

SPRAWOZDANIE
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM -
STAROWIEJSKA W GDYNI
za okres od 1.01.2019 roku do 31.12.2019 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 2019 roku: 137.557,05 zł.

2.Budynek, lokale, obiekty inżynieryjne- wartość na koniec roku 2019:
1.154.873,89 zł.

3.Fundusze Spółdzielni:

- a) udziałowy- 5.844,84 zł
- b) wkładów budowlanych – 486.237,37 zł.
- c) fundusz zasobowy- 820.032,90 zł.

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 - do dnia 10.02.2019 roku. Od dnia 11.02.2019 roku – najemca Hanna Born „JOLA”. Powierzchnie: biura, centrala CO, , warsztat, pomieszczenia rekreacyjne 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.-do dnia 10.02.19 ; od dnia 11.01.20 – Sklep „JOLA”.
- 3 Sklep Spożywczy”ARKADIUSZ” .

F. Działalność Spółdzielni

1.Administracja

Administrator Spółdzielni - Jacek Zalewski , 3/4 etatu.

Sprzątaczką - Danuta Koralewska, 1/2 etatu.

2. 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 – 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 najemu 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 cieplnego.

5. Umowy i zlecenia

Zlecenia:

na poprawę automatyki węzła CO oraz na wykonanie

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

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

na prowadzenie zebrania WZGCz – wykonawca: Jacek Angowski.

G. GOSPODARKA

Porównanie danych finansowych początek / koniec roku 2019:

Saldo rachunku bieżącego: 136.931,76 / 233.059,24 –w zł

Zysk finansowy: 142090,74 zł / 166.043,81 zł

1. Wydatki poniesione na działalność gospodarczą Spółdzielni

Realizacja zadań modernizacyjnych i remontowych

w odniesieniu do planowanych w roku 2019 .

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

Lp	Temat	Plan, zł	Realizacja, zł
1*	Przeglądy: (gazowy, dach, techniczny elektryczny)	10.000	2.613,60
2*	Zamknięcie i uruchom. CO, Usunięcie usterek	6.000	2.700
3*	Prace porządkowe (czyszczenie rynien i rur spustowych, kanałów deszczowych)	6.000	9.929,52
4*	Odśnieżanie ; Wewnątrz posesji Zewnątrz posesji	15.000	1050,00 1.701,00
5*	Pogodynka, automatyka węzła	6.000	5.035,02
6	Wprowadzenie ciepłej wody	50.000	- ____
7*	Wymiana drzwi: biuro, suszarnia	8.000	7.614
8*	Awarie	20.000	8.586,00
10	Koszty windykacji- sklep ZOO	10.000	10.365
Razem:		131.000	49.594,14

- Koszty zadań wg faktur.

Uwaga: dodatkowe, konieczne prace : koszty - 15.614,32 zł.

1. Podjazd dla niepełnosprawnych przy sklepie : „JOLA” 11.859.00 zł
Korekta zamocowania drzwi wejściowych do sklepu „Arkadiusz”.
2. Podpis kwalifikowany – 2.312,89 zł

3. Usługi informatyczne- 442,43 zł
zł

4. Prezentacje (dwukrotne) nt. ulicy Starowiejskiej – 1.000 zł.

Razem (pkt.1-4) : 15.614,32 zł

Koszt łączny: 65.162,60 zł .

Koszty zadań (łączny) :65.162,60 zł.

2. Wydatki poniesione na realizacja zadań eksploatacyjnych i administracyjnych

Lp	Zadania	Plan, zł	Realizacja, zł
1	Media: ogrzewanie, PEWIK, UM (Odpady) Energia (energ.- obrót + energ. elektryczna)	200.000 100.000 40.000 30.000 30.000	174.144,30 94.074,09 28.094,54 29.232,00 22.462,67
2	Płace w tym Biuro Rachunkowe Adm. sprzątaczk Zarząd i RN	100.000 30.000 40.000 30.000	107.075,44 26.199,00 58.324,44 23.464,42
3	Realizacja zleceń Zlecenia stałe: Domofon (brama) PROXIM, pogotowie Konserwacja wind Zlecenia okazjonalne: Konser. instalacji CO	20.000 5.000 2.000 10.000 3.000	15.863,28 2.702,88 2.289,60 10.870,80 -
4	Koszty ogólne: podatki i opłaty spłata kredytu	150.000 70.000 80.000	153.562,85 65.676,70 87.886,15
5	Podatek dochodowy	50.000	26.536

Razem : 520.000

478.094,29

Łącznie: pkt. -y 1 i 2

651.000 zł

543.256,84 zł

Omówienie wyników ekonomicznych w świetle realizacji zadań i działalności Spółdzielni

1. Zysk finansowy w roku 2019 wyniósł 166.043,81 zł , co świadczy o oszczędnym gospodarowaniu finansami Spółdzielni. Podejmowano do realizacji jedynie zadania wynikające z potrzeb zgłoszonych przez mieszkańców i najemców, a nie ujętych w Planie na rok 2019 lub w przypadkach awarii. W budynku w br. wystąpiło w jednym z mieszkań zaccadzenie od piecyka gazowego, co spowodowało odpowiednie działania techniczne i prawno- prokuratorskie ,dotyczące stosownych wyjaśnień. Fakt ten , w konsekwencji, spowodował podjęcie przez Zarząd decyzji o zlikwidowaniu piecyków gazowych i wprowadzeniu do budynku „cieplej wody”. Na rozpoznanie tematu w Planie Zadań na rok 2019 przewidziano kwotę 50.000 zł.

2. W roku 2019 zostało całkowite spłacone wieloletnie zadłużenie wobec Banku PKO BP kwotą 87.886,15 zł .

3. **Otrzymano** zwrot długu za najem sklepu Peet Food (wraz z odsetkami) w kwocie – 53.654,54 zł. Jest to rezultat działalności Kancelarii Prawnej R.Dermont .

4 Działalność kulturalna

W dniach: 7.05.2019 r. oraz 14.11.2019 r. zorganizowano spotkania z mieszkańcami , na których wygłoszono w kolejności: wykład nt. „ Starowiejska 100 lat temu” oraz prezentację nt.” Starowiejska - najpierwsza w fotografiach”.

5. Działalność administracyjna

1. Ze względu na brak potwierdzenia przyjęcia wniosku do KRS –u w związku ze zmianą składu osobowego Rady Nadzorczej (RN), wybranej w roku 2018, zachodzi potrzeba objęcia uchwałami aktualny stan prawny w/w sprawie.. W związku z powyższym proponuje się:
 - a) przyjęcie uchwały rozwiązującą stary skład RN tj. RN sprzed roku 2018,
 - b) podjęcia uchwały o powołaniu nowej RN wybranej na WZCz w roku 2018.
2. Lokal nr 27- objęty jest aktualnie procedurą windykacyjną ze względu na zadłużenie w opłatach za czynsz . Sprawę prowadzi Kancelaria Prawna R. Dermont.

II. Wyniki działalności Spółdzielni w 2019 roku (wg Bilansu, Informacje dodatkowe))

Zestawienie przychodów i kosztów za 2019 rok, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych :

- przychody- 524.634,91,
- koszty- 331.991,50,
- dochód- 192.643,41,
- podatek dochodowy- 26.536,00.

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

86.014,43 zł - stan na dzień 31.12.2019 r.

Stan konta bankowego S-ni, saldo bieżącego rachunku w dniu 31.12.2019 roku wynosiło 233.059,24 zł.

Stan kasy na dzień 31.12.2019 r.: 2.508,13 zł.

III Analiza kosztów utrzymania Spółdzielni

1. Podstawowe koszty Spółdzielni , to koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem obiektu. W bieżącym roku wynoszą one 454.165,87 zł, co stanowi 87% wszystkich wydatków . Należy podkreślić, że. jedynie realizowano br. zadania wynikające z awarii lub wynikające z koniecznych usprawnień.

2. Przychody z lokali mieszkalnych nie pokrywają kosztów związanych z ich utrzymaniem - strata wynosi ; 102.204,64 zł.

3.S-nia z przychodów najmu lokali użytkowych pokrywa następujące wydatki:

- dotyczące energii elektrycznej
- za ogrzewania cz. wspól.
- za konserwacji wind ,
- za dozór techniczny wind
- za ekspertyzy; budowlane, prawne i opinie techn.-kosztorysy.

4. Stan zadłużeń mieszkańców w opłatach czynszowych .

Jedynie lokal nr 27, przeciwko któremu toczy się sprawa sądowa.

H. Ogólna Ocena wykonania zadań w 2019 roku

1. Realizacja zadań w 2019 roku przebiegała bez większych zakłóceń.
2. Zgodnie z wnioskami z WZCz z dnia 13.06.2019 roku dotyczącymi poprawy funkcjonowania węzła ciepłego, w tym szczególnie jego

automatyki tzw. „pogodynki” . Została ona wykonana jeszcze przed sezonem zimowym .

2 Stan środków finansowych na dzień 31.12. 2019 r.

Wartość wszystkich środków finansowych, jakimi dysponowała S-nia na koniec **2019 roku, wynosiła: 341.641,78 zł**

w tym w kasie 2.508,13 zł.

3.Zysk finansowy z działalności Spółdzielni w 2019 roku wyniósł: 166.043,81 zł.

Uwaga:

Kwotę w wysokości 166.043,81 zł na mocy uchwały WZCz, należy w całości przenieść na konto funduszu remontowego roku 2020..

I. Omówienie wniosków i zaleceń Walnego Zgromadzenia Członków

1. Sprawa parkowania „obcych” samochodów przed bramą wjazdową – w zakresie technicznie możliwym została uregulowana , lecz nie w pełni satysfakcjonuje..
2. Sprawa parkowania samochodów na naszej posesji wymaga nadal dodatkowych ustaleń z mieszkańcami w tym zwiększenia uprawnień Zarządu w zakresie egzekwowania regulaminu.

J. Planowane przychody Spółdzielni w 2019 roku

1. Przychody z najmu ze sklepów : 430.000 zł
 2. Czynsze i fundusz remontowy: 200.000 zł.
- Razem 630.000 zł .

K. Planowane wydatki na działalność Spółdzielni w 2020 roku wynoszą 718.000 zł. , patrz załącznik . Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji NDS w 2020 roku.

W roku 2020 przychody są niższe niż wydatki o 88.000 zł.. Nadwyżka kosztów nad przychodami zostanie pokryta z oszczędności roku 2019.

Uwaga: w planowaniu przychodów uwzględniono obniżki wpływów z najmu sklepów. Sytuacja może ulec zmianie (na korzystniejszą) po zlikwidowaniu pandemii .

Wnioski Zarządu

Zarząd wnioskuję o przyjęcie:

1. Planu rzeczowo-finansowego utrzymania i modernizacji Spółdzielni na rok 2020 z uwzględnieniem korekty wynikającej z aktualnej sytuacji finansowej.

Sprawozdania z działalności Spółdzielni za okres od 1.01. do 31.12.2019 roku.

Załącznik

1. Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji Spółdzielni Mieszkaniowej NDS w 2020 r.
2. Bilans na dzień 31.12.2019 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2019 – 31.12.2019.
4. Informacja dodatkowa 2019.

Opracował: J. Regent