

5. PRZEDSTAWIENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK 2018

ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

W roku 2018 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” pracował w składzie:

● Leonard Włoczek -	Prezes Zarządu
● Marek Bugaj	Z-ca Prezesa ds. technicznych
oza.	
● Bożena Błaszak -	Pełnomocnik Zarządu (do dnia 20.12.2018r.)
● Jolita Dyl -	Pełnomocnik Zarządu (od dnia 21.12.2018r.)

Zarząd działał przy ścisłej współpracy z Główną Księgową – Bożeną Sieradzinską

Zarząd wykonywał obowiązki wynikające ze statutu Spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak też czynności wynikających z podziału dokonanego pomiędzy członkami Zarządu Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni, określa także zakres jego obowiązków, uzupełniony w postanowieniach statutu i regulaminie pracy Zarządu - uchwalonym przez Radę Nadzorczą

W trakcie 26 protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w ubiegłym roku, Zarząd Spółdzielni podjął 8 uchwał oraz 2 zarządzenia
Spółdzielnia realizowała swoje zadania poprzez strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 31/RN/2016 z 24.11.2016r. na którą składało się 53,25 etatów.

ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

Przeprowadzone kontrole:

Maria Butkowska – IAA - AUDYTOR- Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok

Organizacja samorządowa:

● Rok 2018 był ostatnim rokiem działalności Rady Nadzorczej kadencji rozpoczętej po wyborze w czerwcu oraz wrześniu 2015 roku, jednocześnie był pierwszym rokiem kadencji członków Rady wybranych podczas wyborów w czerwcu i lipcu 2016 roku na trzyletnią kadencję

● W roku 2018 odbyły się trzy zebrania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

- W pierwszym zebraniu w dniach 7 i 11 czerwca 2018r. uczestniczyło 184 członków, co stanowi 5,22 % ogólnej liczby członków z 3528

- W drugim zebraniu w dniu 9 lipca 2018r. (w dwóch częściach) uczestniczyło 227 członków, co stanowi 6,43 % ogólnej liczby członków z 3528

- W trzecim zebraniu w dniu 9 lipca 2018r. (w dwóch częściach) uczestniczyło 105 członków, co stanowi 2,98 % ogólnej liczby członków z 3528

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO - LOKALOWA

- Na dzień 31.12.2016 roku w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” było 3109 lokali mieszkalne o różnym statusie prawnym, 43 lokale użytkowe, w tym 26 lokali wynajmowanych i 14 lokali na prawach odrębnej własności oraz 339 stanowisk postojowych w halach garażowych i 22 miejsce postojowe zewnętrzne przy budynkach Czajkowskiego 3 i 9

Na skutek zmiany dni 09.08.2017r. Grzegorz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie zmian uwzględniono 66m członków (zwiększenie) zwiększającymi na dzień 31.12.2018r.

Struktura członków Spółdzielni	
Stwierdzonych na 31.12.2018r. ogółem w tym	3 587
lokalu użytkowych Czajkowskiego	1
z lokali przydzielonych Mieszkalniacze	?
z miejsc lokali (w tym 90 osób posiadających więcej niż 1 mieszkanie)	7 931
Wieloletni członkowie	676

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO - LOKALOWA C.D.

- Pozi. mieszkań i ich status prawny na dzień 31.12.2018r.

Typal pomyt	Udział %	Realiz.
Lokatorski	7,2	6%
Bez tytułu prawnego	9,2	5
Najem	0,1	2
Wła. nieruchomości	46	1.241
Odrębna własność	27,3	1.779
Eksploatacyjna	12,2	7
Ogółem	100,00	2.128

- W 2018 roku członkami Spółdzielni zostało 13" osób
- Sprawy ekonomiczne

W roku 2018 Spółdzielnia wystąpiła z 4 pozwami o eksmisję Windykowanych jest 6 wyroków, w których orzeczono eksmisję. Ponadto sporządzono 3 kolejne pozwы o eksmisję, które nie zostały jeszcze rozpoznane. Łącznie na dzień 31.12.2018r. Prowadzonych jest ogółem 12 spraw o eksmisję.

Odzyskanie na stan Spółdzielni lokali mieszkalne podlegają procedurze przetargowej na ustanowienie odrębnej własności. Przy braku nabywcy procedura przetargowa jest powtarzana.

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO - LOKALOWA - WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH - LM

- Zadłużenie w lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2018r wynosi 589.165,53 zł, po uwzględnieniu środków pieniężnych w drodze w wysokości 96.716,93 zł zadłużenie stanowi kwotę **492.448,60 zł**.
Zadłużenie na dzień 30.04.2019r. wyniosło **371.532,09 zł** (bez uwzględnienia środków w drodze)

- Polityka windykacyjna dotycząca lokali mieszkalnych.
 - ugody z mieszkańcami - 92
 - wezwania do zapłaty jedno i dwumiesięcznego zadłużenia - 950
 - wezwania o zagrożeniu wpisem do KRD - 176
 - wpis do KRD - 92
 - pozwы o zapłatę zadłużenia - 20
 - prowadzone sprawy o zapłatę - 18
- Zarząd Spółdzielni w roku 2018 kontynuował współpracę z Biurem Zamiany i Sprzedaży Nieruchomości „Dwój Dom”. Za jego pośrednictwem dokonane zostały 2 zamiany mieszkań przy ul. Kurpińskiego 15A i ul. Paganiniego 13B, dzięki czemu zadłużenia zostały spłacone w łącznej kwocie 122.689,32 zł.

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO - LOKALOWA - WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH - LU

- Zadłużenie w lokalach użytkowych na dzień 31.12.2018r wynosi 90.392,73 zł. Po uregulowaniu faktur wystawionych w miesiącu grudniu (termin płatności styczeń 2019) zadłużenie wynosi 6.801,23 zł.
- Polityka windykacyjna dotycząca najemców, dzierżawców i właścicieli lokali użytkowych.
 - wezwania do zapłaty - 18
 - wezwania o zagrożeniu wpisem do KRD - 0
 - wezwania ostateczne przed sądowe - 0

Wezwania te dotycząły należności głównej jak i odsetek.

ZESTAWIENIE ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE I LOKALE UŻYTKOWE

W POROZUMIENIACH WYKONCOWANYCH
na okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie	Zadłużenie	% realizacja do kwoty na 01.01.2018	% realizacja do kwoty na 31.12.2018
LOKALE MIESZKALNE			
MIESZKALNOŚĆ I (Lokal w drodze)	4 678 740,00	0,10	0,14
MIESZKALNOŚĆ II (Lokal w drodze)	5 998 497,00	0,31	0,36
MIESZKALNOŚĆ III (Lokal w drodze)	3 297 970,00	7,74	0,20
MIESZKALNOŚĆ IV (Lokal w drodze)	7 118 161,17	0,59	0,37
MIESZKALNOŚĆ V (Lokal w drodze)	3 998 827,70	0,50	0,21
MIESZKALNOŚĆ VI (Lokal w drodze)	76 878,00	0,70	0,10
KASZA: Kredyt w drodze	10 004 027,00	0,27	0,70
LOKALE UŻYTKOWE			
LOKAL UŻYTKOWY (Lokal w drodze)	7 800 416,00	0,10	0,10
OGÓŁEM:	31 500 452,00	0,37	0,30

**ROZLICZENIE PLANU GOSPODARczo -
FINANSOWEGO ZA 2018 ROK**

WYNIK FINANSOWY NETTO
1 673 684,44 zł

SUMA BILANSOWA
66 558 445,42 zł

WYNIK NA GZM
288 257,72 zł

Propozycja rozliczenia wyniku w projekcie uchwały podziału wyniku

**ROZLICZENIE PLANU GOSPODARczo -
FINANSOWEGO ZA 2018 ROK**

- Koszty eksploatacji podstawowej kształtowały się na poziomie planowanych wysokości łącznie 98,48 % i nie przekraczają planu rocznego
- Koszty Zarządu także kształtowały się na poziomie planowanych osiągając wysokość 97,13 % planu rocznego
- Osobowy fundusz płac został wykonany w 99,72 %, natomiast bezosobowy fundusz płac w 73,84 % w stosunku do rocznego planu.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ

Wynik na działalności eksploatacyjnej (wynik netto) w porównaniu z poprzednim miesiącem

Składnik	Październik 2017	Listopad 2017	Grudzień 2017	Styczeń 2018	Luty 2018	Marzec 2018	kwiecień 2018
Wynik netto	28 577,36	28 817,25	702 675,23	64 819,58	121 266,68	160 568,56	33 694,45

Wynik na działalności eksploatacyjnej (wynik netto) w porównaniu z poprzednim miesiącem

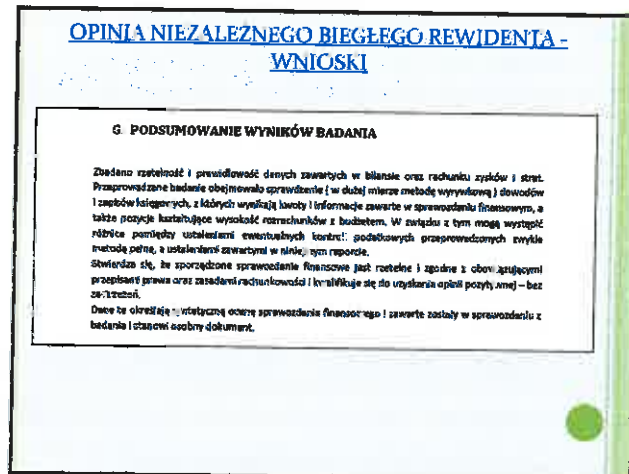
Składnik	Październik 2017	Listopad 2017	Grudzień 2017	Styczeń 2018	Luty 2018	Marzec 2018	kwiecień 2018
Wynik netto	31 159,18	15 130,16	176 744,41	196 228,54	19 283,97	164 933,87	- 59 438,91

Porównanie kosztów miesięcznych w zł

Składnik	Październik 2017	Listopad 2017	Grudzień 2017	Styczeń 2018	Luty 2018	Marzec 2018	kwiecień 2018
Koszty	14 911,87	16 189,90	28 752,76	23 206,68	11 875,21	7 140,77	143 102,62

**ZESTAWIENIE STAWKI OPŁATY EKSPLOATACYJNEJ OBOWIĄZUJĄCEJ
W 2018 ROKU**

Data	Miesięczność					
	I	II	III	IV	V	VI
01.09.2017 r.	1,70	1,64	1,63	1,90	1,76	1,76
01.09.2018 r.						1,90
01.01.2017 r.		1,70				
01.01.2018 r.	1,90					
Stawka roczny plan 2017 r.	2,12	2,07	1,18	2,28	2,14	1,30
Wykonanie budżetu eksploatacyjnego na 2018 r.	98 631,47	1 180 594,29	761 867,20	652 874,72	298 508,92	159 229,42
% wykonania budżetu	95,21	97,24	96,58	98,71	93,15	31,39
Stawka roczny plan na 2018 r.	2,12	1,13	2,21	2,31	2,08	2,26



EKSPLOATACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

- Eksploatacja zasobów - 153 102,62 m² – lokali mieszkalnych
 - pracownicy techniczni - 4 etaty
 - administratorzy budynków - 3 etaty
 - gospodarze budynków - 22 etaty
 - konserwatorzy - 6 etatów

W obrębie Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” na dzień 31 grudnia 2018 roku funkcjonowało pięć parkingów społecznych przeznaczonych dla członków Spółdzielni i ich rodzin

- 1 Parking przy ul. Kułpińskiego 15
- 2 Parking przy ul. Paderewskiego 1
- 3 Parking przy ul. Paderewskiego 5
- 4 Parking w hali garażowej przy ul. Noskowskiego 1
- 5 Parking przy ul. Powstańców Warszawskich

EKSPLOATACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH c.d.

- Utrzymanie terenów zewnętrznych – gospodarze budynków są terenami przyległymi do budynków i częściowo w zakresie utrzymania terenów zielonych obejmujące, m. in. przylegające tereny, a także linia F.U. „PRESTO” i linia Green Wood Magdaleny Błaska (017/2018 oraz 2018/2017) – w zakresie konserwacji zieleni i zimowego utrzymania dróg i ciągów komunikacyjnych
- Utrzymanie czystości w budynkach Spółdzielni i wywóz nieczystości stałych – gospodarze budynków (z wyjątkiem nieruchomości i nieruchomości) oraz grupy (w zakresie wywazu nieczystości stałych z zabudów ścian kamienic itp.)
- Konserwacja zasobów mieszkaniowych – zgodnie z trybem trybem oraz prace wykonywane w ramach budżetu remontowego
- Instalacje c.o. i c.w.u. – w oparciu o indywidualne zgłoszenia mieszkańców przewidziana jest bieżąca konserwacja instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wraz z wymianą i/dobór znajdujących urządzeń za prace instalacji wewnętrznej i dostaw ciepłej wody odpowiednio: Główny Zarządca, Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej

EKSPLOATACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH C.D. ...

- **Instalacja elektroenergetyczna** - konserwacja zatrudnieni w Spółdzielni
- **Instalacja gazowa** - w 2018 w.c. wszystkich budynkach wyposażonych w instalacje gazową przeprowadzono przegląd techniczny. Pomiar wykonywała firma P.P.H.U. „Medi-Tech” Tomasz Grudziński, wykazał one szczelność instalacji gazowej
- **Wentylacja** - Rok 2018 - przegląd kanałów wentylacji grawitacyjnej - Usługi Kominiarskie Tomasz Budzicki
- **Dźwigi osobowe** - Konserwacja urządzeń - firma „Schindler” (nieruchomość II i III) oraz „Kone” (nieruchomość V i VI). Konserwacja systemu kameryowego monitoringu wizyjnego zlokalizowanego w kabinach dźwigów osobowych zajmuje się Firma Elektryczno - Budowlana „Barowska”
- **Instalacja domofonowa** - konserwacja instalacji i urządzeń domofonowych realizowana przez pracowników Spółdzielni
- **Instalacja wew. wody, instalacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej** - Konserwacja przez pracowników Spółdzielni, konserwacja zewnętrznej instalacji ZW - dostawca wody Saur Neptun Gdańsk S.A.

EKSPLOATACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH C.D. ...

- **Instalacja wew. wody, instalacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej c.d.** - Z uwagi na zakończenie okresu legalizacji wodomierzy mieszkaniowych, Spółdzielnia przystąpiła w maju 2018r. do wymiany wodomierzy lokalowych zimnej i ciepłej wody w obrębie Nieruchomości I-IV oraz VI. Średnia różnica wskazań wodomierzy w 2018 roku przedstawiała się następująco:

- Nieruchomość I -	- 1,9 %
- Nieruchomość III -	- 2,6 %
- Nieruchomość IV -	- 2,1 %
- Nieruchomość V -	- 2,7 %
- Nieruchomość VI -	+ 0,5 %

 (od I półrocza 2018r., za wyjątkiem Czajkowskiego 3)
 - Hydrofornia przy ul. Otwartej - - 6,8 %

HYDROFORNIA PRZY UL. OTWARTEJ – MODERNIZACJA I PRZEKAZANIE NA MAJĄTEK GMINY



HYDROFORNIA PRZY UL. OTWARTEJ

W związku z kontynuacją podjętych działań zmierzających do przekazania hydroforni przy ul. Otwartej wraz z siecią wodociągową II strefy, w roku 2018 wykonano:

1. Wyłączenie sieci wodociągowej 3 budynków VI nieruchomości (Czajkowskiego 5, 7, 9) do sieci miejskiej przy ul. Otwartej i przekazanie własności odmierek na majątek gminy, tj. n. samowładnie zasobów w III i w IV strefach w/w budynków wodomierze główne SNG
2. Z tytułu przekazania do GIWK w/w sieci Spółdzielnia uzyskała przychód w kwocie: 20 770,20 zł.
3. W dniu 29.05.2018r. podpisano umowę przekazania hydroforni na majątek gminy.

Kolejne etapy procedury

1. Uzgodnienie w GIWK zleconego projektu modernizacji hydroforni, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi.
2. Wykonanie modernizacji urządzeń hydroforni w zakresie instalacyjnym, technologicznym i automatyki.
3. Przebudowa gniazd wodomierzowych na podstawie uzgodnionego w SNG projektu

