

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2018 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 2018 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 19.02.2016r. Uchwałą nr 8/2016 oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2018 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 Szelaąg | Zastępca Prezesa d/s technicznych |
| • Jolanta Barzija | Członek Zarządu - Główny Księgowy |

W okresie od stycznia do grudnia 2018 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 28 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 279 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 31.12.2018 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 1.552 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, spadkobranie itp.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2018 roku, administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi, w tym :

- 1142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 58.641,03 m², w tym :
 - 8 lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - 686 lokali – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 447 lokali – prawo odrębnej własności do lokalu
 - 1 lokal – najem
- 27 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.762,16 m²
- 325 garaże – spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
- 103 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 oraz spłaty kredytów mieszkaniowych na dzień 31.12.2018 roku wynoszą ogółem 189.807,43 zł.

Wskaźnik zadłużenia opłat do naliczenia rocznego, które stanowi kwotę 6.911.813,99 zł wynosi 2,75 % i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek zadłużenia o 2,07 %.

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 2018 ROKU

W roku 2018 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 2018r. w ramach zadania „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedla Morcinka” prace przeprowadzono dla budynków Morcinka 4-10, Morcinka 12-20. Wykonano docieplenie elewacji, remont ganków, remont balkonów, nowe opaski wokół budynków oraz wymianę okien piwnicznych i na klatkach schodowych. Prace termomodernizacyjne przeprowadzono również na budynku Wrocławska 40-44.

Ponadto Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodkowie pozyskała dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Opolskiego działanie 10.2 Inwestycje wynikające z Lokalnych Programów Rewitalizacji na realizację zadania „Rewitalizacja przestrzeni Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie”. Wysokość dofinansowania to 497.582,20zł. W ramach zadania wykonano remont parkingów, chodników i placów pod ławkami o powierzchni ok. 1.300m², przekopanie gleby, wymiana gruntu, rozścielenie, wykonanie trawników na powierzchni ok. 4.090m², nowe nasadzenia ok. 25szt., nowe ławki 15 szt., nowe kosze na śmieci 13 szt., nowe stojaki na rowery 3szt. Prace prowadzono dla nieruchomości Jagiełły 2-6, Jagiełły 8-12, Chrobrego 6-10, Rynek 13-15. Całkowity koszt zadania to 663.442,95 zł.

Podstawowe tytuły przychodów Funduszu Remontowego w 2018 roku stanowiły :

Lp.	Tytułu przychodów Funduszu Remontowego	Kwota
1.	Naliczenia lok. Mieszkalne	914.811,35 zł
2.	Naliczenie części wspólnych	70.370,28 zł
3.	Przebieganie z wyniku	114.172,73 zł
4.	F-sz celowy	19.025,64 zł
5.	Pożytki	25.525,27 zł
Razem przychody FR :		1.143.905,27 zł

Remonty i inwestycje wykonane w 2018 roku zgodnie z Planem Remontów i Konserwacji Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie :

- Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wrocławska 40-44
- Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedle Morcinka – Morcinka 4-10, Raclawicka 10, Grenadierów 5-7, Grenadierów 7-13
- Rewitalizacja przestrzeni Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie – Jagiełły 2-6, Jagiełły 8-12, Chrobrego 6-10, Rynek 13-15
- Remont wiaty śmietnikowej – Morcinka 33

Rozliczenie Funduszu Remontowego za rok 2018 :

Stan na dzień 01.01.2018 r.	10.914,70 zł
Przychody w roku 2018	1.143.905,27 zł
Wydatki w roku 2018	1.538.473,52 zł
Stan na dzień 31.12.2018 r.	- 383.653,55 zł

W 2018 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 projekt związany z modernizacją boiska rekreacyjno - sportowego wraz z otoczeniem przy ul. Raclawickiej. Projekt uzyskał dofinansowanie w kwocie 110.834,19 zł

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Według stanu na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 26 osób na 25 etatach oraz ponosi w związku z tym koszty w wysokości 1.342 tys. zł.

Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wykazuje na koniec 2018 roku oszczędność na poziomie ok. 22 tys. zł.

WYNIKI CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2018

1.	Lokale mieszkalne	- 104.472,01 zł
2.	Lokale użytkowe	+ 74.063,56 zł
3.	Pozostała działalność operacyjna – inne	+ 47.993,51 zł
4.	Pozostałe przychody operacyjne	+ 92.589,47 zł
5.	Pozostałe przychody – projekt UE	+ 470.307,32 zł
6.	Pozostałe koszty operacyjne	- 60.722,23 zł
7.	Pozostałe koszty – projekt UE	- 470.307,32 zł
8.	Przychody finansowe	+ 16.710,55 zł
9.	Koszty finansowe	- 133,00 zł
R A Z E M (nadwyżka brutto)		+ 66.029,85 zł
	Podatek dochodowy	- 20.973,00 zł
	Wynik netto	+ 45.056,85 zł
Wynik netto obejmuje wyniki:		
	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	- 104.472,01 zł
	Zysk z działalności gospodarczej	+ 149.528,86 zł

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za rok 2018. 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 Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej zlecił przegląd sprawozdania finansowego za 2018r. firmie Bad-Bil Sp. z o.o. z siedzibą w Opolu, w wyniku

czego otrzyma raport, który będzie stanowił załącznik do Sprawozdania Zarządu. 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 2018 rok dla Członków Zarządu Spółdzielni.

Dnia 28 lutego 2018r. w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie nastąpiło uroczyste podpisanie Umowy o dofinansowanie, które odbyło się z udziałem Marszałka Województwa Opolskiego – Pana Andrzeja Buty. Pozyskane przez nas środki unijne to kwota 497.582,20zł. Wartym odnotowania jest fakt, iż jesteśmy jedyną Spółdzielnią Mieszkaniową w województwie opolskim, która samodzielnie pozyskała tak duże wsparcie ze środków unijnych. Dzięki tym środkom zrealizowaliśmy zadania pn.: „Rewitalizacja przestrzeni Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie”.

W okresie od 17 września 2018r. do 15 października 2018r. działalność Spółdzielni Mieszkaniowej poddana została Lustracji Ustawowej Pełnej z okres 01.01.2015 – 31.12.2017. Lustrator – Pani Janina Jendzejczyk – działająca na zlecenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu nie sformułowała żadnych wniosków polustacyjnych, co potwierdza, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie prowadzona jest w sposób prawidłowy, rzetelny i nie budzący zastrzeżeń.

Wysoki wynik dodatni osiągnięty w roku 2018, 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 2018 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 Barzj

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

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
mgr inż. Tomasz Zeman