

## SPRAWOZDANIE

### ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE

### Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2020 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 26.09.2002 Sygn. sprawy : OP.VIII.NS – REJ.KRS/3883/2/798.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2020 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 2020 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:

- Tomasz Zeman                      Prezes Zarządu – do IX-2020 r
- Pochopień Iwona                  Prezes Zarządu – XI i XII 2020 r
- Tadeusz Szelaż                    Zastępca Prezesa ds. technicznych
- Jolanta Barzij                      Członek Zarządu- Główny Księgowy

W okresie od stycznia do grudnia 2020 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 25 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 236 uchwał.

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

Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 1.535 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 31.12.2020 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:

- 6 lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
- 682 lokali – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 453 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
- 116 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 31.12.2020 roku wynosi ogółem 176.340,20 zł. Wskaźnik zadłużenia opłat do naliczenia rocznego, które stanowi kwotę 7.496.419,28 zł wynosi 2,35% i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek zadłużenia o 0,26 %.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, których kredytują członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący 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 2020 ROKU**

W roku 2020 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 2020 r w ramach zadania „ Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedla Morcinka” prace przeprowadzono dla budynków Głowackiego 1-11 oraz Kołtątaja 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 2020 roku stanowiły:

Lp.	Tytuły przychodów Funduszu Remontowego	Kwota
1	Naliczenie lokale mieszkalne	1.020.364,44 zł
2	Naliczenie części wspólnych	70.370,28 zł
3	Odszkodowania	915,16 zł
4	Fundusz celowy	5.472,04 zł
	<b>Razem przychody FR:</b>	<b>1.097.121,92 zł</b>

Remonty i inwestycje wykonane w 2020 roku zgodnie z Planem Remontów i Konserwacji Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie:

- Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedle Morcinka – Morcinka 12-20 Głowackiego 1-11 , Kołtątaja 1-7.

- Remont cząstkowy drogi – Chrobrego – Jagiełły,
- Wymiana odcinka przyłącza kanalizacji-budynków Chrobrego-Jagiełły,
- Wymiana zbiorników CW,
- Remont dachów Kołłątaja 1-7, Głowackiego 1-11,
- Wymiana stolarki okiennej.

#### Rozliczenie Funduszu Remontowego za rok 2020 :

Stan na dzień 01.01.2020r.	27.227,03 zł
Przychody w roku 2020	1.097.121,92 zł
Wydatki w roku 2020	1.419.656,90 zł
Stan na dzień 31.12.2020r.	- 295.307,95 zł

#### ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 24 osoby na 24 etatach oraz ponosi w związku z tym koszty w wysokości 1.340 tys. zł.

Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wykazuje na koniec 2020 roku oszczędności na poziomie ok. 70 tys. zł

#### WYNIKI CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁNOŚCI ZA ROK 2020

1.	Lokale mieszkaniowe ( z garażem)	66.888,78 zł
2.	Lokale użytkowe	92.671,07 zł
3.	Pozostała działalność -inne (pożytki dzierżawa)	51.537,37 zł
4.	Pozostała działalność	112.715,02 zł
5.	Pozostała dział – dotacje UE	5.470,46 zł
6.	Przychody finansowe	9.004,02 zł
<b>RAZEM ( nadwyżka brutto )</b>		<b>338.286,72 zł</b>
	Podatek dochodowy	57.523,00 zł
	Wynik netto	280.763,72 zł
Wynik netto obejmuje wyniki:		
	<b>Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM</b>	<b>66.236,78 zł</b>
	<b>Zysk z działalności gospodarczej</b>	<b>214.526,94 zł</b>

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za rok 2020 . 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 funduszy 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 2020. 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 2020 rok dla Członków Zarządu Spółdzielni.

Zarząd dokłada wszelkich starań, aby maksymalizować zyski Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie oraz osiągać wysoki wynik dodatni z prowadzonej działalności. Dzięki skutecznym działaniom, pomimo trudnych uwarunkowań lokalnych oraz średniego zainteresowania podmiotów zewnętrznych w 2020 roku w związku z trudną sytuacją na rynku nieruchomości wynikającą z ograniczeń nałożonych na przedsiębiorców w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej oraz w związku z panującą na terenie kraju sytuacją epidemiologiczną wynajmowaliśmy 24 z 27 lokali użytkowych. 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. zgłaszając uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz.nr 1101/4. Wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie sposobu zagospodarowania działki został pozytywnie rozpatrzony. Wprowadzone zmiany pozwalają na zabudowę działki budynkami wielolokalowymi podnosząc tym samym atrakcyjność i wartość nieruchomości. Dobra współpraca z Burmistrzem Grodkowa przełożyła się również na uwzględnienie oczekiwań Spółdzielców dotyczących utrzymania czystości i porządku na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Wysoki wynik dodatni osiągnięty w 2020 roku, rozpoczęte i zrealizowane remonty, pozyskane środki zewnętrzne potwierdzają, iż zarządzanie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie odbywa się w sposób prawidłowy mający na celu dbałość o zabezpieczenie majątku członków oraz wzrost jego wartości.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2020 rok 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

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

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grodkowie  
*Iwona Pochopień*