

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Huby” we Wrocławiu z działalności w roku 2018

I. Sprawy ogólne

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował i kierował działalnością Spółdzielni w składzie:

- | | | |
|--------------------|---|-----------------|
| 1. Marek Teleńczuk | - | Prezes Zarządu |
| 2. Krystyna Lenart | - | Członek Zarządu |

Prezes Zarządu jest pracownikiem etatowym, a członek Zarządu pracuje społecznie. Zgodnie z regulaminem Zarządu Spółdzielni pomiędzy posiedzeniami Zarządu ogólne kierownictwo, nadzór i kontrola całokształtu działalności Spółdzielni zgodnie z zakresem obowiązków należy do Prezesa. Członek Zarządu nie ma ustalonego podziału czynności, uczestniczy w podejmowaniu decyzji w sprawach Spółdzielni kolegalnie na posiedzeniach Zarządu lub działa w sprawach wyznaczonych przez Prezesa. Takie ustawienie pracy Zarządu ma związek z wielkością naszej Spółdzielni i koniecznością częstego nadzorowania wszystkich spraw przez jednego członka Zarządu co usprawnia kierowanie Spółdzielnią.

Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył 18 protokółowanych posiedzeń, na których podjęto 5 uchwał. Uchwały dotyczyły bieżących remontów i napraw, spraw wynikających ze stosunku członkostwa oraz spraw finansowo księgowych.

W dniu 31.12.2018 r. Spółdzielnia zatrudniała:

- | | | |
|-----------------------|----------------|---------------|
| – Prezes Zarządu | 1 osoba | 1/2 etatu |
| – obsługa Zarządu | 1 osoba | 5/8 etatu |
| – dział finansowy | 1 osoba | 3/4 etatu |
| – dział eksploatacji | 3 osoby | 1 i 7/8 etatu |
| – w tym prac. biurowy | 1 osoba | 5/8 etatu |
| – konserwatorzy | 2 osoby | 1 i 1/4 etatu |
| – obsługa prawna | umowa zlecenie | |

II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Spółdzielnia zrzeszała na dzień 31 grudnia 2018 r. 349 członków.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada 5 budynków mieszkalnych co stanowi:

- 271 lokali mieszkalnych,
- 4 lokale użytkowe

W lokalach mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2018 r. zamieszkiwało 606 osób.

Budynki Spółdzielni to:

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 1. | ul. Łódzka 33 A – Przestrzenna 19, 19 A | - | 33 mieszkania |
| 2. | ul. Ciepła 10 – 24 | - | 91 mieszkań |
| 3. | ul. Ciepła 2, 4 – Gliniana 43 | - | 47 mieszkań |
| 4. | ul. Piękna 56 F, G, H | - | 36 mieszkań |
| 5. | ul. Gajowa 80 – Kamienna 114-122 | - | 64 mieszkania |

Struktura lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2018 r.:

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| – | spółdzielcze własnościowe prawa do lokali | - | 97 lokali |
| – | spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali | - | 3 lokale |
| – | odrębna własność | - | 165 lokali |
| – | najem | - | 2 lokale |
| – | bez tytułu prawnego | - | 4 lokale |

III. Działalność finansowa

W roku 2018 S.M. „Huby” zamknęła się wynikiem:

- | | | |
|---|---|------------------|
| Nadwyżka kosztów nad przychodami
na gospodarce zasobami mieszkaniowymi | - | 82 866,68 zł. |
| Przychody ogółem wyniosły | - | 1 875 070,45 zł. |
| Koszty ogółem wyniosły | - | 1 887 735,80 zł. |
| Podatek dochodowy | - | 11 461,00 zł. |

Na poszczególnych rodzajach działalności Spółdzielnia uzyskała następujące przychody:

- | | | |
|----------------------------------|---|------------------|
| eksploatacja lokali mieszkalnych | - | 1 748 629,35 zł. |
| lokale użytkowe | - | 114 290,25 zł. |
| przychody z innej działalności | - | 12 150,85 zł. |

Zadłużenie mieszkańców na dzień 31.12.2018 r. wyniosło 341 754,91 zł. w tym:

1 miesięczne	-	16 315,41 zł.
2 miesięczne	-	11 542,13 zł.
3 miesięczne i więcej	-	313 897,37 zł.

Spółdzielnia prowadzi stałą windykację należności poprzez:

- wysyłanie do zadłużonych lokatorów wezwań do zapłaty należności - w 2018 r. wysłano około 50 wezwań,
- przeprowadzanie przez Zarząd rozmów z dłużnikami.

W roku 2018 wyegzekwowano na drodze sądowej kwotę 9 520,64 zł. Jednocześnie na koniec każdego miesiąca dział księgowości przeprowadza szczegółową analizę wpłat z tytułu opłat czynszowych – w konsekwencji czego prowadzone są działania jw.

Mimo poważnego zadłużenia części lokatorów, spółdzielnia w 2018 r. bardzo intensywnie kontynuowała wykonywanie robót remontowych.

IV. Fundusz remontowy za 2018 rok

Przychody na funduszu jw. w okresie 1.01. - 31.12.2018 r. - 291 920,36 zł.

Wykorzystanie funduszu jw. za okres 1.01. - 31.12.2018 r. - 203 520,51 zł.

V. Działalność eksploatacyjno – remontowa

Dział Eksploatacji wg stanu na dzień 31.12.2018 r. zatrudniał 3 pracowników w tym:

- 1 pracownik umysłowy
- 2 konserwatorów

VI. Fundusze remontowe budynków za 2018 rok

Budynek ul. Łódzka 33 A – Przestrzenna 19, 19 A

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2018 r.	-	6 101,55 zł.
odpis na 1.01. - 31.12.2018 r.	-	24 253,68 zł.
wydano w okresie jw.	-	35 201,96 zł.
stan na 31.12.2018 r.	-	4 846,73 zł.

Prace remontowe wykonane w budynku Łódzka 33 A – Przestrzenna 19, 19 A

- zamontowano zawory równoważące podpionowe na instalacji c.o. (siłami własnymi) na całym budynku,
- wykonano remont pokrycia dachu (uszczelniono łączenia papy, podstaw kominów, hydroizolacja obróbek blacharskich oraz rynien, aplikacja warstwy canada rubber n 500 na całej powierzchni dachu wraz z czapkami kominowymi).

Budynek ul. Ciepła 10 – 24

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2018 r.	-	68 448,87 zł.
odpis 1.01.- 31.12.2018 r.	-	120 914,28 zł.
wydano w okresie jw.	-	25 922,61 zł.
stan na 31.12.2018 r.	-	163 440,54 zł.

Prace remontowe wykonane w budynku ul. Ciepła 10 – 24:

- zamontowano stojaki na rowery od strony podwórka szt. 6,
- postawiono ściankę działową i zamontowano drzwi w pralni Ciepła 22,
- naprawiono ścianę szczytową przylegającą do klatki Ciepła 18,
- wymieniono centralkę domofonową na nową – klatka Ciepła 10,
- wyremontowano nawierzchnię posadzki w suszarni – Ciepła 12,
- wyremontowano nawierzchnię posadzki i daszku – Ciepła 16 (nad hydrofornią).

Budynek ul. Ciepła 2, 4 – Gliniana 43

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2018 r.	-	11 229,10 zł.
odpis na 1.01. - 31.12.2018 r.	-	71 076,68 zł.
wydano w okresie jw.	-	59 569,48 zł.
stan na 31.12.2018 r.	-	22 736,30 zł.

Prace remontowe wykonane w budynku ul. Ciepła 2,4 – Gliniana 43:

- wymieniono piony zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji w mieszkaniach Ciepła 2 i Gliniana 43 (łącznie 6 pionów wodnych),
- wymieniono fragment uszkodzonej instalacji kanalizacyjnej – Gliniana 43 (wymiana kształtek i rur kanalizacyjnych na poziomie w piwnicy).

Budynek ul. Piękna 56 F, G, H

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2018 r.	- 56 341,07 zł.
odpis na 1.01.- 31.12.2018 r.	- 30.424,32 zł.
wydano w okresie jw.	- 69 221,14 zł.
stan na 31.12.2018 r.	- 17 544,25 zł.

Prace remontowe wykonane w budynku ul. Piękna 56 F, G, H

- wymieniono piony zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji w mieszkaniach o numerach nieparzystych klatka Piękna 56 G (1 pion wodny),
- wymieniono zdewastowane głowice – grzejniki na klatkach schodowych Piękna 56 F, G, H (szt. 5) – siłami własnymi,
- wykonano remont dachu wraz z montażem nowej instalacji odgromowej (aplikacja warstwy canada rubber n 500 – na całej powierzchni dachu wraz z czapkami kominowymi),
- naprawiono progi w bramach wejściowych Piękna 56 F, G, H,
- wykonano remont fragmentu nawierzchni betonowej przed budynkiem.

Budynek ul. Gajowa 80 – Kamienna 114 – 122

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2018 r.:	- 80 294,51 zł.
odpis 1.01.- 31.12.2018 r.	- 45 251,40 zł.
wydano w okresie jw.	- 13 605,32 zł.
stan na 31.12.2018 r.	- 111 940,59 zł.

Prace remontowe wykonane na w/w budynku:

- wymieniono oprawy lampy oświetlenia terenu na LED szt. 2 (+ wynajem podnośnika koszowego),
- zamontowano energooszczędne lampy LED na klatkach schodowych Gajowa 80, Kamienna 114, 118, 120, 122 + galerie Gajowa 80,
- wykonano stopień schodowy przed wejściem do klatki schodowej - Kamienna 122.

Oprócz prac remontowych Spółdzielnia na bieżąco współpracuje z usługodawcami z zewnątrz w zakresie dostawy gazu, co, cw, wywozu nieczystości, konserwacji domofonów, sprawdzając jakość świadczonych usług.

Na bieżąco w okresie letnim konserwowane są tereny zielone (koszenie, przycinanie żywopłotów).

Na bieżąco likwidowano skutki dewastacji poprzez naprawy uszkodzonych drzwi, wymianę zniszczonych zamków, wkładek, samozamykaczy itp.

Zaprezentowane zostały tylko niektóre spośród wielu spraw dotyczących naszej pracy.

ZAKOŃCZENIE

Zarząd składa podziękowania Radzie Nadzorczej i pracownikom Spółdzielni za duże zaangażowanie i ofiarność w rozwiązywaniu bieżących problemów.

Zwracam się z prośbą do mieszkańców o wyrozumiałość – równocześnie proszę też o pomoc w dbałości o nasze wspólne mienie.

Prezes Zarządu
Marek Teleńczuk
podpis nieczytelny

Członek Zarządu
Krystyna Lenart
podpis nieczytelny