

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie

za rok 2019

I. Podstawy prawne i organizacyjne spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ugorek” swoją działalność w 2019 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 2019 r. 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 2019 r. Zarząd odbył 42 posiedzenia, podjął 479 uchwał i 427 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 2019 rok,
- e) ustalenia stawek za użytkowanie mieszkań, garaży, zaliczek na c.o., wodę,
- f) zawierania umów na usługi świadczone przez firmy na rzecz Spółdzielni,
- g) uchwalenia regulaminów,
- h) remontów budynków i ich otoczenia,
- i) windykacji zadłużeń.

Zarząd przygotował i zorganizował w 2019 r. Walne Zgromadzenie w dniu 13.06.2019 r. oraz dwukrotnie spotkania Samorządów Mieszkańców.

Podejmował szereg działań dotyczących remontów budynków, pawilonów handlowych i infrastruktury osiedlowej.

III. Zagadnienia członkowsko-mieszaniowe

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. SM „Ugorek” liczyła 5037 członków.

Zasoby Spółdzielni kształtowały się następująco:

Treść	Jedn. miary	Stan na dzień 31.12.2019 r.
Liczba bud. mieszkalnych	szt.	58
Liczba mieszkań ogółem	szt.	4593
w tym: - lokatorskie	szt.	32
- własnościowe	szt.	2438
- odrębna własność	szt.	2098
- najem	szt.	9
- bez tytułu prawnego	szt.	16
Powierzchnia zasobów ogółem	m ²	212 046,25
w tym: - lokali mieszkalnych	m ²	199 083,00
- lokali użytkowych	m ²	12 963,25

IV. Zatrudnienie

Średnioroczne zatrudnienie na dzień 31.12.2019 roku wynosiło 59,24 etatu, w tym: 3 etaty – zarząd, 24,28 etatu – pracownicy na stanowiskach nierobotniczych i 31,96 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 publikowane 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 przedstawicielami Samorządów. Wymieniano wówczas szczegółowe informacje odnośnie zamierzeń planów i działań Spółdzielni.

VI. Wyniki działalności w 2019 r.

Wyniki spółdzielni za 2019 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej w sposób syntetyczny przedstawia tabela.

lp.	wyszczególnienie	przychody	koszty	wynik 2019	plan 2019	wynik 2018
1	2	3	4	5	6	7
	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi					
1	eksploatacja budynki mieszkalne	12 698 779	13 964 759	-1 265 980	-1 170 878	-602 101
2	C.O. budynki mieszkalne	5 709 275	5 709 275	0	0	0
3	centralna ciepła woda użytkowa	285 169	285 169	0	0	0
4	eksploatacja garaże	79 455	74 765	4 690	1 966	5 058
I.	razem GZM	18 772 678	20 033 968	-1 261 290	-1 168 912	-597 043
	Pozostała działalność					
5	Eksploatacja lokale użytkowe	3 888 614	2 932 471	956 143	665 898	781 393
6	Baza	2 691 003	2 514 944	176 059	208 877	171 527
7	przychody i koszty finansowe	122 512	4	122 508	120 000	154 840
8	pozostałe przychody i koszty operacyjne	155 174	122 980	32 194	-1 500	316 507
9	zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	47 284	16 654	30 630	25 490	26 593
10	koszty dodatkowych pomieszczeń		12 103	-12 103	-5 450	-12 847
II.	nadwyżka bilansowa brutto	6 904 587	5 599 156	1 305 431	1 013 315	1 438 013

VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi za 2019 r. w skali całej spółdzielni, czyli z uwzględnieniem garaży zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 1.261.290 zł. Rozliczenie następuje według poszczególnych nieruchomości mieszkalnych i garaży. Na pozostałej działalności uzyskano nadwyżkę bilansową w wysokości 1 305.431 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 1.040.467 zł na działalność statutową spółdzielni.
2. Na nieruchomościach mieszkalnych ustalono za 2019 r. nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 1.261.290 zł. Kwota ta uwzględnia wszystkie koszty i przychody związane z mediami nieruchomości mieszkalnych w wartości netto.
3. 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 2019 r. wyniósł 2,39 zł/m²/mies. Różnica w kwocie 845.075 zł została zwrócona mieszkańcom poszczególnych budynków. Przeciętny koszt utrzymania 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w 2019 r. wyniósł 2,36 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.

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	2019	272 023	326 227	-54 204	4 083	6,66
2	2018	276 353	300 106	-23 753	4 134	6,05
3	2017	279 245	317 454	-38 209	4 180	6,33
4	2016	282 903	301 574	-18 671	4 239	5,93
5	2015	287 103	307 058	-19 955	4 301	5,95

VIII. Lokale użytkowe

Dochód z własnych lokali użytkowych za 2019 r. wyniósł 956.143 zł, stanowiąc jedno z głównych źródeł nadwyżki bilansowej tzw. „zysku” do podziału na Walnym Zgromadzeniu.

IX. Pozostałe przychody operacyjne

1. Przejściowo wolne środki finansowe Spółdzielnia lokowała na krótkoterminowych depozytach bankowych, co przyniosło w 2019 r. odsetki w wysokości 104.109 zł, które z roku na rok są coraz niższe z powodu obniżonego oprocentowania lokat.
2. Inne znaczące źródła dochodu Spółdzielni w 2019 r. stanowiły:
 - 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)

X. 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 2019 dokonano również przeglądu i wykonano pomiary instalacji elektrycznych. Biorąc pod uwagę okres ich eksploatacji, należy stwierdzić, że znajdują się one w należytym stanie technicznym, który gwarantuje ich bezpieczne użytkowanie.

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

Spółdzielnia w roku 2019 kontynuowała prace związane z remontem infrastruktury w swoich zasobach. Zostały przeprowadzone prace remontowe chodników i dróg komunikacji wewnętrznej. Podczas prac dokonywano drobnych korekt, które w efekcie okazały się bardziej funkcjonalnymi rozwiązaniami. Rozpoczęto etap związany z wykonywaniem remontów kapitalnych "sięgaczy" przed budynkami mieszkalnymi. Prace te niejednokrotnie prowadzone były z udziałem służb miejskich (MPWiK), które w razie konieczności naprawiały swoje instalacje pod drogami, chodnikami. Kontynuowano prace związane z remontem lokali użytkowych. Utrzymanie ich poziomu technicznego na odpowiednim poziomie pozwoliło podtrzymać korzystną sytuację, w której wszystkie dostępne lokale są wynajęte przez spółdzielnię. W budynkach mieszkalnych priorytetem stały się instalacje cewu. Spółdzielnia realizuje wspólnie z MPEC Kraków i PGE program wdrażania ciepłej wody użytkowej. Realizowano również prace wynikające z bieżących potrzeb dotyczących między innymi pokryć dachowych, wewnętrznych instalacji elektrycznych. Uzyskano również - jako I etap prac związanych z remontem instalacji gazowej - pozwolenia budowlane w tym zakresie.

XII. 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 2020 r.

Kraków, 31 marca 2020 r.

Główny Księgowy
Członek Zarządu SM "UGOREK"

mgr Krystyna Cholewa

Z-ca Prezesa
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”
d/s Techniczno-Eksploatacyjnych

mgr inż. Andrzej Miś

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UGOREK

mgr inż. Marak Gornisiewicz