

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2019 ROK

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodkowie wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000130630 Postanowieniem Sądu Gospodarczego VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 26.09.2002r. Sygn. sprawy: OP.VIII.NS – REJ.KRS/3883/2/798.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2019 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków dnia 30.11.2007r. Uchwałą nr 3/2007 wraz ze zmianami, strukturę organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków, uchwaloną przez Radę Nadzorczą dnia 23.09.2019r. Uchwałą nr 32/2019 oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w 3 osobowym składzie zgodnie z § 75 ust. 1 obowiązującego Statutu Spółdzielni w osobach:

- |                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| • mgr inż. Tomasz Zeman | Prezes Zarządu                    |
| • mgr Tadeusz Szelaż    | Zastępca Prezesa d/s technicznych |
| • Jolanta Barzij        | Członek Zarządu - Główny Księgowy |

W okresie od stycznia do grudnia 2019 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 25 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 251 uchwał.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały sprawy dotyczące windykacji zadłużeń czynszowych oraz rozpatrywania podań i wniosków członków w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe, sprawy związane z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym remontową oraz sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 1.553 członków. Główną rolę w działalności członkowsko-mieszkaniowej, tak jak w latach ubiegłych, spełnia obsługa członków w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych tzn. darowizny, sprzedaży mieszkań, spadkobrania itp.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2019 roku, administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi, w tym :

- 1142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 58.641,03 m<sup>2</sup>, w tym :
  - 7 lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
  - 685 lokali – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
  - 449 lokali – prawo odrębnej własności do lokalu
  - 1 lokal – najem
- 27 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.762,16 m<sup>2</sup>
- 325 garaże – spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
- 118 umów – dzierżawa gruntu pod garaż blaszany

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody i inne, opłat za najem lokali użytkowych na dzień 31.12.2019 roku wynoszą ogółem 195.741,65 zł. Wskaźnik zadłużenia opłat do naliczenia rocznego, które stanowi kwotę 7.507.832,63 zł wynosi 2,61 % i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek zadłużenia o 0,14 %.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, których kredytuują

członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami wnoszący opłaty na bieżąco, włącznie z działaniami windykacyjnymi, realizowanymi przez Kancelarię Kałuża i Wspólnicy Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

## REMONTY I GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM W 2019 ROKU

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z Kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie, przyjętymi przez Walne Zgromadzenie Członków, kontynuował realizację Wieloletniego Planu Remontowo – Inwestycyjnego. Plan ten polega na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych na wszystkich zasobach mieszkaniowych. W 2019r. w ramach zadania „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedla Morcinka” prace przeprowadzono dla budynków Głowackiego 1-11 oraz Kołłątaja 1-7. Wykonano docieplenie elewacji, remont ganków, remont balkonów, nowe opaski wokół budynków oraz wymianę okien piwnicznych i na klatkach schodowych.

Podstawowe tytuły przychodów Funduszu Remontowego w 2019 roku stanowiły :

| Lp.                         | Tytułu przychodów Funduszu Remontowego | Kwota                  |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| 1.                          | Naliczenia lok. Mieszkalne             | 1.020.364,44 zł        |
| 2.                          | Naliczenie części wspólnych            | 70.370,28 zł           |
| 3.                          | Przebiegowanie z wyniku                | 55.967,16 zł           |
| 4.                          | F-sz celowy                            | 34.987,24 zł           |
| <b>Razem przychody FR :</b> |                                        | <b>1.181.689,12 zł</b> |

Remonty i inwestycje wykonane w 2019 roku zgodnie z Planem Remontów i Konserwacji Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie :

- Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedle Morcinka – Morcinka 12-20, Głowackiego 1-11, Kołłątaja 1-7
- Remont cząstkowy drogi – osiedla Krakowska
- Remont cząstkowy drogi i parkingu – Grenadierów 5-7, 9-13
- Montaż ogrodzenia – Jagiełły 2-6
- Montaż ogrodzenia – Chrobrego 6-10
- Refundacja stolarki okiennej

Rozliczenie Funduszu Remontowego za rok 2019 :

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Stan na dzień 01.01.2019r. | - 383.653,55 zł |
| Przychody w roku 2019      | 1.181.689,12 zł |
| Wydatki w roku 2019        | 770.808,54 zł   |
| Stan na dzień 31.12.2019r. | 27.227,03 zł    |

W 2019 roku prężnie działało Stowarzyszenie „Nasze Osiedla”, które skupia członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie. Dzięki współpracy Zarządu Stowarzyszenia z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie, zrealizowany został „Piknik Rodzinny : Gram na boisku, a nie na tablecie”. Teren przy boisku wielofunkcyjnym przy ul. Racławickiej

został wyposażony w garaż blaszany do przechowywania siatek i uchwytów do boiska. Współpracowaliśmy również w zakresie przygotowywania i korekt wniosków o płatność, obsługi kontroli, obsługi napraw pogwarancyjnych urządzeń zielonej siłowni, street workout parku oraz boiska wielofunkcyjnego

### ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Według stanu na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 24 osób na 23,5 etatach oraz ponosi w związku z tym koszty w wysokości 1.431 tys. zł.

Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wykazuje na koniec 2019 roku oszczędność na poziomie ok. 20 tys. zł.

### WYNIKI CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2019

|                                    |                                             |                      |
|------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| 1.                                 | Lokale mieszkalne                           | 490,09 zł            |
| 2.                                 | Lokale użytkowe                             | 83.567,93 zł         |
| 3.                                 | Pozostała działalność operacyjna – inne     | 46.125,23 zł         |
| 4.                                 | Pozostała działalność operacyjna            | 55.936,69 zł         |
| 5.                                 | Pozostała działalność – projekt UE          | 6.838,08 zł          |
| 6.                                 | Przychody finansowe                         | 21.594,97 zł         |
| <b>R A Z E M (nadwyżka brutto)</b> |                                             | <b>214.552,99 zł</b> |
|                                    | Podatek dochodowy                           | 42.272,00 zł         |
|                                    | Wynik netto                                 | 172.280,99 zł        |
| Wynik netto obejmuje wyniki:       |                                             |                      |
|                                    | <b>Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM</b> | <b>30.392,76 zł</b>  |
|                                    | <b>Zysk z działalności gospodarczej</b>     | <b>141.888,23 zł</b> |

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za rok 2019. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Zgodnie z Ustawą o rachunkowości art. 64 Spółdzielnia nie podlega badaniu bilansu, jednakże Komisja Rewizyjna dokonała przeglądu ksiąg rachunkowych za 2019. Powyższe uzasadnia wydanie opinii o sprawozdaniu finansowym bez jakichkolwiek uwag i może być przedstawione przez Radę Nadzorczą do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków, a także może stanowić podstawę do udzielenia absolutorium za 2019 rok dla Członków Zarządu Spółdzielni.

Zarząd dokłada wszelkich starań, aby maksymalizować zyski Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie oraz osiągać wysoki wynik dodatki z prowadzonej działalności. Dzięki skutecznym działaniom, pomimo trudnych uwarunkowań lokalnych oraz średniego zainteresowania podmiotów zewnętrznych, w roku 2019 wynajmowaliśmy wszystkie lokale użytkowe. Ponadto świadczyliśmy usługi zewnętrzne konserwatorów, lokowaliśmy wolne środki na lokatach bankowych, ściągaliśmy odsetki od nieterminowych wpłat, występowaliśmy o należne odszkodowania, wynajmowaliśmy dodatkowe pomieszczenia, a także dzierżawiliśmy grunt

oraz powierzchnie elewacji budynków. Podjęliśmy także szereg działań zmierzających do wzrostu wartości majątku Spółdzielni Mieszkaniowej, w tym m.in. złożyliśmy wniosek o zmianę przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 1101/4 o powierzchni blisko 2ha z dotychczasowego – tereny parkingów oraz obsługi komunikacji, na – zabudowa wielorodzinna z usługami. Ponadto w uzgodnieniu z Burmistrzem Grodkowa dokonaliśmy podziału działki i wydzielenie jej części na drogę publiczną. Dobra współpraca z Burmistrzem Grodkowa przełożyła się również na uwzględnienie oczekiwań Spółdzielców dotyczących zwiększenia częstotliwości wywozu odpadów, przejęcia kolejnych dróg i obowiązku utrzymania ich czystości. W roku 2019 pozyskaliśmy również środki zewnętrzne z tytułu sprzedaży świadectw efektywności energetycznej, tzw. „Białych certyfikatów” oraz z funduszy przewencyjnych.

Wysoki wynik dodatni osiągnięty w roku 2019, rozpoczęte i zrealizowane remonty, pozyskane środki zewnętrzne potwierdzają, iż zarządzanie zasobami Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie odbywa się w sposób prawidłowy i mający na celu dbałość o zabezpieczenie majątku członków oraz wzrost jego wartości.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2019 podlega ocenie przez członków na Walnym Zgromadzeniu. W związku z powyższym, w imieniu Zarządu pragnę serdecznie podziękować Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji, wyrozumiałość, zaufanie i współpracę. Wszystko to sprawiło, że zaplanowane do wykonania działania zostały zrealizowane.

#### ZARZĄD SM

CZŁONEK ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grodkowie  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Jolanta Barzій*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
d/s TECHNICZNYCH  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie  
*mgr Tadeusz Szelaq*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grodkowie  
*mgr inż. Tomasz Zeman*