

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„MEDYK”
UL. UŁANÓW 25
20-554 LUBLIN**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

„MEDYK”

W 2019 ROKU

Marzec 2020 r.

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” w Lublinie powstała w 1982 roku i działa w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (z późn. zm.) oraz ustawę Prawo Spółdzielcze (z późn. zm.), które to przepisy określają odrębność spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do innych jednostek gospodarczych.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest budownictwo mieszkaniowe oraz obsługa nieruchomości, a według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) – zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, a w szczególności zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, kulturalnych wynikających z zamieszkania w zasobach Spółdzielni.

Podstawowe wielkości charakteryzujące Spółdzielnię Mieszkaniową „MEDYK” w Lublinie w 2019 roku przedstawiają się następująco (stan na 31.12.2019r.):

• liczba budynków mieszkalnych	8
• liczba budynków usługowych	1
• ilość mieszkań	310
• ilość garaży	162
• ilość lokali użytkowych	4
• ilość pomieszczeń gospodarczych	8
• ilość miejsc postojowych (opłacanych)	1
razem liczba lokali	485
(w tym wyodrębnionych)	162
• liczba członków figurujących w rejestrze	372
• łączna powierzchnia mieszkalna	23.702,70 m ²
• średni stan zatrudnienia	7,00 etatów
• przychody ze sprzedaży produktów	1 903 999,33 zł.
• fundusz własny Spółdzielni	13 198 289,66 zł.

i był niższy od roku ubiegłego o 237 788,29 zł. co odzwierciedla wartość umorzenia budynków oraz gruntów w wieczystym użytkowaniu.

W okresie sprawozdawczym, Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

Prezes Zarządu – Andrzej Rumiński od 21.11.2013 r.

Członek Zarządu – Marek Lesiak od 09-07-2015 r.

Członek Zarządu - Luiza Skrzek od 09-07-2015 r.

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Zarząd odbył 10 protokołowanych posiedzeń. W sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegialnie, podejmując decyzje w formie uchwał i zarządzeń. Na co dzień poszczególni jego członkowie załatwiali sprawy zgodnie z zasadą kompetencyjności. Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznych planach gospodarczo – finansowych i innych zatwierdzanych przez organy Spółdzielni.

Zgodnie z ustawowym obowiązkiem Zarząd zwołał coroczne Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu 30-05-2019 r., na którym między innymi zatwierdzono sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2018 r.

2. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi w okresie sprawozdawczym obejmowała między innymi takie zagadnienia jak:

1. eksploatacja podstawowa (mieszkania, garaże, lokale użytkowe), tj.:

- zawieranie umów z przedsiębiorstwami komunalnymi na zakup mediów i obsługę Spółdzielni,
- sprawowanie kontroli nad prawidłową działalnością w zakresie eksploatacji i konserwacji bieżącej,
- rozliczanie usług,
- zawieranie umów z użytkownikami lokali usługowych,
- rejestrowanie i rozliczanie energii cieplnej, elektrycznej, gazu, wody,
- windykacja należności;

1. remonty i konserwacja bieżąca zasobów mieszkaniowych tj.:

- sprawowanie kontroli nad prawidłowym działaniem urządzeń grzewczych i pomiarowych,
- konserwacja instalacji wodno - kanalizacyjnej
- konserwacja zieleni,
- zlecenie wykonania prac remontowych wybranym wykonawcom,

1. utrzymanie dróg, chodników i powierzchni wspólnych tj.:

- utrzymanie porządku na drogach, chodnikach, trawnikach przez gospodarzy rejonów zatrudnionych w Spółdzielni,
- utrzymanie porządku w altanach śmietnikowych,
- utrzymanie porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.

3. WYKONANE ROBOTY W 2019 ROKU W RAMACH FUNDUSZU REMONTOWEGO.

Ułanów 17

- remont 3 balkonów – 27 783,54 zł
- naprawa wentylacji – 1728,00 zł
- wymiana rynny – 669,60 zł

Ułanów 21

- częściowa wymiana desek balkonowych i rynien – 4 378,70 zł

Ułanów 23

- wymiana nawierzchni chodników i ich poszerzenie – 34 649,10 zł
- częściowa naprawa lukarny – 378,00 zł
- naprawa dachu garażu – 2337,00 zł

W pozostałych budynkach nie wykonano żadnych remontów ze względu na spłatę zaciągniętej pożyczki WFOŚ.

Stan funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2019 r. wynosi:

- Ułanów 13 - (-3 708,18 zł)
- Ułanów 15 – 8 545,59 zł
- Ułanów 17 – (-6 791,24 zł)
- Ułanów 19 – 22 850,47 zł
- Ułanów 21 – 8 844,67 zł
- Ułanów 23 – (-7 852,25 zł)
- Ułanów 25 – 84 309,50 zł
- Ułanów 27 – 2 679,38 zł
- Ułanów 29 – 9 039,16 zł
- Garaże Wolnostojące – 10 575,82 zł

Fundusz remontowy mienia 9 777,61 zł. Wyodrębnione środki na finansowanie remontów tzw. fundusz specjalny 79 485,47 zł Środki funduszu remontowego są gromadzone i wydatkowane w ramach poszczególnych nieruchomości (budynków).

W 2019 roku w ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni wykonywano obowiązkowe przeglądy wentylacji i instalacji gazowych, przegląd budowlany. W wyniku tych działań usunięto wszelkie stwierdzone usterki gazowe oraz część usterek wentylacyjnych. Z uwagi na stwierdzenie szeregu skomplikowanych przypadków, prace mające na celu usprawnienie wentylacji są prowadzone nadal.

1. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE WYDZIELENIA ODREBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI.

W roku 2019 podpisano 2 akty notarialne dotyczących wyodrębnień lokali mieszkalnych.

2. REALIZACJA WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA.

Wykaz wniosków, które zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków SM „MEDYK” w Lublinie w dniu 30-05-2019 r.

Wniosek nr 1 – dotyczy zorganizowania przetargu na sprzątanie klatek schodowych

Wniosek zrealizowany – na podstawie dostarczonych ofert komisja przetargowa wybrała firmę do sprzątania klatek schodowych. Umowa z firmą sprzątającą obowiązuje od 02-11-2019 r.

3. ZADANIA DO WYKONANIA W 2020 ROKU.

W ramach środków funduszu remontowego w 2020 roku w zasobach SM „MEDYK” w Lublinie przeprowadzone zostaną następujące prace:

- Ułanów 15 – montaż podpór konstrukcyjnych przy schodach,
- Ułanów 19 – remont 4 balkonów,
- Ułanów 21 – ocieplenie 75 m² ściany budynku,
- Ułanów 23 – wykonanie daszku nad balkonem na ostatnie kondygnacji oraz wykonanie obróbek blacharskich przy lukarnie
- Ułanów 25 – remont ścian zew. Budynku
- mienie SM – wykonanie barier wzdłuż skarpy.

Szczegółowy zakres prac remontowych stanowi załącznik do Uchwały Nr 1/2020 Rady Nadzorczej z dnia 20 lutego 2020 r. i jest do wglądu w biurze Spółdzielni. Plan prac remontowych wywieszony jest również na tablicy ogłoszeń w biurze Sp-ni.

Plan prac remontowych na 2020 rok został sporządzony przy uwzględnieniu obowiązującej stawki na fundusz remontowy.

Ocena wyniku finansowego za rok 2019.

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

Od 01.01.2007 r. w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów - z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi - są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych. W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie jest to wynajem lokali usługowych, pomieszczeń gospodarczych i dochody z tytułu uzyskanych odsetek bankowych.

Wynik na GZM (-11607,41) zł (wykazywany w rachunku zysków i strat sporządzonym według wariantu porównawczego jako nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego; zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna).

Wynik z pozostałej działalności netto **+61 555,95 zł** stanowi nadwyżkę bilansową.

Wnioski.

Niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu zostało sporządzone na bazie danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2019 rok. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” za 2019 rok odzwierciedla w sposób rzetelny stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

**AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA
SM „MEDYK” W LUBLINIE.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie zgodnie z obowiązującymi przepisami przedstawia sprawozdanie finansowe za 2019 rok, które obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans.
3. Rachunek zysków i strat.
4. Informacja dodatkowa.

Dodatkowo Zarząd przedstawia sprawozdanie z działalności Zarządu SM „MEDYK” na dzień 31.12.2019 r.

Przedkładając powyższe Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie prosi o zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2019.

Lublin, 2020-03-31 r.