

SPRAWOZDANIE
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM -
STAROWIEJSKA W GDYNI
za okres od 1.01.2018 roku do 31.12.2018 roku

A. Władze Spółdzielni

Rada Nadzorcza:

Przewodniczący: Stanisław Grzeszczak

Członek: Adrianna Wolińska - Wolak

Członek: Krzysztof Makowski

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 członków Spółdzielni posiadających 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 2018 roku: 137.557,05 zł.

2.Budynek, lokale, obiekty inżynieryjne- wartość na koniec roku 2018:
1.188835,49 zł.

3.Fundusze Spółdzielni:

a) udziałowy- 5.844,84 zł,

b) wkładów budowlanych – 520.198,97zł.

4.Struktura budynku:

- 36 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1645,49 m² w tym 33

- lokale mieszkalne z tytułem prawa odrębnej własności .
- lokal użytkowy o powierzchni :42,02 m² (spółdzielcze prawo własności - Wanda Nowak),
 - lokal użytkowy o powierzchni 288 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) - najemca ROSSMANN Supermarkety Drogerijne,
 - lokal użytkowy o powierzchni 92,4 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) - najemca: Sklep Spożywczy „ARKADIUSZ” - Arkadiusz Kopyczyński , Mariusz Kopyczyński ,
 - lokal użytkowy o powierzchni 93,28 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) - najemca PET FOOD 24, sklep zoologiczny’ , - powierzchnia: biura, kotłowni oraz pomieszczeń rekreacyjnych w piwnicy:o powierzchni 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 lokali użytkowych

- 1.ROSSMANN Super Markety Drogerijne Sp. Z o.o.,
- 2.Petfood Sp.z Sp.o. o.
- 3 Sklep Spożywczy”ARKADIUSZ” .

F. Działalność Spółdzielni

1.Administracja

- Administrator Spółdzielni - Jacek Zalewski , 3/4 etatu.
Sprzątaczką - Danuta Koralewska, ½ etatu.
2. Zakres obowiązków pracowników administracji, członków Zarządu nie uległ zmianie w stosunku do ustaleń roku ubiegłego.
 3. Na okres zwolnienia chorobowego administratora pana J. Zalewskiego (15.11.- 31.12.05 2018 r.) w charakterze zastępstwa przyjęto panią Urszulę Zalewską na podstawie umowy – zlecenie .

2. Sprawy prawne

1. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności – 33.
2. Umowa z Kancelarią prawną R. Dermont w sprawie odzyskania długu za najem lokalu użytkowego.

3. Umowy z usługobiorcami-stałe

Umowa na ogrzewania: firma OPEC.

Umowa w sprawie wod.-kan.: PEWIK.

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

Umowa o pogotowie techniczne z PROXIM - Wybrzeże.

Umowa o konserwację wind: 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.

Umowa na prowadzenie spraw finansowych: wykonawca , firma Biuro Rachunkowe MARIA ANGOWSKA

Umowa na konserwację instalacji elektrycznej – firma ELEKTRON-ENERGIA.

Umowa na konserwację domofonu – firma PAMA.

Umowa wznawiana cyklicznie na odśnieżanie – firma CLEAN – BUD.

Umowa o najem pomieszczenia pralni w I kl. Teresa Regent.

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

Zlecenia:

na poprawę automatyki węzła CO oraz na wykonanie

obowiązkowych przeglądów; wykonawca:IS-G T.Formela,

na przeprowadzenie rocznego przeglądu technicznego, wykonawca: inż. R. Witkowski,

na prowadzenie zebrania WZGCz –wykonawca: dr K.Wittek,

na opracowanie protokołu WZGCz- wykonawca p.U. Zalewska.

G. GOSPODARKA

Porównanie danych finansowych początek / koniec roku 2018:

Saldo rachunku bieżącego: 95.723,82 zł/136.931,76

Zysk finansowy: 130.236,06 zł/ 142090,74 zł

1. Wydatki poniesione na działalność gospodarczą Spółdzielni

Realizacja zadań modernizacyjnych i remontowych

w odniesieniu do planowanych w roku 2018 .

W tabeli przedstawione są wybrane, istotne zdania dla działalności NDS.

Lp	Temat	Plan, zł	Realizacja, zł
1	Przeglądy: (gazowy, dach, techniczny elektryczny)	10.000	7706,66
2	Zamknięcie i uruchom. CO, Usunięcie usterek	8.000	2.937,60
3	Korekcja oznakowania miejsca postojowego, zewnętrznego	1.000	160,50
4	Prace porządkowe (czyszczenie rynien i rur spustowych, kanałów deszczowych	7.000	5.184,00
5	Odśnieżanie	15.000	14.742,00
6	Awarie	30.000	11.911,00
7	Działalność kulturalna	1.000	-
8	Porady prawne i proces sądowy	5.000	9.125,79
9	Praca dodatkowa: Remont pralni	-	9.309,60
RAZEM		82.000	62.077,15

2. Wydatki poniesione na realizacja zadań eksploatacyjnych i administracyjnych

Lp	Zadania	Plan, zł	Realizacja, zł
1	Media:	190.000	132.533,1
	ogrzewanie,	100.000	72.413,48
	PEWIK,	40.000	21.398,67
	UM (Odpady)	30.000	29.232,00

	Energia	20.000	9.488,95
2	Płace w tym	100.000	107.075,44
	Biuro Rachunkowe	30.000	25.338,00
	Adm. sprzątaczk	40.000	55.793,60
	Zarząd i RN	30.000	25.893,84
3	Realizacja zleceń	20.000	16.217,98
	Zlecenia stałe:		
	domofon	1.000	2.588,88
	PROXIM, pogotowie	2.000	2.526,70
	Konserwacja wind	10.000	8.164,80
	Zlecenia okazjonalne:		
	Konser. instalacji CO	7.000	2.937,60
4	Koszty ogólne:	100.000	110.480,52
	podatki i opłaty	50.000	54.468,82
	spłata kredytu	50.000	56.011,70
5	Podatek dochodowy	50.000	41.869

RAZEM : 460.00 408.176,04

Łącznie: pkt.y 1 i 2 542.000 470.795,19

Omówienie wyników ekonomicznych w świetle realizacji zadań

1. Korzystne wyniki finansowe roku 2018 są efektem oszczędnej gospodarki oraz faktu, że nie podjęto żadnych poważniejszych zadań modernizacyjnych budynku . Ponadto Spółdzielnia jest jeszcze w okresie spłaty kredytu bankowego . Tym niemniej korzystne wyniki finansowe pozwalają na rozpatrzenie możliwości spłacenia w roku 2019 całkowitego kredytu bankowego . Ze względu na zainteresowanie pomieszczeniem pralni w kl.I w celu jego wynajęcia przeprowadzono remont , patrz. poz 9. tabeli, gdyż pomieszczenie to nie było remontowane od czasu demontażu kotła i miało niesprawną instalację wod.- kan.
2. Należy podkreślić, że w roku 2018 w stosunku do roku ubiegłego nie wzrosły koszty utrzymania budynku.

II. Wyniki działalności Spółdzielni w 2018 roku (wg Bilansu)

Przychody (netto) Spółdzielni : 536287,09 zł.

w tym czynsze od lokali mieszkalnych: 137.910,72 zł

Koszty Spółdzielni 341.749,90 zł .

Podatek dochodowy 41.869,00 zł.

Spółdzielnia posiada lokatę (20.000), terminową o oprocentowaniu 1-2% oraz lokatę -Rachunek lokacyjny” korzyść” w wysokości :

85.371,77 zł - stan na dzień 31.12.2018 r.

Stan konta bankowego S-ni, saldo bieżącego rachunku w dniu 31.12.2018 roku wynosiło 136.931,76 zł.

Stan kasy na dzień 31.12.2018 r.: 3.081,63 zł.

Stan zadłużenia wobec Banku PKOBP z tytułu kredytu na dzień 5.12.2018 wynosi: 87.709,28 zł .

III Analiza kosztów utrzymania Spółdzielni

1.Przychody z czynszów od lokali mieszkalnych stanowią 37 %

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

2.S-nia pokrywa 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.

3. Stan zadłużeń w opłatach czynszowych

- lokale mieszkalne (powyżej 500 zł) - stan z dnia 31.12.2018 r.
 - nr lokalu 27- 3.514,88 zł.
 - nr lokalu 24- 813,54 zł,
 - nr lokalu 23- 584,31 zł.
- najemca: Pet Food 24 Sp.z o.o. – 49.361,04 zł.

W celu odzyskania należności z tytułu czynszów (Pet Food 24 i lokalu 27) wystąpiono na drogę sądową. Obie sprawy prowadzi Kancelaria R. Dermont.

H. Ogólna Ocena wykonania zadań w 2018 roku

1. Realizacja zadań w 2018 roku przebiegała bez większych zakłóceń.

Zgodnie z wnioskami z WZCz z dnia 7.06.2018 roku dotyczącymi

poprawy funkcjonowania węzła ciepłego, w tym szczególnie jego automatyki przyjęto „pogodynkę” do realizacji, Jest ono w toku realizacji.

2.Stan środków finansowych na dzień 31.12. 2018 r.

Wartość wszystkich środków finansowych, jakimi dysponowała S-nia na koniec **2018 roku, wynosiła: 246.385,16 zł**

w tym w kasie 3.081,63 zł.

3.Zysk finansowy z działalności Spółdzielni w 2018 roku wyniósł: 142.090,74 zł.

Uwaga:

Kwotę w wysokości 142.090,74 zł należy w całości przenieść na konto funduszu remontowego roku 2019 .

I. Omówienie wniosków i zaleceń Walnego Zgromadzenia Członków

1 W roku 2018 nie przeprowadzono spotkań z mieszkańcami, gdyż Zarząd jest trakcie ustalania nowej formuły corocznych spotkań.

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

3 Sprawa parkowania na naszej posesji wymaga dodatkowych ustaleń a przede wszystkim zwiększenia uprawnień Zarządu w zakresie egzekwowania regulaminu.

4. Oznakowanie miejsca parkingowego przed bramą wjazdową zostanie uzupełnione dodatkowym opisem – na gruncie – TEREN PRYWATNY

J. Planowane przychody Spółdzielni w 2019 roku

1.Przychody z najmu ze sklepów : 490.000 zł

2.Czynsze i fundusz remontowy: 200.000 zł.

Razem 690.000 zł .

K. Planowane wydatki na działalność Spółdzielni w 2019 roku wynoszą 662.000 zł. , patrz załącznik . Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji NDS w 2019 roku.

Rezerwa środków dla działalności Spółdzielni 2019 roku wynosi: 28.000 zł.

Wnioski Zarządu

Zarząd wnioskuję o przyjęcie:

1.Planu rzeczowo-finansowego utrzymania i modernizacji Spółdzielni na rok 2019.

2.Sprawozdania z działalności Spółdzielni za okres od 1.01. do 31.12.2018

roku.

3.Sprawozdania finansowego za okres od 1.01.do 31.12.2018 roku.

Załącznik

Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji Spółdzielni
Mieszkaniowej NDS w 2019 r.

Opracował: J. Regent