

SPRAWOZDANIE
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM - STAROWIEJSKA W
GDYNI
za okres od 1.01.2015 roku do 31.12.2015 roku

A. Władze Spółdzielni

Rada Nadzorcza:

Przewodniczący: Adrianna Wolińska-Wolak

Członek: Beata Korcz

Członek: Marek Twardowski

Zarząd Spółdzielni i podział zadań członków Zarządu
Prezes: Jerzy Regent: odpowiedzialność za całokształt działalności finansowej, administracyjnej i technicznej Spółdzielni.
Członek: Alina Winiarska, prowadzenie spraw administracyjnych i prawnych.
Członek: Marek Wilczyński, prowadzenie spraw ekonomicznych i administracyjnych.

B. Majątek Spółdzielni

1. Grunty: nr działki 324 o powierzchni 297 m^2 ,
nr działki 325 o powierzchni 229 m^2 ,
nr działki 326 o powierzchni 496 m^2 ,
nr działki 327 o powierzchni 848 m^2

stanowią współwłasność z członkami Spółdzielni posiadającymi prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego. Wymienione wyżej działki wpisane są do księgi wieczystej KW nr 456.

Powierzchnia zabudowy: $659,23 \text{ m}^2$.

Wartość gruntu - stan na koniec 2015 roku: 137.557,05 zł.

2. Budynek, lokale, obiekty inżynieryjne- wartość na koniec roku 2015:
1.290.720,29 zł.

3. Fundusze Spółdzielni:

- a) udziałowy- 5.844,84 zł,
b) wkładów budowlanych – 656.045,37 zł.

4. Struktura budynku:

- 35 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni $1645,49 \text{ m}^2$ w tym 33 lokale mieszkalne z tytułem prawa odrębnej własności .

- lokal użytkowy o powierzchni :42,02 m² (spółdzielcze prawo własności - Wanda Nowak),
 - lokal użytkowy (prawo odrębnej własności: SpółdzielniaNDS) - najemca ROSSMANN Supermarkety Drogerijne - powierzchnia : 288,50 m² ,
 - lokal użytkowy o powierzchni 92,4 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) - najemca: Sklep Spożywczy „ARKADIUSZ” - Arkadiusz Kopyczyński , Mariusz Kopyczyński ,
 - lokal użytkowy (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) - najemca BARTER- Wojciech Kosiarek, sklep zoologiczny o powierzchni 93,28 m²,
 - powierzchnia: biura, kotłowni oraz magazynów w piwnicy:168,58 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS),
 - powierzchnia części wspólnych (komunikacja, klatki schodowe, komórki, schron, strychy): 617,51 m² .
- Powierzchnia użytkowa nieruchomości: 2330,27 m² .
- Powierzchnia całkowita budynku :2947,78 m² .

C. Zatrudnienie

3/4 etatu – administrator ,
 1/2 etatu - sprzątaczką ,

D. Członkowie

Liczba członków (z głosem decydującym) – 32

E. Najemcy

- 1.ROSSMANN Super Markety Drogerijne Sp. Z o.o., powierzchnia najmu:288,5 m² ,
- 2.BARTER-Wojciech Kosiorek , powierzchnia najmu: 93,28 m² ,
3. Sklep Spożywczy”ARKADIUSZ”, powierzchnia najmu: 92,4 m² .

F. Działalność Spółdzielni

1.Administracja

Administrator Spółdzielni - Jacek Zalewski , 3/4 etatu.

Sprzątaczką - Danuta Koralewska, 1/2 etatu.

Zadania: zakres obowiązków prezesa oraz Administratora został rozszerzony o internetowe rozliczanie kosztów działalności Spółdzielni, przy czym pozostałe

obowiązki oraz zadania członków Zarządu, Biura Rachunkowego nie uległy zmianie w stosunku do ustaleń z lat ubiegłych.

2. Sprawy prawne

1. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności – 33
2. Droga konieczna: sprawa w toku – w ciągu bieżącego roku nie zostały podjęte żadne działania prawne.

3. Umowy z usługobiorcami-stale

Umowa o kredyt inwestycyjny z PKO Bank Polski Sp. z O.O.

Umowa o pogotowie techniczne z PROXIM - Wybrzeże.

Umowa o konserwację wind z P - U - H - P PILAWA

Eugeniusz Pilawa, Kołobrzeg.

Umowa w sprawie kontroli wind z Urzędem Dozoru Technicznego Oddział w Gdańsku.

Umowy z SANIPOR-em i Urzędem Miejskim w Gdyni.

4. Umowy-porozumienia w sprawie usuwania awarii z firmami:

P.H.U. HRYWIM, Władysław Hrycyk, Lębork- Mosty - prace ogólnobudowlane,

Instalatorstwo Sanitarно-Gazowe i CO T. FORMELA, 84-312 Cewice - prace dot. Instalacji CO i węzła ciepłego.

5. Umowy i zlecenia okazjonalne

Umowa o usługi prawne

Zlecenia: na poprawę automatyki węzła CO,
na wykonanie niskiej architektury (pas zieleni).

G. GOSPODARKA

Porównanie (koniec roku) : lata 2014/2015 :

Saldo rachunku bieżącego 113.496,24/122.734,05 zł

Zysk finansowy 112.925,30/129.458,15 zł.

1. Wydatki poniesione na działalność gospodarczą Spółdzielni

Realizacja zadań inwestycyjnych i remontowych w aspekcie:

PLAN-REALIZACJA w 2015 roku

Zadania	Plan (zł)	Realizacja (zł)
1. Przeglądy obowiązkowe	10.000	7.695,49

2. Zamknięcie, uruchomienie i usuwanie usterek CO	8.000	4.266,00
3. Modernizacja systemu went. ciąg dalszy	6.000	5.516,00
4. Obsługa prawa	7.000	8.170,80
5. Odśnieżanie	15.000	1.538,60
6. Awarie	20.000	16.488,60
7 . Rekreacje	3.000	00
	69.000	43.675,49

2.Realizacja zadań eksploatacyjnych i administracyjnych

Zadania	Plan (zł)	Realizacja (zł)
1.Media (OPEC, PWIK, Sanipor, energia elektryczna,UM)	140.000	139.465,77
2. Płace: Biuro Rach., Adm. i sprzątaczką, Zarzą i RN	100.000	108.904,46
3. Realizacja zleceń (umowy)	20.000	17.907,66
4. Koszty ogólne - podatek od nieruch, podatki i opłaty, materiały.	140.000	134.557,09
Spłata kredytu i odsetek	50.000	56.867,26
	90.000	77.689,83
5. Podatek dochodowy	60.000	56.917,00
Razem:	460.000,00	457.751,38
Łącznie (poz.1 i poz.2)	529.000	501.426,87

II. Wyniki działalności Spółdzielni w 2015 roku

Przychody Spółdzielni w 2015 roku: 535.282,82 zł.

w tym czynsze od lokali mieszkalnych: 130.522,05 zł

Koszty Spółdzielni w roku 2015 : 347.834,67 zł .

Podatek dochodowy 56.917,00 zł.

Spółdzielnia posiada lokatę (20.000), terminową o oprocentowaniu 1-2% oraz lokatę -Rachunek lokacyjny korzyść w oprocentowaniu dziennym, w wysokości 82.855,18 zł - stan na dzień 31.12.2015 r.

Stan konta bankowego S-ni, saldo bieżącego rachunku w dniu 31.12.2015 roku wynosiło 122.734,05 zł.

Stan kasy: 3.934,90 zł.

Stan zadłużenia wobec Banku PKOBP z tytułu kredytu wynosi: 300.907,35 zł

III Analiza kosztów utrzymania Spółdzielni

1.Przychody z czynszów od lokali mieszkalnych stanowią 38 % kosztów utrzymania Spółdzielni.

2.S-nia pokrywa w całości z przychodów najmu lokali użytkowych następujące wydatki:

- związane ze spłatą kredytu
- dotyczące energii elektrycznej
- za ogrzewania cz. wspól.
- za konserwacji wind ,
- za dozór techniczny wind
- za ekspertyzy (budowlane, prawne i opinie techn.-kosztorysy

H. Ogólna Ocena wykonania zadań w 2015 roku

1.W roku 2015 ,zgodnie zaleceniami WZCZ (Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni) S-nia nie podjęła poważniejszych zadań inwestycyjnych. Aktualne koszty pochodzą od kosztów eksploatacyjnych i utrzymania obiektu.

Najpoważniejszym zagrożeniem technicznym i kosztownym w roku sprawozdawczym było usuwanie wad w systemie instalacji kominowej i wentylacyjnej , wykazanych w protokole kominiarskim z roku 2014. Ponadto zaistniała potrzeba likwidacji źródła przecieków w pomieszczeniach rekreacyjnych. Aktualnie sufity pomieszczeń piwnicznych pozostają nadal pod

stałą obserwacją.

Realizacja zadań br. obejmowała : przede wszystkim, prace wynikające z konserwacji bieżącej oraz zadania wskazane przez eksperta w opracowaniu “przegląd techniczny budynku” i w protokole „przegląd kominiarski”.

Należy podkreślić, że obowiązkowe obciążenia finansowe S-ni (Bank, ZUS) w pierwszych dniach każdego miesiąca sięgają rzędu 40.000 zł. Dlatego na rachunku bieżącym S-ni stan tego konta w pierwszych dniach stycznia nie powinien być niższy niż 40.000 zł.

Ze względu na bezpieczeństwo finansowe, Zarząd zdecydował się na dokonanie jednorazowej wpłaty tylko w wysokości 50.000 zł - w celu obniżenia naszego zadłużenia wobec banku PKOBP. Podstawą tego działania są korzystne wyniki finansowe ostatnich lat..

2.Stan środków finansowych na dzień 31.12. 2015

Wartość wszystkich środków finansowych, jakimi dysponowała S-nia na koniec **2015 roku, wynosiła: 229.524,13zł,**

w tym na koncie:

- “korzyść” – 82.855,18 zł
- lokacie terminowej - 20.000 zł.
- w kasie: 3934,90 zł.
- Saldo konta bieżącego na rachunku bankowym :122.734,05

3.Zysk finansowy z działalności Spółdzielni w 2015 roku wyniósł: 129.458,15 zł.

Uwaga:

Kwotę w wysokości 129.458,15 zł na mocy Uchwały Rady Nadzorczej należy w całości przenieść na konto funduszu remontowego roku 2015.

I. Omówienie wniosków i zaleceń Walnego Zgromadzenia Członków

1.Stan zadłużenia właścicieli lokali mieszkalnych wobec S-ni na dzień 31.12.2015 roku (zadłużenia powyżej 500 zł) – 2.943,73 zł.

2.Stan zadłużenia najemców lokali użytkowych na dzień 31.12.2015 roku:

Sklep BARTER- 5.733,25 zł.

3 Spółdzielnia w dniu 8.02.2015 zorganizowała kolejne (drugie) spotkanie integracyjne lokatorów naszego budynku. W opinii uczestników spotkanie było udane i powinno być nadal kontynuowane.

4. Zalecenia wg. pkt.-u Ad. 14. Protokołu z WZCZ z dnia 11.06. 2015 roku.

4.1 Uzgodniono , że sadzenie drzewek owocowych przez mieszkańców na pasie zieleni przy płocie jest niedozwolone. Ponieważ ten pas zieleni w wyniku kilkuletniego użytkowania uległ degradacji , Zarząd postanowił poddać go renowacji.

Opracowanie i wykonanie niskiej architektury powierzono firmie : USŁUGI

LEŚNE I PIELEGNACJA ZIELENI. Janusz Tobiański. Prace rozpoczęte 2015 roku zostały zakończone w 2016 roku.

Aktualny pozostaje apel , patrz pkt. Ad. 14 , by mieszkańcy samowolnie nie zajmowali pasa zieleni przy płocie.

4.2 Powstawanie nieprzyjemnego zapachu przy syfonach należy rozpatrywać indywidualnie , gdyż występuje w wyniku powstałego zatoru w konkretnym przewodzie. Mieszkańcy o powyższym fakcie powinni powiadamiać administrację S-ni.

4.3 sprawa parkowania „obcych” samochodów przed bramą wjazdową . Po dokładniejszym rozpoznaniu tematu postanowiono nie instalować blokad, gdyż terenu tego nie można wyodrębnić z ogólnego ciągu pieszego.

J. Planowane przychody Spółdzielni w 2016 roku

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| 1.Przychody z najmu ze sklepów : | 500.000 zł |
| 2.Czynsze i fundusz remontowy: | 120.000 zł. |
| Razem | 620.000 zł . |

K. Planowane wydatki na działalność Spółdzielni w 2016 roku wynoszą :

558.000 zł. , patrz załącznik . Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji NDS w 2016 roku.

Rezerwa środków dla działalności Spółdzielni 2016 roku wynosi: 62.000 zł.

Wnioski Zarządu

Zarząd wnioskuję o przyjęcie:

- 1.Planu rzeczowo-finansowego utrzymania i modernizacji Spółdzielni na rok 2016.
- 2.Sprawozdania z działalności Spółdzielni za okres od 1.01. do 31.12.2015 roku.
- 3.Sprawozdania finansowego za okres od 1.01.do 31.12.2015 roku.

Załącznik

Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji Spółdzielni Mieszkaniowej NDS w 2016r.

Opracował: J. Regent