

SPRAWOZDANIE
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM - STAROWIEJSKA W
GDYNI
za okres od 1.01.2016 roku do 31.12.2016 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 226201_1.0026.1258 o powierzchni 297 m² ,
nr działki 226201_1.0026.1256 o powierzchni 229 m² ,
nr działki 226201_1.0026.1257 o powierzchni 496 m² ,
nr działki 226201_1.0026.1255 o powierzchni 848 m²

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 m² .

Wartość gruntu - stan na koniec 2016 roku: 137.557,05 zł.

2. Budynek, lokale, obiekty inżynierskie- wartość na koniec roku 2016:
1.256.758,69 zł.

3. Fundusze Spółdzielni:

a) udziałowy- 5.844,84 zł,

b) wkładów budowlanych – 554.160,57 zł.

4. Struktura budynku:

- 36 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1645,49 m² w tym 31 lokale mieszkalne z tytułem prawa odrębnej własności .

- lokal użytkowy o powierzchni :42,02 m² (spółdzielcze prawo własności - Wanda Nowak),
 - lokal użytkowy (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) - 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 do dnia 28.02.2016 r.: od dnia 1.03.2016 r., PETFOOD 24, sklep zoologiczny o powierzchni 93,28 m² ,
 - powierzchnia: biura, kotłowni oraz pomieszczeń rekreacyjnych 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) – 35

E. Najemcy

- 1.ROSSMANN Super Markety Drogerijne Sp. Z o.o.,
- 2.BARTER-Wojciech Kosiorek , (do dnia 28.02.2016 r.),
 Petfood Sp.z Sp.o. o.(od dnia 1.03.2016 r.
3. Sklep Spożywczy”ARKADIUSZ” .

F. Działalność Spółdzielni

1.Administracja

Administrator Spółdzielni - Jacek Zalewski , 3/4 etatu.

Sprzątaczką - Danuta Koralewska, 1/2 etatu.

Zakres obowiązków pracowników administracji, członków Zarządu nie uległ zmianie w stosunku do ustaleń roku ubiegłego.

2. Sprawy prawne

1. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności – 31
2. Droga konieczna: aktualnie sprawa sądowa zawieszona.

3. Umowy z usługobiorcami-stałe

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 do dnia 30.06.2016 r.
od dnia 1.07.2016 r. - z Zakładem Elektromechaniki Dźwigowej , S.
Strzedziński.

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

Umowa z Urzędem Miejskim w Gdyni – wywóz odpadów.

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

Umowa o usługi prawne- realizowana w przypadkach określonych zadań.

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

6. Lustracja

W bieżącym roku przeprowadzono lustrację obejmującą lata 2013, 2014, 2015.

Istotne uwagi polustracyjne:

Lustracja powinna być przeprowadzona raz na trzy lata.

Bilans, rachunek wyników i informacja dodatkowa powinny być podpisywane przez Biuro Rachunkowe i Zarząd oraz datowane.

Pozostałe uwagi dotyczą sposobów księgowania i zostały przekazane do Biura Rachunkowego.

G. GOSPODARKA

Porównanie (koniec roku) : lata 2015/2016 :

Saldo rachunku bieżącego 122.734,05 zł/75.616,82 zł

Zysk finansowy: 129.458,15 zł./84.475,52 zł

1. Wydatki poniesione na działalność gospodarczą Spółdzielni

1.Realizacja zadań modernizacyjnych i remontowych : wydatki planowane i zrealizowane w roku 2016 .

Lp	Temat	Plan , zł	Realizacja, zł
1	Przeglądy (gazowy, techniczny elektryczny)	10.000	7.469,95
2	Zamknięcie i uruchom. CO	8.000	13.726,80
3	Modernizacja systemu went.	6.000	-
4	Zadaszenie wejść, usuwanie skutków zalania oraz koszty real. wg pkt.-u 3 Tabeli	8.000	18.349,20
5	Wykonanie pasa zieleni	11.000	11.361,60
6	Regulacja systemu CO	20.000	5.430,80,
7	Lustracja	7.000	4.673,00
8	Odśnieżanie	15.000	1.756,00
9	Awarie	20.000	4.969,95
10	Rekreacja	3.000	-
Σ		108.000	67.737,30

2. Wydatki poniesione na realizacja zadań eksploatacyjnych i administracyjnych

Lp	Zadania	Plan, zł	Realizacja, zł
1	Media: ogrzewanie, PEWIK, UM, Energia	140.000	151.450.75: 81.328,16; 25.175,04; 29.232,00; 15.715,55
2	Płace w tym Biuro Rachunkowe Adm. sprzątaczk Zarząd i RN	100.000	81.933,13 23.985,00 31.489,08 26.459,05
3	Realizacja zleceń Zlecenia stałe: domofon PROXIM, pogotowie Konserwacja wind Zlecenia okazjonalne:	20.000 1.000 2.000 10.000	20.927,88 3.024,18 2.522,68 10.876,30

CD. 3	Konser. instalacji CO (inhibitor)	7.000	4.504,72
4	Koszty ogólne:	130.000	126.461,52
	podatki i opłaty	50.000	65.390,89
	splata kredytu	80.000	61.070,63
5	Podatek dochodowy	60.000	52.068,00
Σ		450	432.841,28

II. Wyniki działalności Spółdzielni w 2016 roku

w tym czynsze od lokali mieszkalnych: 127.501,14 zł

Podatek dochodowy 52.068,00 zł.

Stan konta bankowego S-ni, saldo bieżącego rachunku w dniu 31.12.2016 roku wynosiło 75.616, 82 zł.

Stan zadłużenia wobec Banku PKOBP z tytułu kredytu wynosi: 197.833,72 zł

III Analiza kosztów utrzymania Spółdzielni

kosztów utrzymania Spółdzielni. Należy podkreślić, że czynsze za lokale mieszlane nie były zmieniane od początku działalności S-ni NDS.

- 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.

3. Stan zadłużeń w opłatach czynszowych

- nr lokalu 27- 2.752,49 zł,
nr lokalu 22- 691,72 zł,
nr lokalu 34- 859,46 zł.
- najemca: Pet Ford sp.z o.o. -37.466,98 zł.

H. Ogólna Ocena wykonania zadań w 2016 roku

1. W roku 2016, zgodnie zaleceniami WZCZ, S-nia nie podjęła poważniejszych zadań inwestycyjnych. Aktualne koszty pochodzą od kosztów eksploatacyjnych i utrzymania obiektu.

Najpoważniejszym zagadnieniem technicznym i kosztownym w roku sprawozdawczym było usuwanie szkód po zalaniach pomieszczeń piwnicznych, jakie wystąpiły na terenie Gdyni w okresie jesiennym br. Przy okazji usuwania skutków powodzi zlikwidowano źródła przecieków z sufitów pomieszczeń rekreacyjnych, z którymi S-nia prowadziła kilkuletnią walkę. W wyniku analizy powodów występowania zalewnia piwnic S-nia zdecydowała się na zainstalowanie w otworach rewizyjnych kl.I i kl.III tzw klap zwrotnych. Ich instalacja zostanie przeprowadzona III kw.br.

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

Należy podkreślić, że obowiązkowe obciążenia finansowe S-ni (Bank, ZUS) w pierwszych dniach każdego miesiąca sięgają rzędu 40.000 zł, pomimo obniżających się kosztów spłaty kredytu. Jednakże rosną koszty związane z opłatami skarbowymi . Dlatego na rachunku bieżącym S-ni stan tego konta w pierwszych dniach stycznia nie powinien być niższy niż 40.000 zł.

2.Stan środków finansowych na dzień 31.12. 2015 Wartość wszystkich środków finansowych, jakimi dysponowała S-nia na koniec **2016 roku, wynosiła:**

186.286,33 zł

w tym na koncie:

- “korzyść” – 83.959,80 zł

- lokacie terminowej - 20.000 zł.

- w kasie: 2.709,71 zł.

- Saldo konta bieżącego na rachunku bankowym : 75.616,82 zł

3.Zysk finansowy z działalności Spółdzielni w 2016 roku wyniósł: 84.475,52 zł.

Uwaga:

Kwotę w wysokości 84.475,52 zł na należy w całości przenieść na konto funduszu remontowego roku 2016

I. Omówienie wniosków i zaleceń Walnego Zgromadzenia Członków

1 Spółdzielnia w dniu 18.02.2017 zorganizowała kolejne (trzecie) spotkanie

integracyjne lokatorów naszego budynku. Ze względu na słabą frekwencję (8 osób) Zarząd powinien opracować nową formułę spotkań.

2.Dotyczy pkt.u 13 Protokołu WZCZ z dnia 9.06.2016 r. – w sprawie nadmiernego nagrzewania się kaset automatyki drzwi wejściowych – zainstalowano w kasetach płytki izolacyjne; Ich skuteczność jest aktualnie badana.

3 Sprawa parkowania „obcych” samochodów przed bramą wjazdową – pozostaje aktualna.

J. Planowane przychody Spółdzielni w 2017 roku

1.Przychody z najmu ze sklepów : 470.000 zł

2.Czynsze i fundusz remontowy: 130.000 zł.

Razem 600.000 zł .

K. Planowane wydatki na działalność Spółdzielni w 2017 roku wynoszą :

516.000 zł. , patrz załącznik . Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji NDS w 2017 roku.

Rezerwa środków dla działalności Spółdzielni 2017 roku wynosi: 84.000 zł.

Wnioski Zarządu

Zarząd wnioskuje o przyjęcie:

1.Planu rzeczowo-finansowego utrzymania i modernizacji Spółdzielni na rok 2017.

2.Sprawozdania z działalności Spółdzielni za okres od 1.01. do 31.12.2016 roku.

3.Sprawozdania finansowego za okres od 1.01.do 31.12.2016 roku.

Załącznik

Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji Spółdzielni

Mieszkaniowej NDS w 2017r.

Opracował: J. Regent