

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
w Brzozowie za rok 2020**

Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzozowie została założona 22 stycznia 1972 roku. Została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000123289, posiada Regon o numerze 000489314 oraz NIP 6860001373. W roku 2020 Zarząd Spółdzielni pracował zgodnie ze Statutem i Regulaminem Zarządu w składzie trzyosobowym:

- Prezes zarządu
- Członek Zarządu
- Członek Zarządu

Działalność Spółdzielni określają unormowania prawne. Zgodnie z zapisem Statutu organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, w którym mają prawo uczestniczyć wszyscy członkowie Spółdzielni. Zasady funkcjonowania Walnego Zgromadzenia, sposób zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał określa Statut Spółdzielni.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni. Działalność rady Nadzorczej opisuje oddzielne sprawozdania.

Zarząd

Zasady funkcjonowania Zarządu Spółdzielni, tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał określa Statut Spółdzielni oraz Regulamin Zarządu.

Zarząd Spółdzielni składa się z 3 członków, w tym prezesa i dwóch Członków Zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą. Skład Zarządu uwidacznia stosowny wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Skład Zarządu w 2020 roku był następujący:

1.01.2020 - 29.02.2020

Krzysztof Śnieżek – Prezes Zarządu

Adam Pomykała – Członek Zarządu

Stanisław Kucharski –Członek Zarządu

01.03.2020 - obecnie

Krzysztof Śnieżek – Prezes Zarządu

Tadeusz Sowa – Członek Zarządu

Stanisław Kucharski –Członek Zarządu

Zarząd zajmował się przede wszystkim bieżącymi zagadnieniami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności sprawami członkowsko-mieszkaniowymi, eksploatacyjnymi, remontowymi oraz realizacją planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni. Posiedzenia Zarządu Spółdzielni są dokumentowane.

Zasoby

Spółdzielnia posiada 12 budynków wielorodzinnych, w których znajduje się 493 mieszkania i 8 lokali użytkowych.

Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni wynosi 3, 743 ha. Stan prawny gruntów jest w pełni uregulowany.

Spółdzielnia przeprowadza przeglądy techniczne budynków wg wymogów prawa budowlanego.

Zatrudnienie

W 2020 Spółdzielnia zatrudniała 9 osób w wymiarze pełnych etatów, w tym:

- Prezes Zarządu

- Administrator
- Główna księgowa
- Kasjer
- Referent
- Palacz – konserwator (3 etaty)
- Elektryk – konserwator

Dla pracowników prowadzone są akta osobowe w powszechnie stosowanym układzie. Zatrudnianie i wynagradzanie realizowane były na poziomie zgodnym z planem finansowo-gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Wynagrodzenia Zarządu Spółdzielni ustalała Rada Nadzorcza, wynagrodzenia innych pracowników ustala prezes zarządu. Realizowane zatrudnienie zabezpiecza potrzeby Spółdzielni.

Zarówno Zarząd, jak i pracownicy administracyjni mają odpowiednie wykształcenie i bardzo dużą wiedzę teoretyczną i praktyczną na temat spraw związanych z codzienną obsługą mieszkańców. Mieszkańcy są obsługiwani na bieżąco, rzetelnie i kulturalnie.

Zarząd i pracownicy załatwiają sprawy związane z finansami, sprawozdawczością i administrowaniem spółdzielni zawsze zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zakupy materiałów, wybór wykonawców zleconych robót i jakiegokolwiek wydatkowanie pieniędzy jest poprzedzone wnikliwą analizą możliwości finansowych spółdzielni. Każda złotówka jest wydawana rozsądnie i oszczędnie. Trafność powyższej opinii potwierdzają wyniki przeprowadzonej lustracji, podczas której nie stwierdzono żadnych uchybień.

Konserwatorzy wykonują swoją pracę rzetelnie i wzorowo. Wszyscy mają ogromną wiedzę na temat spraw technicznych związanych z funkcjonowaniem budynków oraz bardzo dużą, praktyczną wiedzę konieczną przy obsłudze nowoczesnych kotłowni gazowych. Bardzo sprawnie usuwają awarie i wykonują prace remontowe i konserwatorskie. Pomimo stanu epidemii są zawsze dyspozycyjni nie tylko w godzinach pracy, ale również w sytuacjach, gdy dochodzi do awarii w godzinach wieczornych, nocnych lub w dniach wolnych od pracy.

Należy podkreślić, że pośród konserwatorów trzech posiada specjalistyczne uprawnienia gazowe a jeden uprawnienia energetyczne. Dzięki temu wszyscy w ramach etatu wykonują prace związane z obowiązkowymi przeglądami sieci

gazowej i elektrycznej w mieszkaniach. Nie potrzeba więc, zatrudniać firm zewnętrznych i wydatkować niemałych środków finansowych na wymienione przeglądy.

Wśród pracowników nikt nie nadużywa zwolnień lekarskich.

Zarząd uznaje za priorytet utrzymanie dotychczasowego bardzo wysokiego standardu obsługi mieszkańców.

Zagadnienia członkowskie

Zagadnienia członkowskie reguluje Statut Spółdzielni.

W 2020 roku stan liczebny członków na koniec 2020 roku przedstawiał się następująco:

- Członkowie zamieszkali: 542 osoby
- Członkowie współmałżonkowie: 85 osób

Stan ilościowy lokali na 31 grudnia 2020 roku przedstawiał się następująco:

- Mieszkania lokatorskie: 2 mieszkania
- Mieszkania własnościowe: 193 mieszkania
- Mieszkania z odrębną własnością: 297 mieszkań

W 2020 rok Spółdzielnia dokonała jednego przekształcenia.

Terminowość wnoszenia opłat czynszowych

W zakresie windykacji należności Spółdzielnia podejmuje wewnętrznie stosowne działania w celu utrzymania dyscypliny finansowej swoich członków w realizacji opłat czynszowych. W miarę potrzeb, Zarząd umawia się z zadłużonymi członkami, rozkładając zaległości czynszowe do spłaty ratalnej.

Roczny wymiar opłat w 2020 roku wyniósł **2 490 575,14zł**

Stan zaległości w opłatach na 31 grudzień w zł w tym opłata za wodę naliczana na koniec grudnia z terminem płatności w styczniu 2021 wynosi **105 495,71zł**

Działalność

W 2020 roku Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o zapisy Statutu z

Przedmiotem działalności Spółdzielni, jest:

1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek, realizowana przez:
 - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,

- b) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków Spółdzielni.
- 2. Zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek.
- 3. Produkcja i dystrybucja energii cieplnej.
- 4. Wyzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni.
- 5. Prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni

Zadania gospodarcze i remontowe

W 2020 roku Spółdzielnia realizowała zadania gospodarcze i remontowe według zatwierdzanych planów finansowo – gospodarczych. Plan remontowy był uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej

Spółdzielnia sporządza plan remontów w układzie obejmującym zasoby mieszkaniowe w rozbiciu na zadania występujące w poszczególnych nieruchomościach budynkowych. Spółdzielnia prowadzi bieżącą analizę kosztów i wykonania zadań remontowych, jak również sald funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach.

Najważniejsze zadania gospodarcze i remontowe wykonane w 2020:

Zadania związane z utrzymaniem kotłowni i sieci centralnego ogrzewania

- Usunięcie awarii kotła w kotłowni Kopernika 7. Przeprowadzono czyszczenie kotłów z kamieniem (firma ENERGO-CHEMTEST z Gliwic)
- Konserwacja urządzeń uzdatniających wodę w systemie centralnego ogrzewania (firma
- Wymiana zaworu elektromagnetycznego w kotłowni Bielawskiego 15

Zadania związane z utrzymaniem sieci wodno – kanalizacyjnej

- Wymiana rur kanalizacyjnych w bloku Piastowa 28 przez konserwatorów Spółdzielni
- Wymiana zaworu głównego wody w bloku Kopernika 3
- Sporządzenie dokumentacji technicznej do remontu instalacji wod – kan we wszystkich blokach
- Powołanie inspektora nadzoru do zadania „Remont instalacji wod – kan we wszystkich blokach

- Przygotowanie i ogłoszenie przetargu na remont instalacji wod – kan w blokach na ul. Kopernika

Zadania związane z utrzymaniem budynków

- Dokończenie wymiany zabezpieczeń energetycznych w piwnicach i klatkach schodowych
- Remont obróbek blacharskich na dachach wszystkich bloków
- Zamontowanie daszków poliwęglanowych nad drzwiami lokali użytkowych (Kopernika 1)
- Wyremontowanie schodów wejściowych do trzech lokali użytkowych i bloków na ul. Bielawskiego
- Renowacja daszków nad wiatrołapami Bielawskiego 7, 9 ,15 i 13
- Usunięcie awarii spowodowanych nieprawidłowym zamontowaniem okuć na balkonach i parapetach
- Remont szafek gazowych we wszystkich blokach

Zadania związane z utrzymaniem infrastruktury

- Sporządzenie dokumentacji technicznej na remont muru oporowego Bielawskiego 17
- Montaż szlabanu i zakup pilotów przy wjeździe do bloku Kopernika 1
- Rozbudowa monitoringu
- Konserwacja wszystkich placów zabaw
- Wyasfaltowanie parkingu przy bloku Piastowa 28
- Wyznaczenie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych i namalowanie linii na parkingach
- Uzupełnienie znaków drogowych na parkingach
- Udrożnienie kanalizacji deszczowej na placu z garażami na ul. Piastowa
- Przycięcie drzew na wniosek mieszkańców oraz uzyskanie pozwolenia na wycinkę wybranych drzew

Zadania związane z zachowaniem bezpieczeństwa w mieszkaniach

- wydanie zaleceń dla mieszkańców, w których mieszkaniach stwierdzono nieprawidłowości odnośnie wentylacji pomieszczeń i użytkowania urządzeń gazowych. Najistotniejsze stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły:

- otworów wentylacyjnych w drzwiach łazienki, ubikacji (Prawidłowa powierzchnia nawiewu wynosi 220 cm².)
- zamontowaniem rur z nieodpowiedniego materiału łączącego urządzenie gazowe z otworem spalinowym
- zamontowanie okapu kuchennego lub innego urządzenia wentylującego wspomaganego wirnikiem elektrycznym.
- zabudowy rur gazowych
- niewłaściwego zamontowania gniazd elektrycznych

Zadania remontowe zostały sfinansowane z Funduszu Remontowego

Stan Funduszu remontowego był następujący

Przychody: **580 792,31zł**

W tym

Niewykorzystane środki z lat poprzednich : **174 455,80zł**

RAZEM:

Koszty

Koszty konserwatorów	7 750,70
Remont elektryki	1 729,23
Instalacja wod - kan	6 899,75
Przeglądy budowlane roczne	2 470,00
Remont muru oporowego (dokumentacja)	2 000,00
Nawierzchnia asfaltowa P.28	11 070,00
Materiały	27 295,96
Zwroty za okna	902,81
Szlaban	13 596,01
Remont schodów	4 660,00
Remont dachu	3 000,00
Pozostałe	4 670,00

POZOSTAJE na rok 2021

480 100,64

Dostawa energii cieplnej i zimnej wody

Dostawę CO dla potrzeb ogrzewania budynków Spółdzielnia realizuje poprzez własne kotłownie gazowe.

Moc kotłów gazowych zainstalowanych wynosi:

kotłownia 1 ul. Kopernika 7 2 x 650 KW = 1 300 KW

kotłownia 2 ul. Bielawskiego 17 2 x 500 KW = 1 000 KW

Zimna woda dostarczana jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Brzozowie

Opłaty eksploatacyjne

Spółdzielnia wylicza opłaty czynszowe na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów kosztów oraz cen usług komunalnych dostarczanych przez podmioty zewnętrzne takich jak: woda i odbiór ścieków, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna, gaz i innych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz kosztów produkcji ciepła przez własne kotłownie

Rachunkowość i finanse

Sprawy dotyczące zagadnień finansowo-księgowych i funduszy przedstawione są w Statucie Spółdzielni. Statut nakazuje Spółdzielni prowadzenie działalności gospodarczej na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom. Rada Nadzorcza Spółdzielni corocznie zatwierdza plany finansowo – gospodarcze na poszczególne lata.

Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zgodnie z ustawą i §89 Statutu, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej działalności w roku następnym.

Sytuacja finansowa za 2020

Działalność mieszkaniowa

Przychody z tytułu lokali mieszkaniowych: 1 887 894,41

Koszty z tytułu utrzymania lokali mieszkalnych: 1 906 617,35

Różnica kosztów nad przychodami: - 18 722,94

Działalność gospodarcza

Przychody z tytułu działalności gospodarczej:	255 374,33
Koszty z tytułu działalności gospodarczej:	98 880
Zysk brutto	156 494,28
 Zysk netto	 142 410,28

Szczegółowe dane odnośnie finansów Spółdzielni przedstawia osobne sprawozdanie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie