

**SPRAWOZDANIE**

**Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK”  
W KRAKOWIE**

**ZA OKRES 01.01.2018 – 31.12.2018**

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 01.01.2018 – 31.12.2018 działał w następującym składzie:

Stanisław Kozień – 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 Kozuch – Prokurent Główny Księgowy – powołana do reprezentowania Spółdzielni wraz z innym Członkiem Zarządu

Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 liczyła 680 członków.

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

Rok 2018 był kolejnym rokiem dobrych wyników w gospodarce Spółdzielni.

Osiągnięto wynik finansowy brutto ( zysk brutto) w wysokości 80.648,21zł  
podatek dochodowy od osób prawnych 37.755,00zł  
wynik finansowy netto 42.893,21zł

z czego:

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - nadwyżka kosztów nad przychodami 174.426,60zł  
Nadwyżka Bilansowa – zysk 217.319,81zł

**WYNIKI na DZIAŁALNOŚCI w okresie I - XII/ 2018**

	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK
Eksploatacja podstawowa	1 211 049,12	1 401 027,98	-189 978,86
C.O. + C.C.W.	1 125 528,47	1 122 866,18	2 662,29
Woda i kanalizacja	516 668,43	524 343,04	-7 674,61
Wywóz nieczystości	191 854,37	190 380,72	1 473,65
Dźwigi	41 949,20	33 538,08	8 411,12
Azart	2 625,00	2 625,00	0,00
Domofon / Wodomierze	9 550,81	9 556,79	-5,98
Pożytki	362 081,14	160 766,70	201 314,44
Przychody / koszty finansowe	57 679,48	0,01	57 679,47
Pozost. przych. / koszty operac.	25 571,53	18 804,84	6 766,69
Straty / zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
<b>Wynik brutto na działalności</b>	<b>3 544 557,55</b>	<b>3 463 909,34</b>	<b>80 648,21</b>
Podatek dochodowy od osób prawnych (zaliczka)			37 755,00
<b>Wynik netto na działalności</b>			<b>42 893,21</b>

z czego:

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	-174 426,60
NADWYŻKA BILANSOWA	217 319,81
	<u>42 893,21</u>

	30.06.2018	Wynik 2018	31.12.2018
Heiła 10/Heiła 12	67 708,12	-33 503,55	34 204,57
Al.Pokoju 87/Al.Pokju 89	79 829,35	-35 551,00	44 278,35
Lasówka 40/Lasówka 44	124 641,15	-53 472,06	71 169,09
Centralna 38a	66 849,61	-23 708,76	43 140,85
Śląska 8a/Lubelska 18b	16 315,40	-11 803,40	4 512,00
Łanowa 43c	30 244,26	-7 457,78	22 786,48
Mitery 3	-3 763,46	-5 356,02	-9 119,48
Śląska 10	6 717,82	-3 574,03	3 143,79
<b>Stan rezerw GZM</b>	<b>388 542,25</b>	<b>-174 426,60</b>	<b>214 115,65</b>

Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 posiadała środki pieniężne w wysokości 2.745.662,55zł  
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.

## WYKONANIE PLANU FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA ROK 2018

Lp.	Nieruchomość	Rodzaj robót planowanych na 2018 rok	zakres robót	Wartość szacunkowa robót	Wykonanie
1.	Lasówka 40, Lasówka 44	wymiana dźwigu osobowego	Lasówka 44 kl. I	125 000,00	120 439,83
		<b>Razem</b>		<b>125 000,00</b>	<b>120 439,83</b>
2.	Al. Pokoju 87, Al. Pokoju 89	wymiana bram wejściowych zewnętrznych do klatek schodowych	8 szt.	45 000,00	36 872,28
		remont klatek schodowych	al. Pokoju 87	80 000,00	0,00
		remont piętrowych skrzynek elektrycznych i złącza	al. Pokoju 87	50 000,00	38 993,40
		<b>Razem</b>		<b>175 000,00</b>	<b>75 865,68</b>
3.	Centralna 38a	wymiana dźwigu osobowego	kl. I	125 000,00	113 158,81
		<b>Razem</b>		<b>125 000,00</b>	<b>113 158,81</b>
4.	Heila 10, Heila 12				
		<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.	Śląska 8a, Lubelska 18b	remont klatek schodowych	2 klatki	60 000,00	31 510,83
		<b>Razem</b>		<b>60 000,00</b>	<b>31 510,83</b>
6.	Śląska 10				
		<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7.	Mitary 3				
		<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
8.	Łanowa 43c				
		<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
9.	<b>OGÓLEM:</b>			<b>485 000,00</b>	<b>340 975,15</b>

### REZERWA FUNDUSZU REMONTOWEGO

na awarie i nieprzewidziane remonty

25 000,00    7 665,96

**OGÓLEM:**

**510 000,00    348 641,11**

Dbając o właściwy stan techniczny budynków i wychodząc naprzeciw oczekiwaniu mieszkańców Spółdzielnia corocznie ponosi duże nakłady na remonty i przeznaczają na prace remontowe znaczne środki finansowe.

W roku 2018 wykonano remonty na łączną kwotę 394.898,82zł w tym: remonty - 348.641,11zł, oraz legalizacyjna wymiana wodomierzy - 46.257,71zł

<b>FUNDUSZ REMONTOWY za okres I- XII. 2018</b>					
	Stan na 01.01.2018	KOSZTY	NALICZENIA	Inne	Stan na 31.12.2018
Heiła 10, Heiła 12	27 905,14	22,55	47 877,42		75 760,01
Heiła 10, Heiła 12-wodomierze	0,00	9 474,41	310,20		-9 164,21
Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89	67 557,21	80 689,68	90 448,68		77 316,21
Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89-wodomierze	0,00	6 716,46	338,40		-6 378,06
Lasówka 40, Lasówka 44	-29 644,43	121 001,43	200 206,84		49 560,98
Lasówka 40, Lasówka 44 -wodomierze	-36 889,58	0,00	9 051,00		-27 838,58
Centralna 38 A	17 247,76	115 059,61	78 352,56		-19 459,29
Centralna 38 A-wodomierze	0,00	27 454,46	1 374,72		-26 079,74
Śląska 8a, Lubelska 18b	20 693,72	31 510,83	14 008,80		3 191,69
Śląska 8a, Lubelska 18b-wodomierze	0,00	1 725,57	53,58		-1 671,99
Łanowa 43 C	11 424,50	357,01	18 867,60		29 935,09
Łanowa 43 C - wodomierze	-7 871,89	0,00	1 932,00		-5 939,89
Mitery 3	10 889,18	0,00	8 756,40		19 645,58
Mitery 3-wodomierze	0,00	834,55	25,38		-809,17
Śląska 10	19 022,36	0,00	2 563,68		21 586,04
Śląska 10-wodomierze	0,00	52,26	2,28		-49,98
<b>RAZEM:</b>	<b>100 333,97</b>	<b>394 898,82</b>	<b>474 169,54</b>	<b>0,00</b>	<b>179 604,69</b>
			Fundusz remontowy Sp-ni		430 679,42
			<b>RAZEM</b>		<b>610 284,11</b>

Zarząd w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018 na wniosek Prezesa Zarządu zebrał się na 37 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:

- w sprawie przyjęcia nowych członków Spółdzielni – 8 uchwał
- w sprawie zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych – 2 uchwały
- w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych – 1 uchwała
- w sprawie ustalenia współczynnika do wyliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie dla ul.Lasówka 40,44 – 1 uchwała

e. w sprawie dokonania odpisu aktualizującego wartość należności nieściągalnych – 1 uchwała

Na posiedzeniach Zarządu omawiane były plany finansowe Spółdzielni na rok 2018 oraz wyniki finansowe półroczne i roczne.

Złożono propozycję podziału zysku na pozostałej działalności za rok 2017 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. W ramach działań windykacyjnych podjęto decyzję o ogłoszeniu licytacji na wyłonienie nabywcy prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul.E.Heila w Krakowie.

Podejmowano na bieżąco decyzje odnośnie dostosowania wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni do poziomu ponoszonych kosztów ( opłata za wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości itp.)

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

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

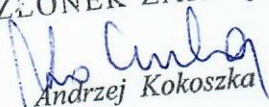
Zaplanowano roboty remontowe na rok 2019 oraz podjęto decyzję o ogłoszeniu przetargów.

Rozpatrywano bieżące wnioski i skargi mieszkańców.

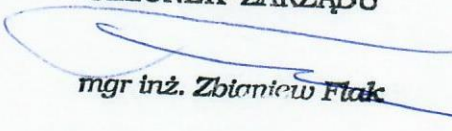
Kraków 15.04.2019

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
"ENERGETYK"


CZŁONEK ZARZĄDU

  
Andrzej Kokoszka

CZŁONEK ZARZĄDU

  
mgr inż. Zbigniew Flak

PREZES ZARZĄDU

  
Stanisław Kozień