

SPRAWOZDANIE
Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie
za rok 2019

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. Zarząd odbył 40 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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

W okresie sprawozdawczym pracował w spółdzielni następujący skład Zarządu:

- Waldemar Szatanik – Prezes Zarządu
- Aneta Ziemia – Członek Zarządu Główna Księgowa, do 4 grudnia 2019 r.
- Szczepan Olczak – Członek Zarządu, Z-ca Prezesa Zarządu Specjalista ds. eksploatacji

W dniu 4 grudnia 2019 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę nr 16/2019 o odwołaniu Członka Zarządu Panią Anetę Ziemia.

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 2019 roku Zarząd stwierdził powstanie członkostwa w Spółdzielni wobec 25 osób oraz ustanie członkostwa wobec 80 osób.

Na dzień 31.12.2019 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 722 osoby.

III. Zarząd nieruchomościami

Stan zasobów do dnia 27.06.2019 r.:

1. Ilość budynków	17
2. Ilość mieszkań	582
3. Powierzchnia mieszkań	29 581,59 m ²
4. Ilość lokali użytkowych	52
5. Powierzchnia lokali użytkowych	2 964,53 m ²
6. Ilość garaży	224
7. Powierzchnia garaży	3 950,24 m ²

W związku z podjęciem przez Właścicieli lokali nieruchomości przy ul. M. Falskiego 23-27b w Szczecinie Uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy z dnia



24 czerwca 1994 r. o własności lokali stan zasobów od dnia 28.06.2019 r. do dnia 31.12.2019 r.:

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

Stawka eksploatacyjna

Od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

dla członków Spółdzielni - 2,28 zł/m²

Od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

dla osób nie będących członkami

Spółdzielni - 2,34 zł/m²

Wynik na działalności

- przychody	-	3 818 660,03 zł
- w tym nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	-	12 481,03 zł
- koszty ogółem	-	3 799 441,13 zł
- wynik dodatni	-	19 218,90 zł

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2019 r. (powyżej trzech miesięcy) – 164 570,76 zł (39 lokali).

Stali dłużnicy – zadłużenie powyżej roku – 97 522,73 zł (12 lokali).

IV. Remonty

Planowane środki finansowe do wykorzystania w ramach funduszu remontowego na rok 2019 wyniosły: 1 000 352,19 zł.

Wydatkowano na remonty, w tym awarie i roboty nieprzewidziane konieczne do wykonania: 654 690,57 zł.

Nieruchomość	Plan 2019 (w zł)	Wykonanie 2019 w (zł)
Kościelna – Piastów	364 300,00	387 845,17
Łużycka	15 100,00	6 375,76
Energetyków	32 400,00	30 319,24
Sienkiewicza – Żeromskiego	53 100,00	60 156,86
Jana Pawła II	19 400,00	12 014,17
Smocza 18 – 22c	71 400,00	66 758,47
Falskiego 29	13 800,00	10 256,16
Falskiego 29 - garażowisko	4 650,85	4 763,28
Kraśnińskiego - Iwaszkiewicza	45 400,00	62 342,38
Falskiego 23 - 27B	49 800,00	13 859,08
RAZEM	669 350,85	654 690,57

V. Inwestycje i ważniejsze prace remontowe

1. Wykonanie remontu pokrycia dachu – wymiana dachówki – nieruchomość przy ul. Kościelna – Piastów w Gryfinie,

2. Remont chodnika i parkingu, wymiana domofonów na cyfrowe – nieruchomość przy ul. Sienkiewicza – Żeromskiego w Gryfinie,
3. Naprawa dylatacji ścian garaży, naprawa dachu nad garażami, naprawa drzwi do klatek schodowych – nieruchomość przy ul. Jana Pawła II w Gryfinie,
4. Naprawy dachu, wymiana blachy ogniomuru, naprawy drzwi do klatek schodowych, wymiana stopnic, naprawy rynien – nieruchomość przy ul. Krasieńskiego – Iwaszkiewicza w Gryfinie,
5. Naprawa płyt balkonowych, naprawy dachu i rynien, malowanie klatek schodowych – nieruchomość przy ul. Smoczej 18-22 c w Szczecinie,
6. Naprawa dachu – nieruchomość przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie,
7. Naprawa kosza odprowadzającego wodę ze stropu garaży – nieruchomość przy ul. M. Falskiego 29 w Szczecinie – garażowisko,
8. Wymiana zaworów wody zimnej, ciepłej i CO, zabezpieczenie blachy dachowej przed nietoperzami – nieruchomość przy ul. M. Falskiego 23-27b w Szczecinie.

VI. Kontrole wewnętrzne

W okresie sprawozdawczym wykonanych zostało 5 kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni:

1. w dniu 19.02.2019 r. – kontrola wykonania planu remontów za 2018 r., wykonania okresowych przeglądów kominiarskich, analiza zaległości czynszowych,
2. w dniu 09.04.2019 r. – analiza sprawozdania finansowego za 2018 r., analiza wykonania planu kosztów eksploatacji za 2018 r.,
3. w dniu 22.10.2019 r. – analiza zaległości czynszowych,
4. w dniu 26.11.2019 r. – sprawdzenie wykonania kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni za I półrocze 2019 r., kontrola przebiegu zleconych robót i usług w 2019 r.,
5. w dniu 17.12.2019 r. – kontrola kosztów ogrzewania i sposobu ich rozliczenia, kontrola wykonania okresowych przeglądów gazowych.

VII. Windykacja opłat z tytułu użytkowania lokali

W roku 2019 wystosowano 135 wezwań do zapłaty zaległego czynszu, w tym 53 wezwania przedsądowe, 10 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego, na kwotę zadłużenia w wysokości 54 523,62 zł. Całkowitych spłat, z nakazów sądowych, dokonano w 5 przypadkach, a kwota spłaconych należności to 24 065,29 zł. Według stanu na koniec roku 2019 trzy osoby zaległy czynsz płaci w ratach na mocy podpisanego porozumienia z Zarządem.

VIII. Planowane remonty, inwestycje i kierunki rozwoju

1. Remont elewacji oraz balkonów budynku wielorodzinnego przy ul. Energetyków 10-14d w Gryfinie – w trakcie realizacji,
2. Na rok 2022 planowany jest remont elewacji oraz balkonów budynku wielorodzinnego przy ul. Iwaszkiewicza 15-25 w Gryfinie,
3. Na rok 2022 planowany jest remont elewacji oraz zmiana kolorystyki budynku wielorodzinnego przy ul. Kościelnej – Piastów w Gryfinie,
4. Po uzyskaniu terenu pod budownictwo wielorodzinne Spółdzielnia przystąpi do realizacji inwestycji budowy nowych mieszkań.