

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TRANSPORTOWIEC” W LUBLINIE ZA 2019 ROK

I. Działalność Zarządu

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

Dariusz Szymański	- Prezes Zarządu
Barbara Goszczycka	- Członek Zarządu - Kierownik Zasobów Spółdzielni
Grzegorz Iskra	- Członek Zarządu

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego prowadzona była w oparciu o postanowienia zawarte w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawie Prawo spółdzielcze oraz o postanowienia zawarte w Statucie Spółdzielni i w obowiązujących regulaminach wewnętrznych.

Działalność ta koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań sformułowanych w rocznym Planie działalności gospodarczej, kontrolowanych przez Radę Nadzorczą.

Realizując swoje kompetencje Zarząd Spółdzielni dążył do możliwie najpełniejszego wykonania założeń do Planu Działalności Gospodarczej poprzez właściwą obsługę techniczną zarządzanych obiektów oraz prawidłową gospodarkę finansami. Decyzje zastrzeżone statutem do kompetencji Zarządu podejmowane były na odbywanych okresowo posiedzeniach. Inne sprawy załatwiane były przez Zarządu w ramach cotygodniowych narad.

Ogółem w 2019 r. Zarząd Spółdzielni odbył 21 protokołowanych posiedzeń oraz podjął kolegialnie 14 uchwał, regulujących stan organizacyjny i życie wewnętrzne Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu dominowały sprawy związane z obsługą zasobów w tym przede wszystkim:

- okresowe wyniki finansowe,
- realizacja i ocena zadań remontowo-konserwacyjnych,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- sprawy bieżące, związane z zarządzaniem i obsługą mieszkańców.

II. Sprawy członkowskie i zatrudnienie

Na koniec 2019 roku Spółdzielnia zrzeszała 849 członków.

Działalność członkowska Spółdzielni polegała na bieżącej obsłudze członków Spółdzielni i osób posiadających tytuł prawny do lokalu, a nie będących członkami, w zakresie umów cywilno-prawnych tj. sprzedaży lokali, darowizn, spadkobrania oraz spraw związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali.

Liczba zatrudnionych osób na dzień 31 grudnia 2019 wynosiła 13, w tym 5 kobiet. Na przestrzeni roku Spółdzielnia dotkliwie odczuła zmiany zachodzące na rynku pracy, a związane ze wzrostem płac i niskim bezrobociem. Objawiało się to trudnością z pozyskaniem nowych pracowników na miejsce osób, które zakończyły pracę w Spółdzielni oraz oczekiwaniami

dotyczącymi wzrostu wynagrodzeń, przedstawionymi przez pozostałych pracowników. W związku z powyższym, jak również w związku ze wzrostem płacy minimalnej, Zarząd zawniósł o zwiększenie funduszu wynagrodzeń w Planie Działalności Gospodarczej na rok 2020.

Czterech pracowników Spółdzielni (Prezes Zarządu, Kierownik Zasobów Spółdzielni, Zastępca Kierownika Zasobów, Inspektor ds. Remontów i Nadzoru Inwestorskiego) pobiera ryczałty samochodowe z przyznanym limitem 500 km na m-c, a dwaj pracownicy (Elektrycy-Konserwatorzy) są rozliczani na podstawie kart ewidencji przebiegu pojazdu.

III. Gospodarka zasobami Spółdzielni

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Transportowiec” administrowała zasobami złożonymi z 18 budynków wielorodzinnych i 2 zespołów garaży wolnostojących, w których znajdowało się łącznie 1246 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 55.811,21 m², w tym:

- 692 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 44.862,04 m²,
- 506 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 8.703,57 m²,
- 48 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 2.245,60 m²

Powierzchnia gruntów, na których usytuowane są zasoby będące w zarządzie Spółdzielni wynosi 6.808,88 m². Grunty te zlokalizowane są na 72 działkach.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała na dzień 31.12.2019 roku:

- 1 lokal mający status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 549 lokale z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu,
- 696 lokale posiadające odrębną własność, a będące w zarządzie Spółdzielni, w tym 408 lokale mieszkalne, 29 lokali użytkowych i 259 garaży.

Ogółem w zasobach naszej Spółdzielni na koniec 2019 r. zamieszkiwało 1395 osób.

IV. Windykacja należności

Istotnym zadaniem realizowanym w okresie sprawozdawczym przez Zarząd Spółdzielni była windykacja należności, ponieważ wpływa ona bezpośrednio na utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni. Co miesiąc analizowano zaległości czynszowe.

Prowadzone w 2019 r. przez Spółdzielnię działania windykacyjne miały na celu odzyskanie należności od dłużników przede wszystkim w drodze postępowania polubownego, stwarzającego możliwość podjęcia szybkich działań bez zbędnych formalności oraz ponoszenia dodatkowych kosztów.

Działania prowadzone w trybie postępowania polubownego polegały przede wszystkim na prowadzeniu telefonicznych i osobistych rozmów z dłużnikami mających na celu ustalenie sposobu i terminu spłaty należności.

W przypadku braku możliwości porozumienia z dłużnikami i odzyskania należności na drodze polubownej podejmowane były działania sądowo - egzekucyjne.

W 2019 roku Spółdzielnia wykorzystwała wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności.

Ogółem w 2019 roku:

- 2 sprawy skierowano na drogę postępowania sądowego,
- 5 spraw skierowano na drogę postępowania egzekucyjnego,
- wysłano 8 przedsądowych wezwań do zapłaty,
- wysłano 135 zwykłych wezwań do zapłaty.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 31.12.2019 roku na poszczególnych nieruchomościach (bez odsetek) wynosiły:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	10.698,72
2.	ul. B. Wapowskiego 1	42.857,79
3.	ul. Ułanów 26 - garaże	292,33
4.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	3.392,60
5.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	26.179,72
6.	ul. Baśniowa 8	8.435,90
7.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	3.897,28
8.	ul. Kolorowa 3	9.083,29
9.	ul. Kolorowa 4	2.667,27
10.	ul. Kolorowa 5	21.801,61
11.	ul. Kolorowa 6	5.793,38
12.	ul. Kolorowa 24	6.145,26
13.	ul. Szczytowa	54,79
	Razem:	141.299,94

W roku 2019 nastąpił spadek zadłużenia w stosunku do 2018 roku o kwotę 26.317,93 zł, tj. o 15,70 %, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do naliczeń czynszu na dzień 31.12.2019 r. ukształtował się na poziomie 4,14 % i był niższy o 0,98 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (5,12 %).

Na dzień 31.12.2019 r. zaległości powyżej 3.000,00 zł posiadało 5 właścicieli lokali na łączną kwotę 67.793,03 zł, co stanowi 47,98 % wszystkich zaległości w opłatach.

Uważając za jeden z istotnych problemów Spółdzielni nieterminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych, Zarząd będzie podejmował działania celem minimalizacji zadłużeń.

V. Remonty budynków i bieżąca obsługa

Zakres rzeczowy robót remontowych do wykonania na poszczególnych nieruchomościach został opracowany na podstawie dokonanych przeglądów technicznych budynków i budowli oraz imiennych zgłoszeń właścicieli lokali. Podczas bieżącej obsługi nieruchomości ujawniane były nowe usterki, które w miarę możliwości finansowych oraz organizacyjnych Zarząd starał się usuwać.

W okresie sprawozdawczym prowadzone były następujące prace remontowe:

- generalny remont ciągu pieszo-jezdnego,
- remont kładek wejściowych do klatek schodowych,
- remonty podestów i schodów wejściowych do klatek schodowych,
- likwidacja mostków termicznych w mieszkaniach – docieplenie poddaszy, lukarn i wykuszy oraz stropów nad nieogrzewanymi piwnicami i garażami - na podstawie badań termowizyjnych,
- naprawy izolacji przeciwwilgociowych budynków,
- naprawa czapek kominowych,
- remonty kominów i usprawnianie wentylacji grawitacyjnej,
- malowanie klatek schodowych,
- cząstkowe naprawy i uszczelnienia dachów, obróbek blacharskich i rynien, częściowa wymiana pokrycia z papy,
- remont kalenic, attyk, ogniomurów i dylatacji budynków,
- wymiana drzwi wejściowych do korytarzy piwnicznych,
- regulacja ciągów pieszo-jezdnych i naprawy schodów terenowych,
- remonty podjazdów do garaży i odwodnień liniowych,
- odgrzybianie i malowanie garażowiska,
- remont balkonów,
- budowa nowej altany śmietnikowej,
- wymiana orywnowania,
- wymiana izolacji termicznej poddaszy nieużytkowych,
- częściowy remont połaci dachu krytych gontem,

W roku 2019 wykonano remonty na poszczególnych nieruchomościach w wysokości:

1.	ul. Zwycięska 1, 3, Husarska 1, 3	187.257,96
2.	ul. B. Wapowskiego 1	97.228,29
3.	ul. Ułanów 26 - garaże	24.975,00
4.	ul. Bohaterów Monte Cassino 55	70.756,40
5.	ul. Czeremchowa 6, 8, 10	11.399,90
6.	ul. Baśniowa 8	92.378,36
7.	ul. Sielankowa 5, 7, 9	22.689,98
8.	ul. Kolorowa 3	65.259,07
9.	ul. Kolorowa 4	11.358,32

10.	ul. Kolorowa 5	25.943,90
11.	ul. Kolorowa 6	13.709,36
12.	ul. Kolorowa 24	28.440,73
13.	Wspólny Fundusz Remontowy Spółdzielni	352,83
Razem:		651.750,10

W odniesieniu do roku poprzedniego wydatki na remonty zwiększyły się o kwotę 1518,39 zł tj. o 0,23 %.

Zarówno w ramach posiadanych służb, jak również poprzez wyspecjalizowane firmy wykonawcze, realizowano także bieżące prace konserwacyjne i przeglądy.

Na bieżąco usuwano awarie elektryczne, hydrauliczne, naprawiano drzwi i domofony. Wykonano również wiele prac mających na celu utrzymanie i podniesienie estetyki nieruchomości, tj. czyszczenie elewacji z glonów, czyszczenie dachów i rynien z odchodów ptasich oraz montaż kolców Anty-ptak, naprawy urządzeń placów zabaw oraz prowadzenie systematycznej pielęgnacji drzew i krzewów.

W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców dużo uwagi poświęcono sprawom prawidłowego działania przewodów wentylacyjnych oraz spalinowych i doprowadzono do usunięcia szeregu nieprawidłowości. W większości mieszkań zasobów naszej Spółdzielni zainstalowane są piecyki gazowe dwufunkcyjne z otwartymi komorami spalania, których to nieprawidłowa eksploatacja może stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia.

Ponadto w ramach możliwości prawnych Zarząd starał się rozpatrywać wszelkie zgłoszenia mieszkańców dotyczące przypadków nieprzestrzegania regulaminu porządku domowego, zakłócania spokoju i pory nocnego wypoczynku, łamania zasad współżycia społecznego.

VI. Działalność finansowa Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia realizowała zadania gospodarcze i prowadziła działalność finansową w uwarunkowaniach systemowych zbliżonych do roku poprzedniego.

Tak jak w latach poprzednich zasadnicze znaczenie dla Spółdzielni miał sposób pozyskiwania i rozliczania środków gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizował kształtowanie się podstawowych relacji ekonomicznych oraz poziomu kosztów i wyniku finansowego, mając na uwadze przede wszystkim optymalizację wydatków oraz możliwości efektywnego i sprawnego funkcjonowania.

Najważniejszym zadaniem dla Zarządu Spółdzielni było i jest prowadzenie oszczędnej i racjonalnej polityki finansowej, a także gospodarowania zasobami materiałowymi w celu utrzymania bieżącej płynności finansowej i zrównoważenia przychodów ze sprzedaży z poniesionymi kosztami.

Ogółem za dwanaście miesięcy 2019 roku łączne przychody wyniosły 3.348.338,20 zł., zaś cała działalność gospodarcza zamknęła się zyskiem bilansowym netto w kwocie 94.072,63 zł.

W ogólnej kwocie sprzedaży największy udział miały przychody z podstawowej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi (3.241.960,38 zł) - 96,30 %. Natomiast przychody z pozostałej działalności operacyjnej (87.496,83 zł) i z działalności finansowej (18.880,99 zł) stanowiły 3,70 % w strukturze sprzedaży.

Wolne środki finansowe Spółdzielnia lokowała na depozytach bankowych. Odsetki bankowe z tego tytułu stanowią kwotę 14.105,42 zł. Przychody finansowe z odsetek naliczonych od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych i z tytułu nieterminowych wpłat od kontrahentów wynoszą 4.775,57 zł, zaś przychody z pożytków Spółdzielni stanowią kwotę 44.823,00 zł.

Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa trwałe Spółdzielni stanowiły kwotę 20.668.057,72 zł.

W związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz członków, jak i umorzenia - wartość majątku trwałego ogółem na przestrzeni roku 2019 zmniejszyła się o 1,45 %.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni budynki i budowle, których wartość na dzień bilansowy wynosiła - 19.795.106,72 zł.

Na pozostałe rzeczowe aktywa trwałe składają się następujące pozycje:

- wartość gruntów - 855.127,97 zł
- urządzenia techniczne i maszyny - 7.008,34 zł
- środki transportu - 0,00 zł.

Wskaźnik umorzenia majątku trwałego wynosi - 28,64 %

Natomiast na majątek obrotowy Spółdzielni składają się następujące pozycje:

- należności krótkoterminowe - 140.217,27 zł;
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunkach) - 1.497.308,65 zł;
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - 123.427,57 zł.

Przez cały analizowany okres Spółdzielnia miała pełną płynność finansową, co w sposób istotny pozwalało na bieżące i terminowe regulowanie zobowiązań wobec dostawców i pracowników.

Fundusz wkładów budowlanych wynosi na koniec okresu sprawozdawczego 20.537.760,20 zł, fundusz zasobowy 271.950,66 zł, fundusz udziałowy 74.393,90 zł zaś fundusz wkładów mieszkaniowych 6.935,81 zł.

Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni na koniec okresu sprawozdawczego wynoszą 92.283,58 zł. Stanowią one wpłacone przez wykonawców robót kaucje gwarancyjne.

Natomiast zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych, stanowiły kwotę 421.859,40 zł i zwiększyły się o 24,44 % w odniesieniu do poprzedniego okresu.

Gospodarka finansowa w zakresie bieżącej działalności eksploatacyjnej prowadzona była w roku sprawozdawczym wyłącznie w oparciu o środki własne, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane były w obowiązujących terminach płatności.

Zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast wynik finansowy na pozostałych kosztach i przychodach Spółdzielni w wysokości 94.072,63 zł podlega podziałowi zgodnie z art. 38 § 1 pkt 4 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 112 pkt. 2 Statutu Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Lublin, dnia 30.03.2020 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„TRANSPORTOWIEC”
20-555 Lublin, ul. Zwycięska 1
tel./fax. 81 526 02 42
P-001010207, NIP 712-015-89-25

CZŁONEK ZARZĄDU

Grzegorz Iskra

PREZES ZARZĄDU
S.M. "Transportowiec" w Lublinie

Dariusz Szymański