

SPRAWOZDANIE
Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ”
w Gryfinie za rok 2018

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Zarząd odbył 29 posiedzeń, na których były omawiane sprawy bieżącej działalności Spółdzielni takie jak: sprawy członkowskie, windykacji długów od członków zalegających z opłatami, rozpatrywanie podań i rozmowy z członkami w sprawach ich kłopotów finansowych związanych z regulowaniem czynszów, sprawy robót remontowych, eksploatacyjnych i inwestycyjnych, sprawy realizacji planów finansowych Spółdzielni oraz sprawy sądowe.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

W okresie sprawozdawczym pracował w spółdzielni następujący skład Zarządu:

- Waldemar Szatanik – Prezes Zarządu
- Aneta Ziemia – Członek Zarządu Główna Księgowa
- Szczepan Olczak – Członek Zarządu, Z-ca Prezesa Zarządu Specjalista ds. eksploatacji

W spółdzielni funkcjonowały następujące etaty:

- Prezes Zarządu
- Główna Księgowa
- Starszy referent ds. Księgowości 2 etaty
- Specjalista ds. samorządowych
- Specjalista ds. eksploatacji
- Sprzątaczką – ¼ etatu

II. Samorząd

W 2018 roku Zarząd stwierdził powstanie członkostwa w Spółdzielni wobec 24 osób oraz ustanie członkostwa wobec 15 osób.

Na dzień 31.12.2018 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 777 osób.

III. Zarząd nieruchomościami

Stan zasobów na dzień 31.12.2018 r.:

1. Ilość budynków	17
2. Ilość mieszkań	582
3. Powierzchnia mieszkań	29 581,59 m ²
4. Ilość lokali użytkowych	52
5. Powierzchnia lokali użytkowych	2 964,53 m ²
6. Ilość garaży	224
7. Powierzchnia garaży	3 950,24 m ²

Stawka eksploatacyjna

Od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

dla członków Spółdzielni - 2,28 zł/m²

dla osób nie będących członkami
Spółdzielni - 2,34 zł/m²

1 

Wynik na działalności

- przychody	-	3 833 057,45 zł
(w tym nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM 65 865,19 zł)		
- koszty ogółem	-	3 787 566,77 zł
- wynik dodatni	-	45 490,68 zł

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2018 r. (powyżej trzech miesięcy) – 204 156,01 zł (45 lokali).

Stali dłużnicy – zadłużenie powyżej roku – 132 857,34 zł (11 lokali).

IV. Remonty

Planowane środki finansowe do wykorzystania w ramach funduszu remontowego na rok 2018 wyniosły: 434 419,54 zł.

Wydatkowano na remonty, w tym awarie i roboty nieprzewidziane konieczne do wykonania: 375 604,89 zł.

Nieruchomość	Plan 2018 (w zł)	Wykonanie 2018 w (zł)
Kościelna – Piastów	21 800,00	12 713,48
Łużycka	10 750,00	5 860,86
Energetyków	46 200,00	26 161,52
Sienkiewicza – Żeromskiego	14 100,00	6 741,57
Jana Pawła II	71 400,00	67 926,77
Smocza 18 – 22c	162 652,23	165 256,57
Falskiego 29	17 016,00	8 249,01
Falskiego 29 - garażowisko	4 094,31	2 541,86
Kraśńskiego - Iwaszkiewicza	47 700,00	44 359,50
Falskiego 23 - 27B	39 200,00	35 793,75
RAZEM	434 912,54	375 604,89

V. Inwestycje i ważniejsze prace remontowe

1. Naprawa dachu, przecieki – ul. Kościelna – Piastów w Gryfinie.
2. Naprawa ściany elewacyjnej – nieruchomość przy ul. Łużyckiej w Gryfinie.
3. Wykonanie projektu termomodernizacji – nieruchomość przy ul. Energetyków w Gryfinie.
4. Usunięcie przecieków dachu, naprawa kominów wentylacyjnych – nieruchomość przy ul. Sienkiewicza – Żeromskiego w Gryfinie.
5. Wykonanie termoizolacji ściany szczytowej północnej, wykonanie dojazdu do garaży z płyt ażurowych, naprawa dachu nad garażami – nieruchomość przy ul. Jana Pawła II w Gryfinie.
6. Naprawa kominów wentylacyjnych, wymiana rynien na garażowisku, wykonanie odwodnienia terenu przed klatką nr 19, wymiana folii pod blachą – klatka 82d oraz naprawy dachu – nieruchomość przy ul. Kraśńskiego – Iwaszkiewicza w Gryfinie.

7. Wykonanie termoizolacji ściany zewnętrznej, naprawa izolacji termicznej na stropie garaży, zabezpieczenie ogniowe płyt na stropach piwnic budynku przy ul. Smoczej 20-20b, naprawy dachów i wymiana rynien, wykonanie izolacji termicznej na ścianach szczytowych pod stropem mieszkań budynku przy ul. Smoczej 22-22c, wymiana domofonów wraz z aparatami na cyfrowe, wymiana oświetlenia na LED – nieruchomość przy ul. Smoczej 18-22c w Szczecinie.
8. Montaż zjeżdżalni na placu zabaw, naprawa i wymiana rynien, naprawa ogrodzenia placu zabaw, naprawa ściany szczytowej elewacyjnej – nieruchomość przy ul. M. Falskiego 23-27b w Szczecinie.

VI. Kontrole wewnętrzne

W okresie sprawozdawczym wykonanych zostało 5 kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni:

1. w dniu 6.03.2018 r. – kontrola wykonania planu remontów za 2017 r., wykonania kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni za 2017 r. wykonania okresowych przeglądów kominiarskich, analiza zaległości czynszowych,
2. w dniu 10.04.2018 r. – analiza sprawozdania finansowego za 2017 r.,
3. w dniu 22.05.2018 r. – analiza i sprawdzenie prawidłowości naliczania i wypłacania wynagrodzeń i świadczeń dla Zarządu oraz pracowników Spółdzielni za lata 2015-2017
4. w dniu 9.10.2018 r. – sprawdzenie wykonania kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni za I półrocze 2018 r., analiza zaległości czynszowych, kontrola przebiegu zleconych robót i usług w 2018 r. oraz przeanalizowano także sposób zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
5. w dniu 13.11.2018 r. – analiza zaległości czynszowych, kontrola kosztów ogrzewania i sposobu ich rozliczenia, kontrola wykonania okresowych przeglądów gazowych.

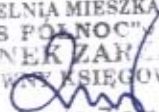
VII. Windykacja opłat z tytułu użytkowania lokali

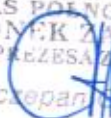
W roku 2018 wystosowano 102 wezwania do zapłaty zaległego czynszu, w tym 29 wezwań przedsądowych, 13 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego, na kwotę zadłużenia w wysokości 92 198,98 zł. Całkowitych spłat, z nakazów sądowych, dokonano w 6 przypadkach, a kwota spłaconych należności to 34 621,17 zł. Według stanu na koniec roku 2018 jedna osoba zaległa czynsz płaci w ratach na mocy podpisanego porozumienia z Zarządem.

VIII. Planowane remonty, inwestycje i kierunki rozwoju

1. W roku 2019 Zarząd Spółdzielni planuje wykonanie remontu pokrycia dachu budynku wielorodzinnego przy ul. Kościelnej 27-29 i ul. Piastów 3-5 w Gryfinie.
2. Na rok 2020 planowany jest remont elewacji oraz balkonów budynku wielorodzinnego przy ul. Energetyków 10-14d w Gryfinie.

3. Na rok 2021 planowany jest remont elewacji oraz balkonów budynku wielorodzinnego przy ul. Iwaszkiewicza 15-25 w Gryfinie.
4. W przypadku pozyskania terenu pod budownictwo wielorodzinne Spółdzielnia przystąpi do inwestycji budowy nowych mieszkań.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TARAS PÓLNOC" w Gryfinie
CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Ziemia

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TARAS PÓLNOC" w Gryfinie
CZŁONEK ZARZĄDU
Z-ca PRZESĄDZAJĄCY

Szczepan Kuczak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TARAS PÓLNOC" w Gryfinie
PREZES ZARZĄDU

Waldemar Szatanik