spłaty zadłużeń wraz z odsetkami)

VIII. Okresowe przeglądy stanu technicznego budynków

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 w roku 2019 dokonano pięcioletniego przeglądu stanu technicznego budynków znajdujących się w zasobach SM „Ugorek”. Przegląd obejmował dokładną ocenę stanu konstrukcji budynków. W żadnym przypadku nie stwierdzono jakiegokolwiek zagrożenia. W roku 2020 dokonano również przeglądu i wykonano pomiary instalacji elektrycznych. Biorąc pod uwagę okres ich eksploatacji, należy stwierdzić, że znajdują się one w należytych stanie technicznym, który gwarantuje ich bezpieczne użytkowanie.

IX. Krótka informacja o remontach budynków mieszkalnych wykonanych w 2019 roku

W roku 2020 Spółdzielnia kontynuowała realizację programu centralnej ciepłej wody użytkowej. Instalacje wykonano w 7 budynkach, a ilość podłączonych mieszkań na koniec roku osiągnęła ilość 671. Drugim ważnym punktem w realizacji planu remontowego to wykonywanie kompleksowych remontów balkonów i loggii w budynkach. Ich wiek, zaniedbania na etapie projektowo-wykonawczym, jak i brak wykonywania remontów bieżących, spowodował konieczność podjęcia radykalnych działań mających na celu naprawę obecnej sytuacji.

Kolejnym działaniem służb spółdzielni było w roku 2020 było wykonywanie remontów kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączem do kolektora. W niektórych przypadkach przepustowość instalacji kanalizacyjnej osiąga jedynie kilkanaście procent. Jej stan techniczny wprost kwalifikuje się do wykonania remontu kapitalnego. Wielokrotne awarie instalacji wodno-kanalizacyjnej i ich stan techniczny wymuszają podejmowanie szybkich działań, które w szczególnych przypadkach mają charakter prewencyjny. Dobiegają końca prace związane z remontem nawierzchni chodników i placów w zasobach spółdzielni. Następnym etapem dla zakończenia prac związanych z infrastrukturą będzie sukcesywne przeprowadzanie remontów nawierzchni placów postojowych i miejsc parkingowych.

X. Zakończenie

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 2021.

Kraków, 31 marca 2021 r.

Główny Księgowy
Członek Zarządu SM "UGOREK"
mgr Krystyna Cholewa

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK

mgr inż. Marek Górniewicz

7-28 Przewodniczący
Spółdzielni Mieszkaniowej "UGOREK"
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Andrzej Miś