

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK”
W KRAKOWIE**

ZA OKRES 01.01.2020– 31.12.2020

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyk” w Krakowie działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. ustawy z dnia 16.09.1982 – Prawo spółdzielcze,
3. ustawy z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
4. ustawy z dnia 24.06.1994 o własności lokali,
5. innych ustaw oraz postanowień Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 04.06.2018 zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa śródmieścia Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.07.2018r

Działalność Spółdzielni prowadzona jest od 10.02.1995r na podstawie wpisu dokonanego do Rejestru Spółdzielni pod numerem S-679/A w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział VI Gospodarczy- Rejestrowy. W dniu 11.09.2003r dokonano rejestracji w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000171871.

Do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni oraz do reprezentowania jej na zewnątrz na mocy § 85 Statutu powołano Zarząd, który w okresie 01.01.2020 – 01.09.2020 działał w następującym składzie:

Stanisław Koziń – Prezes Zarządu (na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 18/2008 z dnia 09.07.2008)

Andrzej Kokoszka – Członek Zarządu (nieetatowy Członek Zarządu na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/95/Rn z 26.01.1995)

Zbigniew Flak – Członek Zarządu (nieetatowy Członek Zarządu na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2014 z 23.05.2014)

Beata Kożuch – Prokurent Główny Księgowy – powołana do reprezentowania Spółdzielni wraz z innym Członkiem Zarządu

W związku ze śmiercią, w dniu 01.09.2020, Członka Zarządu, Pana Zbigniewa Flaka, Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 23.09.2020, Uchwałą nr 6/2020/RN, uzupełniła skład Zarządu delegując z dniem 01.10.2020 do pracy w Zarządzie, V-ce Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Adama Raźnego.

Zmiana została ujawniona w KRS w dniu 15.01.2021.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2020 liczyła 692 członków.

W skład zasobów wchodzi 12 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 536 o łącznej powierzchni użytkowej 29.187,19m² mieszkań 2 pawilony handlowo – usługowe oraz budynek biurowy w którym znajduje się siedziba Spółdzielni.

W związku z wprowadzeniem w dniu 20 marca 2020, na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii związanej z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, bieżąca działalność Spółdzielni została w znacznym stopniu utrudniona.

Realizując, zapisy poszczególnych Rozporządzeń Zarząd zmuszony był do podejmowania na bieżąco decyzji odnośnie działalności i realizacji planów.

Z uwagi na wprowadzone ograniczenia niemożliwe było zwołanie Walnego Zgromadzenia oraz planowanego zebrania z mieszkańcami ul. Lasówka 40 i 44. W niektórych okresach możliwa była jedynie zdalna praca Rady Nadzorczej oraz Zarządu. Okresowo ograniczano pracę biura Spółdzielni, zalecając kontakt mailowy lub telefoniczny, a osobiste wizyty ograniczając do minimum.

Konieczne było ponowne zorganizowanie bezpiecznej pracy gospodarzy domów, poprzez odpowiednie wyposażenie w środki ochrony osobistej oraz środków do dezynfekcji sprzętanych powierzchni i pomieszczeń.

Dostosowywano realizację planu remontowego do bieżącej sytuacji epidemicznej. Ograniczano do minimum wejścia wykonawców robót i pracowników Spółdzielni do mieszkań.

Konieczne było poniesienie dodatkowych kosztów eksploatacyjnych na zakup środków do dezynfekcji i ochrony osobistej.

Pomimo wymienionych wyżej utrudnień udało się utrzymać stałą pracę biura oraz zapewnić bieżącą obsługę budynków w zakresie sprzątnia, usuwania awarii i remontów.

W roku 2020 osiągnięto wynik finansowy brutto (zysk brutto) w wysokości 9.870,97zł
podatek dochodowy od osób prawnych 22.768,00zł
wynik finansowy netto – 12.897,03zł

z czego:

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - nadwyżka kosztów nad przychodami -212.169,80zł

Nadwyżka Bilansowa – zysk 199.272,77zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2019 posiadała środki pieniężne w wysokości 1.910.029,84zł

Liczby te wskazują na dobry stan finansowo – gospodarczy Spółdzielni i na ich podstawie można stwierdzić, że nie ma zagrożenia dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni, w dającej się przewidzieć przyszłości.

SM ENERGETYK

WYNIKI na DZIAŁALNOŚCI w okresie I - XII/ 2020			
	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK
Eksploatacja podstawowa	1 178 025,48	1 390 523,34	-212 497,86
C.O. + C.C.W.	1 257 737,51	1 259 540,15	-1 802,64
Woda i kanalizacja	514 936,18	530 929,17	-15 992,99
Wywóz nieczystości	212 794,71	216 793,46	-3 998,75
Dźwigi	40 504,20	38 516,51	1 987,69
Azart	2 625,00	2 625,00	0,00
Domofon	9 554,64	9 556,68	-2,04
Pożytki	373 492,15	167 477,09	206 015,06
Przychody / koszty finansowe	11 688,30	67,01	11 621,29
Pozost. przych. / koszty operac.	28 572,56	4 031,35	24 541,21
Straty / zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
Wynik brutto na działalności	3 629 930,73	3 620 059,76	9 870,97
Podatek dochodowy od osób prawnych			22 768,00
Wynik netto na działalności			-12 897,03

z czego:

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	-212 169,80
NADWYŻKA BILANSOWA	199 272,77
	-12 897,03

	01.01.2020	2020	31.12.2020
Heiła 10/Heiła 12	35 796,29	-35 708,24	88,05
Al.Pokoju 87/Al.Pokju 89	9 107,70	-51 102,62	-41 994,92
Lasówka 40/Lasówka 44	18 267,31	-69 000,09	-50 732,78
Centralna 38a	20 857,44	-29 761,46	-8 904,02
Śląska 8a/Lubelska 18b	10 577,64	-8 640,60	1 937,04
Łanowa 43c	11 322,09	-11 659,19	-337,10
Mitery 3	-7 489,69	-1 782,28	-9 271,97
Śląska 10	2 815,60	-4 515,32	-1 699,72
Stan rezerw GZM	101 254,38	-212 169,80	-110 915,42

Uwagi:

Nadwyżka bilansowa z 2019 roku 204 803,05

WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA ROK 2020

L.p.	Nieruchomość	Rodzaj robót planowanych na 2020 rok	zakres robót	Wartość szacunkowa robót	Wykonanie
1.	ul. Lasówka 40, ul. Lasówka 44	wymiana dźwigu osobowego	Lasówka 44 kl. II	135 000,00	121 849,62
		remont drogi wewnętrznej		120 000,00	74 481,67
		Razem		255 000,00	196 331,29
2.	Al. Pokoju 87, Al. Pokoju 89	wymiana domofonów	4 klatki	15 000,00	7 443,87
		Razem		15 000,00	7 443,87
3.	ul. Centralna 38a	wymiana domofonów	3 klatki	15 000,00	8 885,67
		Razem		15 000,00	8 885,67
4.	ul. Heila 10, ul. Heila 12	odglonienie oraz pomalowanie części elewacji	ul. Heila 10 i 12	70 000,00	69 637,47
		wymiana domofonów	7 klatek	25 000,00	10 017,00
		wykonanie monitoringu wizyjnego	ul. E. Heila 10 i 12	22 000,00	18 948,16
		Razem		117 000,00	98 602,63
5.	ul. Śląska 8a, ul. Lubelska 18b			0,00	
		Razem		0,00	0,00
6.	ul. Śląska 10	wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy		3 000,00	2 001,09
		Razem		3 000,00	2 001,09
7.	ul. Mityry 3	wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy		5 000,00	4 039,20
		Razem		5 000,00	4 039,20
8.	ul. Łanowa 43c	remont części elewacji		142 000,00	140 925,31
		Razem		142 000,00	140 925,31
9.	OGÓŁEM:			552 000,00	458 229,06

REZERWA FUNDUSZU REMONTOWEGO

na awarie i nieprzewidziane remonty

25 000,00 20 954,48

OGÓŁEM:

577 000,00 479 183,54

Dbając o właściwy stan techniczny budynków i wychodząc naprzeciw oczekiwaniu mieszkańców Spółdzielnia corocznie przeznaczana na prace remontowe znaczne środki finansowe.

W roku 2020 wykonano remonty na łączną kwotę 479.183,54zł

FUNDUSZ REMONTOWY za okres I- XII . 2020					
	Stan na 01.01.2020	KOSZTY	NALICZENIA	Inne	Stan na 31.12.2020
Heila 10, Heila 12	97 755,04	100 060,63	47 990,40		45 684,81
Heila 10, Heila 12-wodomierze	-7 923,41	0,00	1 240,80		-6 682,61
Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89	-87 463,72	8 739,87	90 448,68		-5 754,91
Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89-wodomierze	-5 092,45	0,00	1 353,60		-3 738,85
Lasówka 40, Lasówka 44	74 238,48	204 722,35	199 201,08		68 717,21
Lasówka 40, Lasówka 44 -wodomierze	-18 787,58	0,00	9 051,00		-9 736,58
Centralna 38 A	-41 692,29	15 157,71	78 352,56		21 502,56
Centralna 38 A-wodomierze	-20 580,86	0,00	5 498,88		-15 081,98
Śląska 8a, Lubelska 18b	12 221,33	0,00	14 008,80		26 230,13
Śląska 8a, Lubelska 18b-wodomierze	-1 457,67	0,00	214,32		-1 243,35
Łanowa 43 C	65 580,52	141 648,19	28 301,40		-47 766,27
Łanowa 43 C - wodomierze	-4 007,89	0,00	1 932,00		-2 075,89
Mitery 3	28 401,98	6 499,20	8 756,40		30 659,18
Mitery 3-wodomierze	-707,65	0,00	101,52		-606,13
Śląska 10	23 789,49	2 355,59	2 563,68		23 997,58
Śląska 10-wodomierze	-40,86	0,00	9,12		-31,74
RAZEM:	114 232,46	479 183,54	489 024,24	0,00	124 073,16

Fundusz remontowy Sp-ni 422 829,42

RAZEM 546 902,58

Zarząd w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 na wniosek Prezesa Zarządu zebrał się na 30 posiedzeniach, w celu omówienia i załatwienia bieżących spraw Spółdzielni.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.

W ramach tych kompetencji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w okresie sprawozdawczym podejmował następujące decyzje:

- a. w sprawie przyjęcia nowych członków Spółdzielni – 15 uchwał
- b. w sprawie zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych – 1 uchwał
- c. w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych – 1 uchwała
- d. w sprawie ustalenia stawek podatku od nieruchomości od dnia 01.06.2020 - 1 uchwała

- e. w sprawie ustalenia współczynnika do wyliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie dla ul.Lasówka 40,44 – 1 uchwała
- f. w sprawie ustalenia stawek za gospodarowanie odpadami i najem pojemników dla lokali użytkowych i mieszkalnych – 2 uchwały
- g. dokonanie odpisu aktualizującego należności – 1 uchwała
- e. w sprawie dokonania odpisu aktualizującego wartość należności nieściągalnych – 1 uchwała
- f. w sprawie zmiany załącznika do regulaminu wynagradzania – 1 uchwała

Na posiedzeniach Zarządu omawiane były plany finansowe Spółdzielni na rok 2020 oraz wyniki finansowe półroczne i roczne.

Złożono propozycję podziału zysku na pozostałej działalności za rok 2020 do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Na bieżąco Zarząd monitorował sprawy zaległości czynszowych. Rozpatrywano wnioski o rozłożenie zaległości na raty lub prolongatę terminu spłaty zadłużenia. Udzielano pełnomocnictw procesowych radcy prawnemu, do reprezentowania przez Sądem, w sprawach o odzyskanie zaległości czynszowych.

Podejmowano decyzję o skierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego oraz egzekucji komorniczej.

Dwukrotnie w okresie sprawozdawczym Zarząd złożył sprawozdanie Radzie Nadzorczej z podjętych działań windykacyjnych.

Podejmowano na bieżąco decyzje odnośnie dostosowania wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni do poziomu ponoszonych kosztów

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Rozpatrzono wnioski Głównej Księgowej odnośnie dokonania odpisów aktualizujących wartości należności nieściągalnych.

Rozpatrywano bieżące wnioski i skargi mieszkańców.

Kraków 09.03.2021