

***Sprawozdanie Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”  
w Miechowie  
ul. Wesola 4***

***Miechów, 2019 rok***

## Sprawozdanie z działalności

### Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Miechowie za rok 2019

**Panie Przewodniczący, Szanowni Państwo**

W imieniu Zarządu Spółdzielni składam Państwu sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2019.

W roku 2019 w skład Zarządu wchodziły następujące osoby :

Witold Skrzypek – Prezes Zarządu od dnia 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Adrianna Haluch – Członek Zarządu od dnia 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Janina Migza – Członek Zarządu od dnia 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku odbył 32 posiedzenia i podjął 2 uchwały w sprawach organizacyjnych i dotyczących członków Spółdzielni

Działania Zarządu Spółdzielni koncentrowały się głównie na :

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej Spółdzielni
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni
- pozyskiwaniu dodatkowych środków na działalność (poza opłatami czynszowymi)
- działaniach zmierzających do uefektywnienia procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe, oraz podejmowanie dalszych działań celem obniżenia zadłużenia,
- realizacji i wdrażaniu zmian przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- opracowaniu planu projektu remontowo – konserwacyjnego w zasobach mieszkaniowych na rok 2019,
- ustaleniu wskaźników do opracowania planu społeczno – gospodarczego Spółdzielni na rok 2019,
- przygotowaniu planu gospodarczego i programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- bieżącej analizie zużycia energii cieplnej dla celów c.o. i c.c.w., energii elektrycznej, zużycia wody, ilości wywożonych odpadów,
- przygotowaniu materiałów i projektów uchwał dla Rady Nadzorczej,
- omówieniu wyników finansowych Spółdzielni za okresy kwartalne,
- przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie Członków,
- opracowaniu specyfikacji do przetargów,
- przygotowaniu materiałów dla komisji przetargowej,
- przygotowaniu kotłowni do sezonu grzewczego,
- przygotowaniu zasobów mieszkaniowych do zimy,
- kontroli przeprowadzanych remontów,
- analizie sezonu grzewczego i rozliczanie energii za dany okres grzewczy,
- najem lokali w DZJ,

W roku 2019 przeniesiono w odrębną własność 11 lokali mieszkalnych. Liczba mieszkań ogółem w spółdzielni na koniec 2019 roku wynosiła 1597 w tym :

- typu lokatorskiego 86 ( w tym 56 DZJ + 5 najem), co stanowi 5,38%
- typu własnościowego 1020 co stanowi 63,87%
- typu odrębna własność 491, co stanowi 30,75 %

Liczba członków na koniec 2019 roku wynosiła 1823 w tym :

- zamieszkali 1813 plus 10 garaży
- oczekujący 0
- członków współmałżonków 0

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków w związku z nabyciem prawa do lokalu 42 osób. W tym samym okresie nastąpiło zmniejszenie ilości członków o 19 osób.

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny terenów pod wszystkimi budynkami mieszkalnymi. W roku 2019 Spółdzielnia poniosła koszty związane z energią ciepłą przeznaczoną na cele ogrzewania w wysokości **1 658 632,64 zł** w tym :

- w Miechowie koszt centralnego ogrzewania za okres 2018/2019 wyniósł :  
**1 448 072,67 zł**
- w Charsznicy koszt centralnego ogrzewania wyniósł :  
**165 157,79 zł**
- w Książu Wielkim koszt centralnego ogrzewania w I półroczu 2019 roku wyniósł :  
**45 402,18 zł**

**WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROKU 2019  
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ NR 24 Z DNIA 11.12.2018 roku  
FUNDUSZ REMONTOWY**

*Planowana kwota budżetu na rok 2019 - 648 000,00 zł*

*Naliczenie funduszu remontowego na rok 2019 – 682 000,00 zł*

	<b>Planowane koszty</b>	<b>Poniesione koszty</b>
<b>CIĄGI PIESZE, SCHODY</b>		
OS. PARKOWE 11 remont chodnika	50 000,00 zł	74 491,85 zł
OS. PARKOWE 6 remont chodnika i drogi	80 000,00 zł	66 517,54 zł
<b>MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH</b>		
OS. SIKORSKIEGO 17	27 000,00 zł	25 500,00 zł
OS. SIKORSKIEGO 10	27 000,00 zł	24 000,00 zł
UL. JAGIELLOŃSKA 21	25 000,00 zł	27 000,00 zł
<b>WYMIANA STOLARKI DRZWIOWEJ</b>		
OS. SIKORSKIEGO 10 wymiana stolarki drzwiowej wewn.	9 000,00 zł	9 110,88 zł
<b>MODERNIZACJA URZĄDZEŃ PLACÓW ZABAW</b>	25 000,00 zł	26 820,00 zł
<b>REMONT DACHÓW, KOMINÓW</b>	50 000,00 zł	47 162,77 zł

<b>KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH</b> zł	20 000,00 zł	13 894,40
<b>ODGRZYBIANIE</b>	5 000,00 zł	
<b>PRACE KONSERWACYJNE</b>	300 000,00 zł	359 086,59 zł
<b>ROBOTY AWARYJNE</b>	30 000,00 zł	12 639,95 zł
<b>Razem:</b>	<b>648 000,00 zł</b>	<b>686 223,98 zł</b>

**Plan remontowy na rok 2020**

**zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 17 z dnia 03.12.2019r. w kwocie 580 000,00 zł**  
**Naliczenie funduszu remontowego na rok 2020 - 690 000,00 zł**

<b>MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH</b>	
os. SIKORSKIEGO 31	25 000,00 zł
ul. JAGIELLOŃSKA 19a	30 000,00 zł
<b>MODERNIZACJA URZĄDZEŃ ZABAWOWYCH PLACÓW ZABAW</b>	30 000,00 zł
<b>REMONT DACHÓW, KOMINÓW</b>	50 000,00 zł
<b>KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH</b>	20 000,00 zł
<b>PRACE KONSERWACYJNE</b>	390 000,00 zł
<b>ROBOTY AWARYJNE</b>	35 000,00 zł
<b>RAZEM:</b>	<b>580 000,00 zł</b>
<b>UL. SŁUŻBA POLSCE</b>	
przebudowa instalacji wewnętrznej c.o.	150 000,00 zł

**WYNIKI FINANSOWE ZA 2019 ROK**

<b>Wynik finansowy</b>	<b>32 516,32 zł</b>
z tego :	
a. wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (strata)	30 038,29 zł
b. wynik Spółdzielni	62 554,61 zł
c. podatek dochodowy od osób prawnych	11 885,00 zł
d. zysk netto (poz. b – poz. c)	50 669,61 zł

1. Struktura przychodów :		Struktura %
- przychody	6 798 288,81 zł	98,77 %
- przychody finansowe	46 690,73 zł	0,68 %
- przychody operacyjne	37 814,68 zł	0,55 %
<b>Razem przychody</b>	<b>6 882 794,22 zł</b>	<b>100 %</b>
2. Struktura kosztów :		Struktura %
- koszty rodzajowe	6 835 998,10 zł	99,79 %
- koszty operacyjne	14 279,80 zł	0,21 %
<b>Razem koszty</b>	<b>6 860 277,90 zł</b>	<b>100 %</b>

**ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE LOKALI MIESZKALNYCH  
W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2019 r.**

Lp.	Adres budynku	Zaległość na dzień 31.12.2019 r.
1	os. Sikorskiego 5	5 245,92
2	os. Sikorskiego 6	20 278,90
3	os. Sikorskiego 7	2 151,39
4	os. Sikorskiego 8	5 932,43
5	os. Sikorskiego 9	2 908,56
6	os. Sikorskiego 10	1 558,37
7	os. Sikorskiego 11	3 037,70
8	os. Sikorskiego 12	10 916,07
9	os. Sikorskiego 14	11 010,60
10	os. Sikorskiego 15	4 212,65
11	os. Sikorskiego 16	2 014,85
12	os. Sikorskiego 17	4 864,88
13	os. Sikorskiego 18	3 205,00
14	os. Sikorskiego 19	18 735,01
15	os. Sikorskiego 20	11 768,27
16	os. Sikorskiego 21	491,50
17	os. Sikorskiego 22	2 403,00
18	os. Sikorskiego 23	1 832,56
19	os. Sikorskiego 25	2 622,99
20	os. Sikorskiego 26	787,56
21	os. Sikorskiego 27	2 668,90
22	os. Sikorskiego 28	1 805,61
23	os. Sikorskiego 29	181,61
24	os. Sikorskiego 30	736,37
25	os. Sikorskiego 31	4 104,55

26	os. Parkowe 5	21 684,65
27	os. Parkowe 6	7 948,20
28	os. Parkowe 11	8 304,48
29	ul. Jagiellońska 15/17	2 898,45
30	ul. Jagiellońska 19	4 696,14
31	ul. Jagiellońska 20	41,027,21
32	ul. Jagiellońska 21	23 428,14
33	ul. Jagiellońska 20A	15 573,07
34	ul. Jagiellońska 32	1 103,82
35	ul. Raławicka 18	1 628,42
36	ul. Wesoła 2	12 204,02
37	ul. Wąska 4	5 358,71
38	ul. Wąska 4A	2 584,26
39	ul. Wąska 6	3 332,00
40	ul. T. Kościuszki 1A	6 472,37
41	ul. T. Kościuszki 1B	4 406,16
42	Książ Wielki 1	1 821,29
43	Książ Wielki 2	3 443,08
44	Kozłów	6 119,98
45	Pawilony	27 427,21
46	Garaze	267,26

Struktura zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.12.2019 r. przedstawiała się następująco :

Lp.	Ilość miesięcy	Kwota zadłużenia	Liczba osób zalegających
1	2	3	4
1.	do 1 m-ca	54 656,02	606
2.	w przedziale 1-3 m-cy	97 920,13	160
3.	w przedziale od 3-6 m-cy	22 026,08	20
4.	w przedziale 6-12 m-cy	39 226,27	10
5.	powyżej 12 m-cy	106 418,04	8

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2019 r. wynosiło **327 207,17 zł** i w stosunku do zadłużenia czynszowego lokali mieszkalnych z dnia 31.12.2018r. zwiększyło się o 4,90 % ( na dzień 31.12.2018 r. zaległości czynszowe lokali mieszkalnych wyniosło **311 925,69 zł**).

Z 1589 lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2019 r. zaległości czynszowe posiadało 806 lokali co stanowi 50,72 %.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonywał szczegółowych analiz wszystkich przedstawionych zagadnień. Na bieżąco współpracował również z Radą Nadzorczą Spółdzielni przy realizacji bądź rozwiązywaniu problemów związanych z działalnością Spółdzielni.

Dobra współpraca, stała kontrola ze strony Rady pozwoliła nam realizować zadania zaplanowane na rok 2019.

**Z a r z ą d :**