

## SPRAWOZDANIE

### Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie za rok 2020

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. Zarząd odbył 36 posiedzeń, na których były omawiane sprawy bieżącej działalności Spółdzielni takie jak: sprawy członkowskie, windykacji długów od członków zalegających z opłatami, rozpatrywanie podań i rozmowy z członkami w sprawach ich kłopotów finansowych związanych z regulowaniem czynszów, sprawy robót remontowych, eksploatacyjnych i inwestycyjnych, sprawy realizacji planów finansowych Spółdzielni oraz sprawy sądowe.

#### **I. Stan organizacyjny Spółdzielni w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.**

W okresie sprawozdawczym pracował w spółdzielni następujący skład Zarządu:

- Waldemar Szatanik – Prezes Zarządu
- Szczepan Olczak – Członek Zarządu, Z-ca Prezesa Zarządu Specjalista ds. eksploatacji

W spółdzielni funkcjonowały następujące etaty:

- Prezes Zarządu
- Główna Księgowa
- Starszy referent ds. Księgowości 2 etaty
- Specjalista ds. samorządowych
- Specjalista ds. eksploatacji
- Sprzątaczką – ¼ etatu

#### **II. Samorząd**

W 2020 roku Zarząd stwierdził powstanie członkostwa w Spółdzielni wobec 15 osób oraz ustanie członkostwa wobec 19 osób.

Na dzień 31.12.2020 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 715 osób.

#### **III. Zarząd nieruchomościami**

Stan zasobów na dzień 31.12.2020 r.:

1. Ilość budynków	14
2. Ilość mieszkań	495
3. Powierzchnia mieszkań	24 958,92 m <sup>2</sup>
4. Ilość lokali użytkowych	52
5. Powierzchnia lokali użytkowych	2 964,53 m <sup>2</sup>
6. Ilość garaży	160
7. Powierzchnia garaży	2 956,76 m <sup>2</sup>

Stawka eksploatacyjna

Od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.	dla członków Spółdzielni - 2,28 zł/m <sup>2</sup>
Od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.	dla osób nie będących członkami Spółdzielni - 2,34 zł/m <sup>2</sup>
Od 01.07.2020 r. do 31.12.2020 r.	dla członków Spółdzielni - 2,38 zł/m <sup>2</sup>
Od 01.07.2020 r. do 31.12.2020 r.	dla osób nie będących członkami Spółdzielni - 2,44 zł/m <sup>2</sup>

1 

USH

#### Wynik na działalności

- przychody	-	3 842 389,38 zł
- w tym nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	-	49 621,59 zł
- koszty ogółem	-	3 712 419,42 zł
- wynik dodatni	-	30 726,78 zł

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2020 r. (powyżej trzech miesięcy) – 174 804,84 zł (36 lokali).

Stali dłużnicy – zadłużenie powyżej roku – 87 939,90 zł (6 lokali).

#### IV. Remonty

Planowane środki finansowe do wykorzystania w ramach funduszu remontowego na rok 2020 wynosiły: 2 463 927,30 zł.

Wydatkowano na remonty, w tym awarie i roboty nieprzewidziane konieczne do wykonania: 2 464 676,22 zł.

Nieruchomość	Plan 2020 (w zł)	Wykonanie 2020 (w zł)
Kościelna – Piastów	12 255,00	11 840,63
Łużycka	19 530,00	14 473,36
Energetyków	2 204 670,00	2 265 931,73
Sienkiewicza – Żeromskiego	49 130,00	38 686,30
Jana Pawła II	12 380,00	14 830,13
Smocza 18 – 22c	86 630,00	77 374,66
Falskiego 29	13 866,33	15 159,51
Falskiego 29 - garażowisko	2 985,97	1 030,14
Kraśńskiego - Iwaszkiewicza	63 480,00	45 349,76
<b>RAZEM</b>	<b>2 463 927,30</b>	<b>2 464 676,22</b>

#### V. Inwestycje i ważniejsze prace remontowe

1. Wymiana domofonów na cyfrowe – nieruchomość przy ul. Łużyckiej 3a-3d w Gryfinie
2. Remont elewacji budynku i balkonów – nieruchomość przy ul. Energetyków 10-14d w Gryfinie
3. Wymiana domofonów na cyfrowe – nieruchomość przy ul. Energetyków 10-14d w Gryfinie
4. Wymiana drzwi garażowych – nieruchomość przy ul. Sienkiewicza 6-6b – Żeromskiego 9-13 w Gryfinie
5. Naprawa izolacji ściany pionowej w gruncie pod bramą, naprawa ścian i cokołów – garażowisko przy ul. Kraśńskiego w Gryfinie
6. Naprawa dachu, rynien, wymiana folii pod blachą mieszkania ul. Kraśńskiego 82f – nieruchomość przy ul. Kraśńskiego 82a-i, Iwaszkiewicza 15-25 w Gryfinie
7. Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Smoczej 21-21b, naprawa dachu, naprawa płyt balkonowych – budynek przy ul. Smoczej 18-19 i budynek przy ul. Smoczej 21-21b, wymiana wodomierzy – nieruchomość przy ul. Smoczej 18-22c w Szczecinie

USH

8. Wymiana wodomierzy, naprawa dachu – nieruchomość przy ul. Falskiego 29-29b w Szczecinie

## **VI. Kontrole wewnętrzne**

W okresie sprawozdawczym wykonane zostały 2 kontrole przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni:

1. w dniu 12.05.2020 r. – analiza planu remontów za 2018 r., analiza kosztów eksploatacji Spółdzielni za 2019 rok, kontrola wykonania okresowych przeglądów kominiarskich, analiza zaległości czynszowych, kontrola sposobów zabezpieczenia majątku Spółdzielni, Opinia do sprawozdania finansowego za 2019 rok.
2. w dniu 02.12.2020 r. – analiza wykonania kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni za I półrocze 2020, analiza zaległości czynszowych, kontrola kosztów ogrzewania i sposobu ich rozliczania, kontrola wykonania okresowych przeglądów gazowych.

## **VII. Windykacja opłat z tytułu użytkowania lokali**

W roku 2020 wystosowano 80 wezwań do zapłaty zaległego czynszu, w tym 24 wezwania przedsądowe, 4 sprawy skierowano na drogę postępowania sądowego, na kwotę zadłużenia w wysokości 36275,87 zł. Całkowitych spłat, z nakazów sądowych, dokonano w 1 przypadku, a kwota spłaconych należności to 15263,28 zł.

## **VIII. Planowane remonty, inwestycje i kierunki rozwoju**

1. Remont elewacji i balkonów budynku wielorodzinnego przy ul. Iwaskiewicza 15-25 w Gryfinie – rok 2022
2. Wymiana domofonów na cyfrowe, budynek przy ul. Iwaskiewicza 15-25 - rok 2021,
3. Malowanie klatek schodowych budynku przy ul. Smoczej 18-19, 20-20b oraz przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie – rok 2022-2023
4. Remont chodników i drogi przy ul. Smoczej 20-20b, 21-21b w Szczecinie – rok 2021
5. Wymiana domofonów na cyfrowe w budynkach przy ul. Kościelna 27-29, Piastów 3-5 w Gryfinie – rok 2021
6. Wykonanie zagospodarowania terenu wokół budynku, nieruchomość przy ul. Energetyków 10-14d w Gryfinie – rok 2023
7. Po uzyskaniu terenu pod budownictwo wielorodzinne Spółdzielnia przystąpi do realizacji inwestycji budowy nowych mieszkań.
8. Wymiana domofonów na cyfrowe w budynku ul. Krasieńskiego 82a-b w Gryfinie – rok 2021
9. Wymiana oświetlenia na ledowe w klatkach schodowych, budynek ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie – rok 2021

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"TARAS PÓLNOC" w Gryfinie  
CZŁONEK ZARZĄDU  
Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
Szczepan Giczak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"TARAS PÓLNOC" w Gryfinie  
PREZES ZARZĄDU  
Waldemar Szatanik