

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZARE DOMY” W ROKU 2018
(część z danymi finansowymi wraz z opisem kondycji finansowej Spółdzielni – jako
uzupełnienie Sprawozdania)

W okresie sprawozdawczym 01.01.2018 – 31.12.2018 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” (dalej zwany w skrócie „Zarząd”) działał w następującym składzie:

1. Maciej Roszkowski – Prezes Zarządu
2. Robert Poszwiński – członek Zarządu

Członek Zarządu – Robert Poszwiński w toku współpracy z naszą Spółdzielnią niestety nie spełnił minimalnych oczekiwań i dlatego dalsza współpraca nie była możliwa, a w połowie lutego 2019 r. p. Robert Poszwiński opuścił naszą Spółdzielnię.

Zarząd organizował swoją pracę poprzez cykliczne cotygodniowe posiedzenia w biurze Spółdzielni, w czasie których omawiane były:

1. bieżące problemy,
2. sprawy windykacyjne,
3. wnioski członków Spółdzielni,
4. projekty umów.

W okresie sprawozdawczym Zarząd zajmował się bieżącą działalnością Statutową Spółdzielni oraz wypełnianiem funkcji Zarządcy nieruchomości w odniesieniu do lokali znajdujących się w zasobie Spółdzielni i w odniesieniu do lokali członków z odrębną własnością.

Przychody i koszty z działalności operacyjnej Spółdzielni ukształtowały się następująco:

- przychody: **2 179 908,70 zł**
- koszty: **2 087 330,94 zł**

Wynik z działalności za rok 2018 zamyka się wynikiem dodatnim w kwocie **92 577,76 zł.**

Z działalności gospodarczej – najem lokali, pomieszczeń, miejsc parkingowych – uzyskaliśmy w roku 2018 przychód w wysokości **210 849,49 zł.** Zarząd zlecił szczegółową analizę stawek czynszu za najem, szczególnie do lokali, w odniesieniu do stawek czynszu za 1 m² i wysokości referencyjnych stawek

czynszu w podobnych lokalizacjach. Celem tego działania jest rewaloryzacja niektórych stawek.

W gospodarce finansowej Spółdzielni nie występują problemy płatnicze. Na koniec roku 2018 zasoby pieniężne Spółdzielni w postaci środków na rachunkach bankowych zamknęły się kwotą **1 492 574,13 zł**.

Na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) – na eksploatacji w roku 2018 ponieśliśmy stratę w wysokości **46 703,75 zł**. Stratę tą chcemy pokryć z **wyniku bilansowego netto** uzyskanego na całokształcie działalności Spółdzielni (kwota **115 906,51 zł**).

Pozostałą, po pokryciu strat na GZM, z wyniku bilansowego kwotę **69 202,76 zł** chcemy przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego z uwagi na liczne zaplanowane przedsięwzięcia, w szczególności:

1. modernizacja węzła Fałata/Łowicka,
2. prace budowlane w węźle Rakowiecka,
3. naprawy, renowacje klatek schodowych i zejść do piwnic,
4. opracowanie koncepcji wentylacji części wspólnej piwnic,
5. wymiana bramy w Osiedlu Rakowiecka,
6. naprawa kominów na budynku Akacja 10,
7. zabezpieczenie (malowanie) przed dalszą postępującą korozją dachu budynku Akacja 10 oraz wykonanie niezbędnych prac dekarских,
8. wymiany zaworów podpionowych na instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
9. renowacje furtek, bram,
10. renowacja łącznika wejścia od Narbutta,
11. etapowe wykonywanie renowacji i zabezpieczenia elewacji,
12. inne.

Zarząd zaplanował wielotorowo, w horyzoncie najbliższych 3 lat, liczne przedsięwzięcia remontowe celem utrzymania substancji budynków w stanie niepogorszonym jak też dla podniesienia ich walorów estetycznych i użytkowych. W chwili obecnej są Państwo świadkami stopniowego realizowania niektórych z nich.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Spółdzielnia eksploatuje 16 budynkami składającymi się na dwa zespoły Osiedli – Rakowiecka/Akacja i Fałata/Łowicka, w których zasobie znajduje się 241 lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rokrocznie Spółdzielnia wykonuje obowiązkowe przeglądy, o których mowa w ustawie Prawo budowlane, tj. przegląd budowlany, kominiarski i gazowy.

W zakresie utrzymania porządku i czystości usługi na podstawie umowy o pracę świadczy dwóch gospodarzy domów.

W zakresie konserwacji ogólnej usługi świadczy firma Best-Service Daniel Kierszniewski. Konserwację domofonów wykonuje Zakład Usługowo-Handlowy Andrzej Babiak. Konserwację węzłów świadczyła firma BEN-KLIN Brewczyński. Jednakże z uwagi na ilość i skalę błędów w zakresie wykonywania konserwacji zdecydowaliśmy się wypowiedzieć umowę z tą firmą zastępując ją w roku 2019 r. (od 1 czerwca) firmą Sanit-Gaz, która zaproponowała do tego niższe niż dotychczas stawki za konserwację.

Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków Spółdzielni we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na koniec roku 2018 wyniosła **367 733,61 zł**. Natomiast zadłużenie w maju 2019 r. wyniosło **290 602,80 zł**.

Zarząd z uwagi na utrzymujące się u niektórych członków wysokie zadłużenie zdecydował o powzięciu zdecydowanych kroków z doprowadzeniem do licytacji komorniczej w tych przypadkach, gdzie nie istnieje szansa na spłatę zadłużenia nawet w płatnościach ratałnych. Nadmienić należy, że na zdecydowaną większość zadłużenia wpływa zadłużenie kilkunastu dłużników. Dlatego działania wobec tych osób muszą i będą prowadzone w sposób zdecydowanie szybszy niż dotychczas.

Kończąc powyższą część sprawozdania pragnę podziękować za okazane zaufanie i wsparcie, a także wyrazić pogląd, że podjęliśmy zdecydowane działania, które powinny w najbliższym czasie przynieść oczekiwane efekty w zakresie gospodarki zasobami oraz w obszarze dyscypliny finansowej, rozliczeniowej eliminując w kolejnych okresach rozliczeniowych niedomagania, które tak bardzo były dla nas wszystkich uciążliwe.

Maciej Roszkowski

Prezes Zarządu