SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"Wspólnota"
21-010 Łęczna, ul. Staszica 5
tel. (0-81) 462-76-76; 752-25-75
NIP 713-001-76-98 Reg. 001381898
-3-

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA" w ŁĘCZNEJ ZA 2020r.

1. INFORMACJE OGÓLNE, SKŁAD I OBOWIĄZKI ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota'" w Łęcznej realizując obowiązek wynikający z art. 49 Ustawy o rachunkowości i art. 48 Ustawy Prawo Spółdzielcze w związku z par 49 statutu Spółdzielni niniejszym przedstawia doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2020 r.
Podstawowym dokumentem regulującym zasady działalności Spółdzielni jest jej statut.

Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków oraz ich rodzin, a także potrzeb o charakterze gospodarczym i społecznym wynikającym z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

W 2020 roku Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" w Łęcznej nie odbyło się z uwagi na pandemię COVID-19. Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. z 2020 r., poz. 568 z póź. zm./ „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, <u>ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu</u>".

W 2020 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ Wspólnota" pracował w następującym składzie:

1. Prezes Zarządu- Rafał Milanowski
2. Członek Zarządu – Dariusz Baran
3. Członek Zarządu – Róża Koszałka

Działania Zarządu Spółdzielni koncentrowały się głównie na:

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej spółdzielni,
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania spółdzielni,
- działaniach zmierzających do wzrostu efektywności procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe,
- działaniach zmierzających do zwiększenia zakresu robót remontowych i utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym.
-działaniach związanych z pozyskaniem środków zewnętrznych

Podstawą działalności Zarządu był, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowy oraz plan remontowy na 2020 r.

Zarząd na bieżąco kontrolował wszystkie wydatki starając się utrzymać je w zaplanowanych wielkościach. Po zakończeniu każdego kwartału dokonywane były szczegółowe analizy ekonomiczne bieżącej działalności Spółdzielni, które w formie kwartalnych sprawozdań przedstawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Zarząd prowadził posiedzenia , na których rozpatrywał następujące zagadnienia:

- przyjęcie w poczet członkostwa w Spółdzielni
- rezygnacje i wykreślenie z członkostwa
- realizację remontów ujętych w planie remontowym
- prowadzenie bieżącej konserwacji zasobów
- spraw związanych z ustanowieniem odrębnej własności
- analiza zadłużeń czynszowych, rozpatrywanie podań w sprawie rozłożenia na raty.
- poprawy estetyki i warunków zamieszkania w zasobach spółdzielni
- rozpatrywanie bieżącej korespondencji wpływającej od członków np. prośby, wnioski, skargi.

Działalność Zarządu w 2020 r. dotyczyła głównie realizacji długofalowego planu wyznaczonego przez Walne Zgromadzenie oraz Radę Nadzorczą, związanego z modernizacją instalacji CO i CW wraz z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii. Na ten cel Zarząd pozyskał zewnętrzne środki finansowe w ramach Osi Priorytetowej **5 EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA I GOSPODARKA NISKOEMISYJNA, działanie 5.3 Efektywność energetyczna sektora mieszkaniowego Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020.**

Pierwszym etapem inwestycji było przeprowadzenie postępowania przetargowego na wykonanie dokumentacji projektowej budowlanej i wykonawczej na wykonanie indywidualnych kompaktowych węzłów cieplnych oraz instalacji solarnych z panelami solarnymi na dachu podłączonych do zasobników centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, automatyki kontrolno-sterującej wraz z systemem zdalnego monitoringu parametrów pracy, doborze zaworów regulacji podpionowej instalacji c.o. i c.w.u. dla 24 budynków wielorodzinnych mieszkalnych zlokalizowanych w Łęcznej".

W wyniku otrzymanej dotacji na realizacje projektu oraz wykonaniu przez Spółdzielnię stosownej dokumentacji technicznej można było przystąpić do procesu wyboru wykonawcy założonych prac. Postępowanie przetargowe, gdzie przedmiotem zamówienia jest modernizacja energetyczna budynków mieszkalnych SM "Wspólnota" w Łęcznej, zostało ogłoszone dnia 10.11.2020 r. i zgodnie z wytycznymi międzynarodowymi jest prowadzone na Bazie Konkurencyjności Funduszy Europejskich. Rozstrzygnięcie postępowanie z uwagi na znaczny stopień skomplikowania procedur planowany jest na początek przyszłego roku.

2. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W 2020 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" na podstawie Uchwały Nr 16/2015 Rady Nadzorczej była zatrudniona załoga na 6 etatach. Jednocześnie informujemy, iż wyniku ograniczonych środków finansowych i dużych wymagań finansowych wykwalifikowanych pracowników wciąż poszukujemy pracownika na stanowisko Inspektora ds. Technicznych. Oprócz pracowników etatowych zatrudniona była również Kancelaria Radców Prawnych na zasadzie umowy cywilnoprawnej.

Obsługę techniczną zasobów mieszkaniowych, w tym naprawy, konserwacji, usuwania awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i elektrycznej prowadziła firma ARTBIZ. Zabezpieczenie i usuwanie awarii poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne realizowane było za pośrednictwem w/w firmy. Zakres powierzonych prac obejmuje usuwanie awarii na: instalacjach wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz instalacji elektrycznej.

Utrzymanie w stanie technicznym sprawności dźwigów zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonywano na podstawie umowy przez „Lift Serwis".

3. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ SPRAWY CZŁONKOWSKO- MIESZKANIOWE

Na koniec okresu sprawozdawczego zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" obejmowały powierzchnię:

- 42 546,06 m^2- lokale mieszkalne
- 338,17 m^2- lokale użytkowe (w tym109,62m^2 spółdzielcze własnościowe)
- 6 082,20 m^2 – garaże
- 264,50 m^2- 23 miejsca postojowe

Spółdzielnia zarządza lokalami mieszkalnymi w ilości 721 w tym:
Zarząd powierzony (odrębna własność lokali)- 323
Mieszkania typu własnościowego- 362
Mieszkania typu lokatorskiego- 33
Mieszkania przeznaczone pod wynajem 3

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia liczyła 1137 członków.

Główne składniki kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

Lp.	**Wyszczególnienie**	**Wartość- zł**	**Udział %**
1.	Eksploatacja pozost. (k. zarządzania nieruchom. i ogólnoadmin., sprzątanie nieruchomości, deratyzacja)	656 654,92 zł	22,01%
2.	Koszty zakupu materiałów i pozostałe	74 738,49 zł	2,5 %
2.	Odpisy na remonty	791 329,02 zł	26,53%
3.	Koszty zakupu wody i odprow. ścieków	646 228,87 zł	21,66%
4.	Wywóz nieczystości	338 182,70 zł	11,33%
5.	Energia elektryczna do oświetlenia klatek schodowych i	35 648,48 zł	1,19 %

	pomieszczeń wspólnych		
6.	Podatki i ubezpieczenia majątkowe	117 366,72 zł	3,93%
7.	Koszty dostawy gazu	59 048,33 zł	1,97%
8.	Konserwacja bieżąca	177 356,40 zł	5,94%
9.	Konserwacja c.o. i c.w.	67 914,08 zł	2,27%
10	Przeglądy instalacji	8 578,53 zł	0,28%
11.	Konserwacja dźwigów	9 697,50 zł	0,39 %
	RAZEM	**2 982 744,04zł**	**100,00**

Powyższe zestawienie obrazuje jak rozkładają się koszty związane z eksploatacją i jaki jest udział poszczególnych składników w ogólnej kwocie.

Zarząd podejmuje wszelkie możliwe działania aby nie zwiększać poziomu kosztów ale musi przyjąć do wiadomości zatwierdzone stawki i regulować wystawione na ich podstawie faktury za świadczone usługi i dostarczone dobra.

4. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

Tabela przedstawia dynamikę zadłużenia w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Dynamika zadłużenia

Lp.	**Tytuł**	**Naliczenia**	Stan na 31.12.2019	**Stan na 31.12.2020**	**Wzrost + spadek -**
1.	**Czynsze mieszkalne**	Kwota zadłużenia	428 110,30	396 649,55	- 31 460,75

		Naliczenie roczne	4 240 272,20	4 404 801,74	+ 164 529,54
2.	**Normatywy mieszkalne**	Kwota zadłużenia	8 274,44	5 247,96	- 3 026,48
		Naliczenie roczne	248,40	0,00	- 248,40
3.	**Lokale użytkowe**	Kwota zadłużenia	15 219,52	9 834,91	- 5 384,61
		Naliczenie roczne	134 228,25	129 619,43	- 4 608,82
4.	**Garaże**	Kwota zadłużenia	13 873,78	12 347,22	- 1 526,56
		Naliczenie roczne	190 308,87	201 430,39	+ 11 121,52
	Ogółem	Kwota zadłużenia	465 478,04	424 079,64	- 41 398,40
		Naliczenie roczne	4 565 057,72	4 735 851,56	+ 170 793,84
		Wskaźnik %	10,20 %	8,95 %	

5. REMONTY I MODERNIZACJA

Podstawowym źródłem finansowania remontów i modernizacji w 2020 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpisy na fundusz remontowy(727 959,42 zł).

W okresie sprawozdawczym wykonano następujące prace:

Lp.	Adres budynku	Zakres rzeczowy robót
1.	Akacjowa 4	Naprawa obróbek dachowych
2.	Akacjowa 6	

3.	Akacjowa 8	Naprawa orynnowania
4.	Wiklinowa 1	
5.	Wiklinowa 3	Przebudowa instalacji wentylacyjnej
6.	Wiklinowa 5	Naprawa obróbek dachowych
7.	Wiklinowa 7	Naprawa obróbek dachowych
8.	Wiklinowa 9	Naprawa obróbek dachowych
9.	Wiklinowa 11	Naprawa obróbek dachowych
10.	Wiklinowa 13	Naprawa obróbek dachowych
11.	Wiklinowa 15	Naprawa obróbek dachowych
12.	Wiklinowa 17	Naprawa obróbek dachowych
13.	Wiklinowa 19	Naprawa obróbek dachowych
14.	Wiklinowa 18	Napraw poszycia dachowego
15.	Wiklinowa 20	Napraw poszycia dachowego, Remont schodów
16.	Wiklinowa 22	Napraw poszycia dachowego
17.	Wiklinowa 24	Napraw poszycia dachowego
18.	Jaśminowa 1	Odgrzybianie elewacji
19.	Jaśminowa 3	Odgrzybianie elewacji
20.	Spacerowa 2	malowanie elewacji wiatrołapów naprawa obróbki blacharskiej, przebudowa wentylacji czyszczenie instalacji kanalizacyjnej
21.	Spacerowa 4	docieplenie wiatrołapu, remont instalacji kanalizacyjnej, malowanie piwnicy po pożarze docieplenie wiatrołapu, remont instalacji kanalizacyjnej, malowanie piwnicy po pożarze

docieplenie wiatrołapu, remont instalacji kanalizacyjnej, malowanie piwnicy po pożarze

Nasadzenia żywopłotów

22.	Spacerowa 5	Mycie i odgrzybianie elewacji
23.	Patriotów Polskich 2	Naprawa orynnowania
24.	Szkolna 10	
25.	Staszica 5	amortyzacja windy za rok 2020
26.	Garaże Akacjowa 7	
27.	Garaże Akacjowa 9	
28.	Garaże Staszica 5A	Modernizacja szlabanu
29.	Akacjowa 9A garaże	
30.	Fundusz remontowy wspólny	

6. LUSTRACJA

W bieżącym okresie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota" przeprowadzona była lustracja ustawowa. Badanie lustracyjne obejmowało w szczególności:

- **Informacje wstępne**

  - dane rejestrowe,

  - wielkość Spółdzielni [ilość członków, zasobów, zatrudnienie],

  - postępowanie po lustracyjne oraz realizację wniosków z ;poprzedniej lustracji całokształtu działalności za okres 2010 -2013,

- **Podstawy prawne i organy statutowe Spółdzielni**.

- **Organizacja wewnętrzna, zatrudnienie i wynagradzania**,

  -struktura organizacyjna,

  -zatrudnienie i dokumentacja akt osobowych,

  -wynagrodzenia

- **Stan prawny gruntów** Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania

- **Sprawy członkowskie, dyspozycja lokalami i ustanawianie odrębnej własności lokali,**
- **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**:

-stan ilościowy, techniczny, estetyczny i porządkowy budynków i ich otoczenia,

-koszty, przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,

-gospodarka lokalami użytkowymi z uwzględnieniem wynajmu lokali,

-terminowość wnoszenia opłat za lokale i windykacja należności,

- zakres zakupu usług, umowy i ich realizacja,

- **Gospodarka remontowa**:

-nadzór techniczny, ustalanie potrzeb remontowych w tym działania energooszczędne,

-akumulacja środków finansowych na remonty i ich finansowanie,

-tryb doboru wykonawców, treść zawartych umów i ich realizacja,

- **Działalność inwestycyjna w zakresie budowy zespołu garaży**:

- poprawność przygotowania inwestycji,

- tryb doboru wykonawców, treść zawartych umów i ich realizacja,

- finansowanie i rozliczanie kosztów inwestycji i ustalenie wartości lokali.

- **Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe** w tym:

-wewnętrzne unormowania prawne dot. rachunkowości,

-funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej,

-stan funduszy i efektywność gospodarowania środkami pieniężnymi,

-rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni

-rozliczenia finansowe z tytułu wkładów i opłat eksploatacyjnych,

-tryb badania i zatwierdzania sprawozdań finansowych oraz poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego i ustalania wyniku finansowego, za ostatni rok sprawozdawczy

Spółdzielnia Mieszkaniowa "WSPÓLNOTA" w badanym okresie nie prowadziła działalności kulturalnej, stąd zakres badania nie obejmuje tego zagadnienia.

Wynik lustracji wraz z zaleceniami polustracyjnymi zostaną przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

7. ZAKOŃCZENIE

Na zakończenie Zarząd pragnie podziękować, Członkom Spółdzielni, pracownikom za udzieloną pomoc w naszej pracy , Radzie Nadzorczej Spółdzielni za współprace, aktywne i profesjonalne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów Naszej Spółdzielni.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"WSPÓLNOTA"
Łęczna, ul. Staszica 5