

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Huby” we Wrocławiu z działalności w roku 2019

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. 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 23 protokółowane posiedzenia, na których podjęto 8 uchwał. Uchwały dotyczyły bieżących remontów i napraw, spraw wynikających ze stosunku członkostwa, spraw finansowo księgowych.

W dniu 31.12.2019 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 | 4 osoby | 1 i 7/8 etatu |
| – | w tym prac. biurowy | 1 osoba | 5/8 etatu |
| – | konserwatorzy | 2 osoby | 1 i 1/4 etatu |
| – | konserwator | 1 osoba | umowa zlecenie |
| – | obsługa prawna | 1 osoba | umowa zlecenie |

II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2019 r. zrzeszała 351 członków.

Zasoby Spółdzielni to 5 budynków mieszkalnych z 271 lokalami mieszkalnymi i 4 lokalami użytkowymi.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. w lokalach mieszkalnych zamieszkiwało 600 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 |

III. Działalność finansowa

W roku 2019 działalność S.M. „Huby” zamknęła się wynikiem:

Nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-	70.719,27 zł.
Przychody ogółem wyniosły	-	1.799.342,99 zł.
Koszty ogółem wyniosły	-	1.782.389,24 zł.
Podatek dochodowy	-	7.703,00 zł.

Na poszczególnych rodzajach działalności Spółdzielnia uzyskała następujące przychody:

eksploatacja lokali mieszkalnych	-	1.668.338,55 zł.
lokale użytkowe	-	119.249,86 zł.
przychody z innej działalności	-	11.754,58 zł.

Zadłużenie mieszkańców na dzień 31.12.2019 r. wyniosło 352.557,83 zł. w tym:

1 miesięczne	-	6.259,24 zł.
2 miesięczne	-	11.605,96 zł.
3 miesięczne	-	9.712,25 zł.
4 miesięczne i więcej	-	324.980,38 zł.

Ogółem zaległości lokatorów na 31.12.2019 r. stanowią około 212 % należności miesięcznej.

Spółdzielnia prowadzi stałą windykację należności poprzez:

- wysyłanie do zadłużonych lokatorów wezwań do zapłaty należności
- w 2019 r. wysłano około 45 wezwań,
- przeprowadzanie przez Zarząd rozmów z dłużnikami.

W 2019 r. wyegzekwowano na drodze sądowej kwotę 13.043,02 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 2019 r., bardzo intensywnie kontynuowała wykonywanie robót remontowych.

IV. Fundusz remontowy za 2019 rok

Przychody na funduszu jw. w okresie 1.01. - 31.12.2019 r.: 214.830,36 zł.

Wykorzystanie funduszu jw. za okres 1.01. - 31.12.2019 r.: 199.606,31 zł.

V. Działalność eksploatacyjno – remontowa

Dział eksploatacji wg stanu na dzień 31.12.2019 r. zatrudniał 3 pracowników + 1 osoba na umowę zlecenie w tym:

- 1 pracownik umysłowy,
- 1 hydraulik konserwator,
- 1 elektryk
- 1 konserwator na umowę zlecenie.

Podstawą działalności działu eksploatacji są prace konserwacyjne oraz usuwanie awarii i ich skutków. Dział eksploatacji wykonuje również część prac remontowych.

VI. Fundusze remontowe budynków za 2019 rok

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

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2019 r.	-	- 4.846,73 zł.
odpis na 1.01. - 31.12.2019 r.	-	24.253,68 zł.
wydano w okresie jw.	-	6.315,24 zł.
stan na 31.12.2019 r.	-	13.091,71 zł.

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

- remont dachu,
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy LED.

Budynek ul. Ciepła 10 – 24

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2019 r.	- 163.440,54 zł.
odpis 1.01.- 31.12.2019 r.	- 77.730,36 + 1.337,00 zł.
wydano w okresie jw.	- 63.612,08 zł.
stan na 31.12.2019 r.	- 178.896,30 zł.

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

- wymiana bram wejściowych szt. 7 + obróbka,
- naprawiono dach,
- wyremontowano suszarnię.

Budynek ul. Ciepła 2, 4 – Gliniana 43

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2019 r.	- 22.736,30 zł.
odpis na 1.01. - 31.12.2019 r.	- 35.508,60 zł.
wydano w okresie jw.	- 60.617,28 zł.
stan na 31.12.2019 r.	- - 2.372,38 zł.

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

- zamontowano podpionowe zawory równoważące CO,
- wymieniono izolację przewodów CO w piwnicy,
- wymieniono przygrzejnikowe zawory termostatyczne,
- wyremontowano suszarnię,
- wymieniono oświetlenie klatek schodowych na LED,
- przeprowadzono remont balkonu,
- zamontowano stojak na rowery,
- usunięto nieszczelność poszycia dachu,
- część remontów instalacji CO przeprowadzono siłami własnymi.

Budynek ul. Piękna 56 F, G, H

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2019 r.	- 17.544,25 zł.
odpis na 1.01.- 31.12.2019 r.	- 30.424,32 + 325,00 = 30.749,32 zł.
wydano w okresie jw.	- 25.280,33 zł.
stan na 31.12.2019 r.	- 23.013,24 zł.

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

- docieplono stropodach,
- naprawiono drogę dojazdową,
- wymieniono oświetlenie klatek schodowych na LED,
- usunięto awarię c.o.

Budynek ul. Gajowa 80 – Kamienna 114 – 122

Fundusz remontowy:

stan na 1.01.2019 r.:	- 174.275,07 zł.
odpis 1.01.- 31.12.2019 r.	- 45 251,40 zł.
wydano w okresie jw.	- 43.781,38 zł.
stan na 31.12.2019 r.	- 175.745,09 zł.

Prace remontowe wykonane na w/w budynku:

ul. Gajowa 80:

- docieplono stropodach,
- naprawiono miejscowo poszycie dachu.

ul. Kamienna 114 – 122

- docieplono stropodach,
- usunięto awarię pionu kanalizacyjnego.

Oprócz prac remontowych Spółdzielnia na bieżąco współpracuje z usługodawcami z zewnątrz w zakresie dostawy gazu, c.o., c.w.u., wywozu nieczystości, konserwacja domofonów, sprawdzając jakość świadczonych usług.

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

W roku 2019 odnotowano 316 zgłoszeń dotyczących stwierdzonych usterek, które zakończyły się interwencją konserwatorów obiektów lub zleceniem prac remontowych.

Z żalem stwierdzam, że część z nich to wynik dewastacji, która dotyczy szczególnie bram wejściowych np. celowe uszkodzanie zamków i klamek drzwi itd.

Bardzo często stwierdzamy montaż przez lokatorów naprawianych metodą domową bezpieczników w szafkach zbiorczych elektrycznych co zagraża bezpieczeństwu całego obiektu – grozi pożarem.

ZAKOŃCZENIE

Zarząd składa podziękowanie 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.

Zarząd uchwałą nr 4 z 4.09.2020 r. przyjął powyższe sprawozdanie.

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

podpis nieczytelny

podpis nieczytelny

.....
Marek Teleńczuk

.....
Krystyna Lenart