

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK”
W KRAKOWIE**

ZA OKRES 01.01.2021– 31.12.2021

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 01.01.2021 – 31.12.2021 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 (nietatowy Członek Zarządu na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/95/Rn z 26.01.1995)

Adam Rażny – Członek Zarządu (nietatowy Członek Zarządu na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2020/RN z 23.09.2020)

Beata Kozuch – Prokurent Główny Księgowy – powołana do reprezentowania Spółdzielni wraz z innym Członkiem Zarządu. W związku z rozwiązaniem umowy o pracę z dniem 31.07.2021 Rada Nadzorcza podjęła w dniu 11.08.2021 uchwałę nr 13/2021 o odwołaniu prokury.

Zmiana została ujawniona w KRS w dniu 20.09.2021.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2021 liczyła 688 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 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 Spółdzielni. 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 sprzątanym 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 sprzątania, usuwania awarii i remontów. W okresach, w których było to możliwe wykonano wszystkie wymagane przepisami okresowe przeglądy techniczne budynków i mieszkań (próby szczelności gazu, przeglądy kominiarskie oraz przeglądy stanu technicznego)

W roku 2021 osiągnięto wynik finansowy brutto (zysk brutto) w wysokości 15.662,80zł
podatek dochodowy od osób prawnych 18.766,00zł
wynik finansowy netto – 3.103,20zł

z czego:

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - nadwyżka kosztów nad przychodami -183.991,58zł

Nadwyżka Bilansowa – zysk 180.888,38zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2021 posiadała środki pieniężne w wysokości 1.895.540,18zł

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/ 2021			
	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK
Eksploatacja podstawowa	1 247 635,91	1 442 964,24	-195 328,33
C.O. + C.C.W.	1 466 206,73	1 473 774,92	-7 568,19
Woda i kanalizacja	507 778,06	509 001,24	-1 223,18
Wywóz nieczystości	336 851,66	335 476,83	1 374,83
Dźwigi	39 718,80	43 411,06	-3 692,26
Azart	2 625,00	2 625,00	0,00
Domofon	9 608,64	9 606,18	2,46
Pożytki	379 862,35	165 260,93	214 601,42
Przychody / koszty finansowe	6 284,25	0,04	6 284,21
Pozost. przych. / koszty operac.	5 947,74	4 735,90	1 211,84
Straty / zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
Wynik brutto na działalności	4 002 519,14	3 986 856,34	15 662,80
Podatek dochodowy od osób prawnych			18 766,00
Wynik netto na działalności			-3 103,20

z czego:

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	-183 991,58
NADWYŻKA BILANSOWA	180 888,38
	-3 103,20

	1.01.2021	2021	31.12.2021
Heiła 10/Heiła 12	88,05	-24 116,93	-24 028,88
Al.Pokoju 87/Al.Pokju 89	-41 994,92	-39 630,21	-81 625,13
Lasówka 40/Lasówka 44	-50 732,78	-61 663,90	-112 396,68
Centralna 38a	-8 904,02	-36 654,23	-45 558,25
Śląska 8a/Lubelska 18b	1 937,04	-10 304,15	-8 367,11
Łanowa 43c	-337,10	-8 078,38	-8 415,48
Mitery 3	-9 271,97	-880,98	-10 152,95
Śląska 10	-1 699,72	-2 662,80	-4 362,52
Stan rezerw GZM	-110 915,42	-183 991,58	-294 907,00

Uwagi:

Nadwyżka bilansowa z 2019 roku	204 803,05
Nadwyżka bilansowa z 2020 roku	199 272,77

WYKONANIE PLANU FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA ROK 2021

L.p.	Nieruchomość	Rodzaj robót planowanych na 2021 rok	zakres robót	wartość szacunkowa robót po korekcie	Wykonanie
1.	ul. Lasówka 40, ul. Lasówka 44	wymiana okien na klatkach schodowych i przejściach Xp.	2 budynki	220 000,00 zł	218 305,00 zł
		remont chodników oraz montaż stojaków na rowery	Lasówka 40,44	85 000,00 zł	56 055,16 zł
		wykonanie monitoringu X pięter	Lasówka 40,44	14 000,00 zł	13 617,56 zł
		Montaż szlabanu	Lasówka 40,44	35 000,00 zł	39 415,35 zł
		Razem		354 000,00 zł	327 393,07 zł
2.	Al. Pokoju 87, Al. Pokoju 89	docieplenie stropów nad 4 piętrem	8 klatek	50 000,00 zł	28 655,62 zł
		wykonanie monitoringu	al.Pokoju 87,89	17 000,00 zł	14 822,87 zł
		Razem		67 000,00 zł	43 478,49 zł
3.	ul. Centralna 38a	częściowy remont klatek schodowych	3 klatki	100 000,00 zł	93 380,68 zł
		Razem		100 000,00 zł	93 380,68 zł
4.	ul. Heila 10, ul. Heila 12				
		Razem			0,00
5.	ul. Śląska 8a, ul. Lubelska 18b	wykonanie projektu cwu		12 000,00 zł	9 040,50 zł
		Razem		12 000,00 zł	9 040,50 zł
6.	ul. Śląska 10	docieplenie stropu- położenie styropapy na dachu		36 000,00 zł	35 785,14 zł
		Razem		36 000,00 zł	35 785,14 zł
7.	ul. Mityry 3				
		Razem			0,00
8.	ul. Łanowa 43c				
		Razem			0,00
9.	OGÓŁEM:			569 000,00 zł	509 077,88 zł

REZERWA FUNDUSZU REMONTOWEGO

na awarie i nieprzewidziane remonty

25 000,00 zł 29 832,08 zł

OGÓŁEM:

594 000,00 zł 538 909,96 zł

Malowanie elewacji pawilonu Lasówka 42

z funduszu remontowego Spółdzielni

26 000,00 zł 23 124,50 zł

Wykonanie nawierzchni przy pawilonie Centralna 30 na pow. ok. 30m²

z funduszu remontowego Spółdzielni

8 000,00 zł 6 000,00 zł

FUNDUSZ REMONTOWY za okres I - XII . 2021					
	Stan na 01.01.2021	KOSZTY	NALICZENIA	Inne	Stan na 31.12.2021
Heiła 10, Heiła 12	45 684,81	4 294,80	47 990,40		89 380,41
Heiła 10, Heiła 12-wodomierze	-6 682,61	0,00	1 240,80		-5 441,81
Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89	-5 754,91	46 450,21	90 448,68		38 243,56
Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89-wodomierze	-3 738,85	0,00	1 353,60		-2 385,25
Lasówka 40, Lasówka 44	68 717,21	343 321,53	199 201,08		-75 403,24
Lasówka 40, Lasówka 44 -wodomierze	-9 736,58	0,00	9 051,00		-685,58
Centralna 38 A	21 502,56	96 474,58	78 352,56		3 380,54
Centralna 38 A-wodomierze	-15 081,98	0,00	5 498,88		-9 583,10
Śląska 8a, Lubelska 18b	26 230,13	10 347,30	33 520,80		49 403,63
Śląska 8a, Lubelska 18b-wodomierze	-1 243,35	0,00	214,32		-1 029,03
Łanowa 43 C	-47 766,27	1 583,00	28 301,40		-21 047,87
Łanowa 43 C - wodomierze	-2 075,89	0,00	1 932,00		-143,89
Mitery 3	30 659,18	0,00	8 756,40		39 415,58
Mitery 3-wodomierze	-606,13	0,00	101,52		-504,61
Śląska 10	23 997,58	36 438,54	2 563,68		-9 877,28
Śląska 10-wodomierze	-31,74	0,00	9,12		-22,62
RAZEM:	124 073,16	538 909,96	508 536,24	0,00	93 699,44

Fundusz remontowy Sp-ni 393 704,92

RAZEM 487 404,36

Fundusz remontowy Sp-ni na 31.12.2020 r.	422 829,42
Roboty remontowe-ogłoszenie	-184,50
Malowanie elewacji - Lasówka 42	-22 940,00
Remont nawierzchni Centralna 30	-6 000,00
Fundusz remontowy S-ni na 31.12.2021r.	393 704,92

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

W roku 2021 wykonano remonty na łączną kwotę 568.034,46zł

Zarząd w okresie 01.01.2021 – 31.12.2021 na wniosek Prezesa Zarządu zebrał się na 41 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 – 7 uchwał
- b. w sprawie zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych – 5 uchwał
- c. w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych i CO – 2 uchwały
- d. w sprawie ustalenia współczynnika do wyliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie dla ul. Lasówka 40,44 – 1 uchwała
- e. w sprawie ustalenia zakresu i udzielenia pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni dla Pani Doroty Bierut - 2 uchwały
- f. odwołanie prokury dla Pani Beaty Kozuch – 1 uchwała

Na posiedzeniach Zarządu omawiane były plany finansowe Spółdzielni na rok 2021 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.

Złożono odwołanie do SKO od decyzji Wydziału Skarbu Miasta UMK w sprawie podwyższenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działki nr 261/2 obr.54 Nowa Huta.

Zapoznano się z wynikami kontroli przeprowadzonej w biurze Spółdzielni przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krakowie.

Zorganizowano, przeprowadzono i omówiono spotkanie z mieszkańcami ul. Lasówka 40 i 44, podjęto decyzję o sposobie realizacji złożonych wniosków.

Zapoznano się z wynikami kontroli przeprowadzonej przez Państwową Inspekcję Pracy.

Zlecono Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie przeprowadzenie lustracji ustawowej za lata 2018 – 2020

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

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Rozpatrywano bieżące wnioski i skargi mieszkańców.

Kraków 25.04.2022