

# **S P R A W O Z D A N I E**

## **Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Huby” we Wrocławiu z działalności w 2020 roku**

### **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 16 protokółowanych posiedzeń, na których podjęto 14 uchwał. Uchwały dotyczyły bieżących remontów i napraw, spraw wynikających ze stosunku członkostwa, spraw finansowo księgowych.

W dniu 31.12.2020 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  | 2 + 1 osoba | 1 i 5/8 etatu  |
| – w tym prac. biurowy | 1 osoba     | 5/8 etatu      |
| – konserwator         | 1 osoba     | 1 etat         |
| – konserwator         | 1 osoba     | umowa zlecenie |
| – obsługa prawna      | 1 osoba     | umowa zlecenie |

## II. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia na dzień 31 grudnia 2020 r. zrzeszała 270 członków.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 r. w lokalach mieszkalnych zamieszkiwało 567 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 31.12.2020 r.:

- |                                           |   |                |
|-------------------------------------------|---|----------------|
| spółdzielcze własnościowe prawo do lokali | - | 90 mieszkań    |
| spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali  | - | 3 mieszkania   |
| odrębna własność                          | - | 173 mieszkania |
| bez tytułu prawnego                       | - | 5 mieszkań     |

## III. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

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

- |                                                                           |   |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Nadwyżka kosztów nad przychodami<br>na gospodarce zasobami mieszkaniowymi | - | 17.129,12 zł.    |
| Przychody ogółem wyniosły                                                 | - | 1.916.161,27 zł. |
| Koszty ogółem wyniosły                                                    | - | 1.829.849,59 zł. |
| Podatek dochodowy                                                         | - | 9.310,00 zł.     |

Na poszczególnych rodzajach działalności Spółdzielnia uzyskała następujące przychody:

- |                                  |   |                  |
|----------------------------------|---|------------------|
| eksploatacja lokali mieszkalnych | - | 1.776.649,59 zł. |
| lokale użytkowe                  | - | 118.773,18 zł.   |
| przychody z innej działalności   | - | 20.738,50 zł.    |

Zadłużenie mieszkańców na dzień 31.12.2020 r. wyniosło 343.780 zł. w tym:

|                       |   |                |
|-----------------------|---|----------------|
| 1 miesięczne          | - | 24.040,95 zł.  |
| 2 miesięczne          | - | 16.600,50 zł.  |
| 3 miesięczne          | - | 2.459,58 zł    |
| 4 miesięczne i więcej | - | 300.443,06 zł. |

Ogółem zaległości lokatorów na 31.12.2020 r. stanowią około 220 % należności miesięcznej.

Spółdzielnia prowadzi stałą windykację należności poprzez:

- wysyłanie do zadłużonych lokatorów wezwań do zapłaty należności, w 2020 r. wysłano około 50 wezwań,
- przeprowadzanie przez Zarząd rozmów z dłużnikami.

W 2020 r. wyegzekwowano na drodze sądowej kwotę 71.679,96 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 2020 r., bardzo intensywnie kontynuowała wykonywanie robót remontowych.

#### **IV. FUNDUSZ REMONTOWY ZA 2020 rok**

Przychody na funduszu jw. w okresie 1.01. - 31.12.2020 r.: 213.167,16 zł.

Wykorzystanie funduszu jw. za okres 1.01. - 31.12.2020 r.: 209.341,58 zł.

#### **V. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNO – REMONTOWA**

Dział eksploatacji wg stanu na dzień 31.12.2020 r. zatrudniał 2 + 1 pracowników w tym:

- 1 pracownik biurowy,
- 1 hydraulik konserwator,
- 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 2020 rok**

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

Fundusz remontowy:

|                                |   |               |
|--------------------------------|---|---------------|
| stan na 1.01.2020 r.           | - | 13.090,51 zł. |
| odpis na 1.01. - 31.12.2020 r. | - | 24.252,48 zł. |
| wydano w okresie jw.           | - | 20.172,34 zł. |
| stan na 31.12.2020 r.          | - | 17.170,65 zł. |

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

|                                                      |   |              |
|------------------------------------------------------|---|--------------|
| – wymieniono wodomierze z zaworami zwrotnymi         | - | 5.359,39 zł. |
| – wymieniono balustradę balkonu Łódzka 33A/16        | - | 2.808,00 zł. |
| – przeprowadzono prace remontowo-konserwacyjne dachu | - | 2.646,00 zł. |
| – przeprowadzono remonty balkonów na kwotę           | - | 5.400,00 zł. |
| – naprawiono opaskę budynku                          | - | 864,00 zł.   |

### **Budynek ul. Ciepła 10 – 24**

Fundusz remontowy:

|                            |   |                |
|----------------------------|---|----------------|
| stan na 1.01.2020 r.       | - | 178.896,30 zł. |
| odpis 1.01.- 31.12.2020 r. | - | 77.730,36 zł.  |
| wydano w okresie jw.       | - | 132 457,16 zł. |
| stan na 31.12.2020 r.      | - | 124.169,50 zł. |

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

|                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| – wymiana wodomierzy                             | 16.462,12 zł. |
| – usunięcie awarii inst. c.o.                    | 2.517,07 zł.  |
| – wymiana magistral c.w.u., z.w. i cyrkulacji    | 78.844,00 zł. |
| – naprawa dachu                                  | 2.700,00 zł.  |
| – czyszczenie ciśnieniowe kanalizacji + kontrola | 3.271,80 zł.  |
| – remont balkonów i tarasu                       | 17.413,27 zł. |
| – naprawa instalacji elektrycznej                | 864,00 zł.    |
| – naprawa bramy wjazdowej                        | 1.476,00 zł.  |

### **Budynek ul. Ciepła 2, 4 – Gliniana 43**

#### Fundusz remontowy:

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| stan na 1.01.2020 r.           | - - 2.372,38 zł. |
| odpis na 1.01. - 31.12.2020 r. | - 35.508,60 zł.  |
| wydano w okresie jw.           | - 17.533,57 zł.  |
| stan na 31.12.2020 r.          | - 15.602,65 zł.  |

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

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| – wymiana wodomierzy                              | 7.968,46 zł. |
| – zamontowanie pochwyty przy wejściu Ciepła 2 i 4 | 3.240,00 zł  |
| – remont kominów wentylacyjnych                   | 2.160,00 zł. |
| – naprawa dachu hydroforni                        | 648,00 zł.   |

### **Budynek ul. Piękna 56 F, G, H**

#### Fundusz remontowy:

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| stan na 1.01.2020 r.          | - 23.013,24 zł. |
| odpis na 1.01.- 31.12.2020 r. | - 30.424,32 zł. |
| wydano w okresie jw.          | - 14.822,30 zł. |
| stan na 31.12.2020 r.         | - 38.615,26 zł. |

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

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| – wymiana wodomierzy i montaż zaworów zwrotnych | 7.697,66 zł. |
| – udrażnianie i czyszczenie kanalizacji         | 720,18 zł.   |
| – utworzenie stanowisk do parkowania rowerów    | 3.382,50 zł. |

### **Budynek ul. Gajowa 80 – Kamienna 114 – 122**

#### Fundusz remontowy:

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| stan na 1.01.2020 r.:      | - 175.745,09 zł. |
| odpis 1.01.- 31.12.2020 r. | - 45.252,14 zł.  |
| wydano w okresie jw.       | - 24.356,21 zł.  |
| stan na 31.12.2020 r.      | - 196.640,28 zł. |

Prace remontowe wykonane w budynku ul. Gajowa 80 – Kamienna 114 – 122:

- |                                                                |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| – wymiana wodomierzy                                           | 12.602,26 zł. |
| – czyszczenie i konserwacja rynny<br>deszczówki + naprawa dach | 3.240,00 zł.  |
| – montaż wywiewek                                              | 2 .92,00 zł.  |
| – usunięcie awarii instalacji elektrycznej                     | 173,88 zł.    |
| – wymiana centrali domofonowej                                 | 800,00 zł.    |
| – naprawa instalacji kanalizacyjnej                            | 181,44 zł.    |

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 2020 odnotowano 347 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.

Prezes Zarządu

*podpis nieczytelny*

.....

*Marek Teleńczuk*

Członek Zarządu

*podpis nieczytelny*

.....

*Krystyna Lenart*