

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

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

„MEDYK”

W 2020 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„MEDYK”
20-554 Lublin, ul. Ułanów 25
tel. (081) 527-10-40

Kwiecień 2021 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 2020 roku przedstawiają się następująco (stan na 31.12.2020 r.):

• 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)	168
• liczba członków figurujących w rejestrze	377
• łączna powierzchnia mieszkalna	23.702,70 m ²
• średni stan zatrudnienia	7,00 etatów
• przychody ze sprzedaży produktów	2 134 605,86 zł
• fundusz własny Spółdzielni	12 959 414,24 zł
i był niższy od roku ubiegłego o 238 875,42 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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Zarząd odbył 8 protokołowanych posiedzeń. W sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegalnie, 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 Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznych planach gospodarczo – finansowych i innych zatwierdzanych przez organy Spółdzielni.

Z uwagi na ogłoszony na terenie naszego kraju stan epidemiczny Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni w roku 2020 nie zostało zwołane.

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;

2. 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,

3. 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 2020 ROKU W RAMACH FUNDUSZU REMONTOWEGO.

Ułanów 15

- w I klatce zamontowano podpory konstrukcyjne – 5 184,00 zł
- montaż zamków systemowych – 360,91 zł

Ułanów 17

- naprawa elewacji – 643,68 zł

Ułanów 19

- remont 4 balkonów – 48 392,86 zł
- montaż zamków systemowych – 519,8 zł

Ułanów 21

- ocieplenie ściany – 37 830,67 zł (zakończono docieplanie budynku),

- montaż zamków systemowych – 295,04 zł
- uszczelnienie dachu nad mieszkaniem nr 23 – 1209,60 zł

Ułanów 23

- daszek nad balkonem w klatce II – 4850,41 zł
- obróbki blacharskie przy lukarnie – 2706,00 zł
- montaż zamków systemowych – 607,62 zł

Ułanów 25

- remont elewacji w części B budynku – 54 468,25 zł
- wykonanie rewizji przy zaworach wodociągowych – 1992,60 zł

Ułanów 27

- montaż zamków systemowych w kl. I i IV – 888,19 zł

Ułanów 29

- montaż zamków systemowych – 611,13 zł

Garaże wolnostojące

- naprawa ściany w garażu nr 24 – 4600,20 zł

W ramach środków funduszu remontowego mienia zamontowano lampę led do oświetlenia parkingu między budynkami 15 i 17 o wartości 1674 zł

Stan funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2020 r. wynosi:

- Ułanów 13 - (-2 517,54zł)
- Ułanów 15 – 8 267,15 zł
- Ułanów 17 – (-4 452,48 zł)
- Ułanów 19 – 19 789,38 zł
- Ułanów 21 – 13 748,27 zł
- Ułanów 23 – (-7270,14 zł)
- Ułanów 25 – 60 140,17 zł
- Ułanów 27 – 8 758,87 zł
- Ułanów 29 – 9 309,48 zł
- Garaże Wolnostojące – 8 547,46 zł

Fundusz remontowy mienia 22 373,41 zł. Wyodrębnione środki na finansowanie remontów tzw. fundusz specjalny 49 485,47 zł Środki funduszu remontowego są gromadzone i wydatkowane w ramach poszczególnych nieruchomości (budyneków).

W 2020 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 2020 podpisano 2 akty notarialne dotyczących wyodrębnień lokali mieszkalnych.

2. ZADANIA DO WYKONANIA W 2021 ROKU.

W ramach środków funduszu remontowego w 2021 roku w zasobach SM „MEDYK” w Lublinie planowane są następujące prace:

- Ułanów 13- ocieplenie budynku,
- Ułanów 15 – wymiana domofonów,
- Ułanów 19 – remont 10 balkonów,
- Ułanów 21 – naprawa dachu nad mieszkaniem nr 17,
- Ułanów 23 – remont 3 szt. balkonów i wymiana domofonów,
- Ułanów 25 – remont 688 m2 elewacji zewnętrznej
- mienie SM – wykonanie barier wzdłuż skarpy.

Szczegółowy zakres prac remontowych zawiera Plan prac remontowych na rok 2021, który po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą będzie realizowany.

Plan prac remontowych na 2021 rok został przygotowany przy uwzględnieniu obowiązującej stawki na fundusz remontowy.

Ocena wyniku finansowego za rok 2020.

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 61262,60 zł (wykazywany w rachunku zysków i strat sporządzonym według wariantu porównawczego jako nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego; zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna).

Wynik z pozostałej działalności netto **+79789,08 zł** stanowi nadwyżkę bilansową.

Wnioski.

Niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu zostało sporządzone na bazie danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2020 rok. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” za 2020 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 2020 rok, które obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans.
3. Rachunek zysków i strat.
4. Informacja dodatkowa.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu spółdzielni.

Przedkładając powyższe Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie prosi o zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2020.

Lublin, 2021-04-15 r.