

Sprawozdanie z działalności

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON” w Lublinie w roku 2019

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KLAKSON” z siedzibą w Lublinie ul. Szafirowa 8 wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000063625.

Bieżącą działalnością kieruje Zarząd, który w 2019 roku pracował w składzie:

Jacek Barszczewski - pełnił funkcje Prezesa Zarządu od 01.12.2016 r – Uchwała Rady

Nadzorczej 08/11/2016 z dnia 15.11.2016 r. do 10.07.2019 r.- Uchwała 04/2019 z dn.10.07.2019 r. w sprawie odwołania z funkcji Prezesa.

Grażyna Kujawa - pełniła funkcję nieetatowego członka Zarządu od 26.04.2017 r. do 25.09.2019 r. – Uchwała Rady Nadzorczej 04/04/2017 z dn. 26.04.2017r. w

sprawie powołania na członka Zarządu , rezygnacja z funkcji członka Zarządu Uchwała Rady Nadzorczej 12/2019 z dnia 25.09.2019 r. w sprawie odwołania z funkcji członka Zarządu

Teresa Szyszka - nieetatowy członek Zarządu od 04.07.2017 r.- Uchwała 5/2017 z dn.04.07.2017 r. Rady Nadzorczej i nadal pełni tą funkcję.
Pani Teresa Szyszka Uchwałą nr 6/2019 Rady Nadzorczej od dnia 10.07.2019 r. do 06.08.2019 r. **pełniła nieodpłatnie obowiązki Prezesa Zarządu.**

Jerzy Zbiczak - pełnił funkcję nieetatowego członka Zarządu od 10.10.2017 r. – do

13.11.2019 , Uchwała Rady Nadzorczej 12/10/2017 z dn.10.10.2017 r. o powołaniu na członka Zarządu – Uchwała Rady Nadzorczej nr13/2019 z dn. 13.11.19 w sprawie odwołania z funkcji Członka Zarządu.

Joanna Pawlak – nieetatowy członek Zarządu 10.04.2018 r. i nadal pełni tą funkcję- Uchwała Rady Nadzorczej 05/04/2018 z dnia 10.04.2018 r. w sprawie powołania na członka Zarządu.

Adam Miszczak – pełni funkcje Prezesa Zarządu od 06.08.2019 r. i obecnie.- Uchwała 08/08/2019 Rady Nadzorczej z dn. 06.08.2019 r. w sprawie powołania na Prezesa Zarządu

Zarząd SM „Klakson” wypełniał swoje zadania poprzez działania wynikające z aktualnych przepisów prawa, Statutu, aktów wewnętrznych i Regulaminów.

Wszystkie decyzje zastrzeżone statutem do kompetencji Zarządu podejmowane były kolektywnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W 2019r. Zarząd odbył **20** protokołowanych posiedzeń. Podjęto **21** UCHWAŁ.

Prowadząc gospodarkę zasobami oraz zarządzając majątkiem własnym Spółdzielni i majątkiem wspólnym, Zarząd realizował zadania określone w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie finansowo - gospodarczym na 2019 rok.

Priorytetami w pracy Zarządu były:

- właściwa obsługa administracyjna i techniczna zasobów Spółdzielni,
- ciągła kontrola sytuacji finansowej oraz dbałość o utrzymanie stabilności finansowej Spółdzielni,
- monitorowanie i intensyfikacja działań windykacyjnych,
- realizacja prac remontowych zgodnie z przyjętym planem, usuwanie awarii,
- utrzymywanie zasobów w należyтым stanie technicznym, poprzez zapewnienie właściwego funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury,
- dbałość o porządek, czystość i estetykę budynków oraz terenów do nich przynależnych lub stanowiących odrębne nieruchomości gruntowe,
- podejmowanie wszelkich możliwych działań w celu zminimalizowania kosztów działalności całej Spółdzielni.

I. Sprawy Członkowskie. Stan na 31.12.2019 roku:

1. Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” wynosiła **676 osób**,
2. Liczba osób posiadających tytuł prawny do lokalu, ale nie będąca członkami **80 osób**.
3. W ramach obsługi członków zamieszkałych zrealizowano :
 - **18** spraw o nabycie lokali w drodze kupna, spadku, darowizny,
 - **6** spraw o przepisanie lokali mieszkalnych w ramach pierwszeństwa statutowego (w tym po zgonach członków Spółdzielni).
4. Liczba lokali wyodrębnionych **256 (3 lokale wyodrębnione w roku 2019)**, w tym:
 - Osiedlu Poręba-** 162 lokale (154 lokale mieszkalne i 8 garaży w 2019 -3 lokale 2 m./1g.),
 - Osiedle Widok** – 42 lokale(36 lokali mieszkalnych i 6 garaży , w 2019-0),
 - Osiedle Bazyliańówka** – 52 lokale(39 lokali mieszkalnych i 13 garaży w 2019-0)
5. Zarząd podjął **3** uchwały o skreśleniu z listy członków Spółdzielni oraz **1** uchwałę przyjmującą w poczet członków Spółdzielni.
Zarząd na bieżąco prowadził aktualizację listy Członków Spółdzielni.
Zarząd Spółdzielni kontynuuje ustanowienie prawa odrębnej własności do lokali zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy, a wszystkie wnioski realizowane są na bieżąco.

II. Sprawy Pracownicze. Stan na dzień 31.12.2019

Nalożone Ustawami i Statutem Spółdzielni obowiązki względem Członków realizowano w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą stan zatrudnienia, który przedstawia się następująco:

Pracownicy administracji zatrudnieni na umowę o pracę - 5,5 etatu /od X.2019 -5 etatów/ tj. Prezes Zarządu - 1 etat, Główny Księgowy – ½ etatu, Specjalista ds. księgowości – 1 etat, Specjalista . ds. księgowości i windykacji- 1 etat, Specjalista ds. administracji – 1 etat, Specjalista ds. technicznych -1 etat /od października 2019 -0,5 etatu.

Gospodarze Osiedli zatrudnieni na umowę o pracę – Osiedle Widok- ¼ etatu. Osiedle Bazyliańówka ¾ etatu os. Osiedle Poręba - 1 etat,/ Łącznie gospodarze 2 etaty/
W roku 2019 następowały zmiany w stanie zatrudnienia, zarówno wśród pracowników administracji jak i gospodarzy Osiedli.

III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane w trzech Osiedlach: Widok, Bazyliańówka i Poręba zajmują łącznie obszar **61.998,0 m²** powierzchni terenu w tym :

1.grunty pod zabudowę mieszkaniową ,garażową i usługową – **39 704 m²**

2.grunty mienia ogólnego Spółdzielni – **22 294 m²**.

Zabudowa mieszkaniowa, garażowa i usługowa to :

1. 20 budynków mieszkalnych wielorodzinnych , w tym:

- 584 lokali mieszkalnych
- 2 lokale użytkowe

2. 4 zespoły garażowe

Mienie ogólne Spółdzielni to w szczególności : chodniki, drogi wewnętrzne ,elementy małej architektury , tereny zielone, utwardzone place , parkingi i zatoki parkingowe

ROZLICZENIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKNIOWYMI (niedobór -/nadwyżka+)

Nieruchomość	Stan na dzień	
	31.12.2018r.[zł.]	31.12.2019r. [zł.]
Szmaragdowa 8	-4.926,19	-7.865,76
Szmaragdowa 10	-4.919,56	-8.241,90
Szmaragdowa 18	-612,57	-4.600,37
Szmar.4a garaże	410,35	609,52
Bazylianówka 75	-5.132,64	-5.799,86

Bazylianówka 77	-14.523,71	-20.965,48
Bazylianówka 79	-6.676,21	-12.126,71
Bazylianówka 81	-8.296,15	-15.657,92
Bazylianówka 83	-6.817,35	-13.866,91
Baz. 69 /garaże/	38,66	-162,73
Ametystowa 3	-2.955,30	-4.908,72
Ametystowa 5	-3.375,99	-4.856,68
Bursztynowa 9	894,22	91,66
Szafirowa 8	-5.735,13	-13.000,74
Szafirowa 12	-19.788,03	-33.384,88
Szafirowa 14	-6.802,69	-9.896,47
Szafirowa 18	-855,53	-4.262,64
Szafirowa 20	-1.727,96	-3.769,48
Szafirowa 22	4.988,90	3.351,54
Opalowa 1	-3.544,48	-7.910,72
Opalowa 3	-345,32	-433,13
Opalowa 5	2.417,72	2.087,12
Szaf. 26 garaże	-1.019,37	-1.663,69
Szaf. 30 garaże	-519,73	-928,52
RAZEM:	-89.824,06	-168.163,47

Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (Bilans, pozycja Aktywów B.IV.2):

1. wg stanu na dzień 31.12.2018r. to kwota 98.573,91zł
2. wg stanu na dzień 31.12.2019r. to kwota 174.303,31zł

Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (Bilans, pozycja Pasywów B.IV.3):

3. wg stanu na dzień 31.12.2018r. to kwota 8.749,85zł
4. wg stanu na dzień 31.12.2019r. to kwota 6.139,84zł

IV. Fundusz Remontowy.

Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2018r. - 874.473,18zł

Stan Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2019r. - 915.821,56zł. Wydatki związane z remontami na nieruchomość Bazyliańcówka 75 przekroczyły zgromadzone środki na funduszu remontowym i na dzień 31.12.2019r. stan Fundusz Remontowego na tej nieruchomości, to niedobór w kwocie 24.561,96zł.

Fundusz Remontowy w poszczególnych nieruchomościach przedstawiał się następująco:

1. Szmaragdowa 8

Pow. użytkowa 818,30 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
51.280,31	12.765,48	64.939,08		0	64.939,08

Spółdzielnia otrzymała od firmy ubezpieczeniowej odszkodowanie w wysokości 893,29zł.

Otrzymane środki pieniężne zwiększyły stan funduszu remontowego.

2. Szmaragdowa 10

Pow. użytkowa 1.053,60 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
49.640,09	20.229,12	70.762,50	Montaż poręczy przy schodach	1.587,60	69.174,90

Spółdzielnia otrzymała od firmy ubezpieczeniowej odszkodowanie w wysokości 893,29zł

Otrzymane środki pieniężne zwiększyły stan funduszu remontowego.

3. Szmaragdowa 18

Pow. użytkowa 851,60 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
43.083,34	14.306,88	58.057,99	Montaż poręczy przy schodach	1.058,40	56.999,59

Spółdzielnia otrzymała od firmy ubezpieczeniowej odszkodowanie w wysokości 667,77zł

Otrzymane środki pieniężne zwiększyły stan funduszu remontowego.

4. Szmaragdowa 4 a/garaże/lokal użytkowy

Pow. użytkowa 782,80 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
----------------------------	------------------------------------	---------------------------	-------------------------------------	------------------------------	----------------------------

28.179,49	5.636,16	34.815,65		0	34.515,65

W roku 2019 Spółdzielnia otrzymała od Firmy Inżynierskiej KPW odszkodowanie w wysokości 1.000,00zł za uszkodzenie kostki przed garażami Szmaragdowa 4a. Otrzymane środki zwiększyły stan funduszu remontowego. Spółdzielnia zwróciła środki pieniężne w kwocie 300,00zł, które zostały wpłacone w roku 2017 jako zaliczka na planowane remonty.

5. Bazylianówka 75

Pow. użytkowa 909,52 m²

Stan na dzień 31.12.2018	Planowane naliczenia rok2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
43.908,86	21.828,48	65.737,34	1.Remonty balkonów 2. Remont elewacji 3. Izolacja przeciwwilgociowa i termiczna ścian przyziemia 4.wymiana kostki chodniki 5.utwardzenie parkingu. 6.Badanie termowizyjne	90.299,30	-24.561,96

6. Bazylianówka 77

Pow. użytkowa 1.997,21m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
74.924,72	35.950,08	110.874,80	1.Montaż 3szt. poręczy usztywnienia balustrad 2.Przełożenie i wymiana kostki betonowej na ciągach pieszych 3.Utwardzenie nawierzchni pod miejsce postojowe 4.Badania termowizyjne	31.535,82.	79. 338,98

7. Bazylianówka 79

Pow. użytkowa 1.652,60 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok2019r.	Fundusz remontowy 2019	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.

141.027,88	29.746,80	170.774,68	1.Przełożenie i wymiana kostki betonowej na ciągach pieszych 2.Utwardzenie nawierzchni pod miejsce postojowe 3.Badania termowizyjne	29.861,79	140.912,89
-------------------	------------------	-------------------	---	------------------	-------------------

8. Bazylianówka 81

Pow. użytkowa 1.725,40 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok2019r.	Fundusz remontowy 2019	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
106.850,51	31.058,40	137.908,91	1.Wymiana kostki w ciągach pieszych 2.Utwardzenie nawierzchni pod miejsce postojowe 3.Badania termowizyjne	16.877,80	121.031,11

9.Bazylianówka 83

Pow. użytkowa 1.725,40 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
58.124,62	31.058,40	89.183,02	1.Przełożenie i wymiana kostki betonowej na ciągach pieszych 2.Utwardzenie nawierzchni pod miejsce postojowe 3. Badania termowizyjne	4.052,47	85.130,55

10.Bazylianówka 69 /garaże/

Pow. użytkowa 372,95 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok2019r.	Fundusz remontowy w roku 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
7.391,30	2.685,24	10.076,54	Przełożenie zapadniętej kostki betonowej przed wjazdami do boksów garażowych	2.302,64	7.773,90

11. Ametystowa 3

Pow. użytkowa 1.067,66 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
30.255,66	19.217,88	49.473,54	1.Montaż zaworów c.o. 2.Pokrycie części dachu 3.Badania termowizyjne 4. Malowanie balustrady balkonowej	13.459,07	36.014,47

12. Ametystowa 5

Pow. użytkowa 1.118,40 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
1.193,84	20.131,20	21.865,04	1.Montaż zaworów c.o. 2.Naprawa dachu i komina 3.Badanie termowizyjne	16.841,47	5.023,57

Naprawa okładziny płytek gresowych w kwocie 540,00zł wykonana została z zatrzymanej kaucji na pokrycie usterek od firmy – Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe MARTEN-BUD.

13. Bursztynowa 9

Pow. użytkowa 747,20 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
24.601,52	13.449,60	38.051,12	1.Montaż zaworów c.o. 1.Remont elewacji i fundamentu pod balkonem 2.Badanie termowizyjne	8.336,66	29.714,46

14. Szafirowa 8/lokal użytkowy

Pow. użytkowa 2.594,96 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
32.075,85	46.709,28	78.785,13	1.Montaż zaworów c.o. 2.Naprawa dachu i komina 3. Remont balkonów 4.Badanie termowizyjne	69.781,42	9.003,71

15. Szafirowa 12Pow. użytkowa 4.806,15 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
72.837,82	86.511,96	159.349,78	1.Montaż zaworów c.o. 2.Pokrycie dachu 3.Remont balkonów 4.Badania termowizyjne 5.Remont wejść i podestów kl. IV i VI 6.Naprawa opaski 7.Roboty dekarские	138.776,83	20.572,95

16. Szafirowa 14Pow. użytkowa 1.363,70 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
500,12	24.546,60	25.046,72	1.Montaż zaworów c.o. 2.Udrożnienie kanałów wentylacyjnych 3.Naprawa dachu. 4.Badania termowizyjne 5.Miejsca parkingowe /ul Brylantowa/	14.146,40	10.900,32

17.Szafirowa 18Pow. użytkowa 1.589,30 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
9.658,35	28.607,40	38.265,75	1.Montaż zaworów c.o. 2.Udrożnienie kanałów wentylacyjnych 3.Naprawa dachu i komina 4.Badanie termowizyjne 5.Miejsca parkingowe /ul.Brylantowa/	24.036,85	14.228,90

18.Szafirowa 20Pow. użytkowa 1.361,90 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
31.783,87	24.514,20	56.298,07	1.Montaż zaworów c.o. 2.Udrożnienie kanałów wentylacyjnych. 3.Naprawa dachu i komina. 4.Badanie termowizyjne 2.Miejsca parkingowe /ul.Brylantowa/	15.718,38	40.579,69

19.Szafirowa 22

Pow. użytkowa 740,30 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
18.048,71	13.325,40	31.374,11	1.Montaż zaworów c.o. 2.Naprawa dachu i komina 3.Badania termowizyjne 4.Miejsca parkingowe /ul.Brylantowa/	11.545,75	19.828,36

20. Opalowa 1

Pow. użytkowa 1.655,30 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
-943,63	29.795,40	28.851,77	1.Montaż zaworów c.o. 2.Małowanie klatki nr IV 3.Badania termowizyjne	18.470,87	10.380,90

21. Opalowa 3

Pow. użytkowa 1.207,10 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
11.415,73	21.727,80	33.143,53	1.Montaż zaworów c.o. 2.Naprawa komina 3.Naprawa ciągu wentylacyjnego 4.Badanie termowizyjne	14.591,62	18.551,91

22. Opalowa 5

Pow. użytkowa 1.042,36m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
17.741,34	25.016,64	42.757,98	1.Montaż zaworów c.o. 2.Naprawa dachu i kominów 3.Badanie termowizyjne	13.432,78	29.325,20

23.Szafirowa 26 garaże

Pow. użytkowa 323,50 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
3.249,16	2.329,20	5.578,36		0	5.578,36

24. Szafirowa 30 garaże

Pow. użytkowa 340,55 m²

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
3.850,15	2.451,96	6.302,11		0	6.302,11

25. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni

Stan na dzień 31.12.2018r.	Planowane naliczenia na rok 2019r.	Fundusz remontowy 2019 r.	Zakres robót wykonanych w roku 2019	Poniesiony koszt w roku 2019	Stan na dzień 31.12.2019r.
13.793,57	18 973,94	32.767,51	Miejsca parkingowe Poręba ul. Brylantowa.	32.767,51	0

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON”, nadwyżkę bilansową powstałą w roku 2018 w kwocie 18.973,94zł przeznaczyło na fundusz remontowy mienia Spółdzielni (Uchwała Nr 17/2019 podjęta w dniu 26 czerwca 2019r.)

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Plan Remontów w 2019 roku, zakładał wykonanie prac remontowych na kwotę 477 700,00 złotych.

Ogółem w roku 2019 przeprowadzono roboty remontowe wartości 568 941 ,43 złotych, w tym:

1. zapisane w Planie Remontów o wartości 369 153,42 złotych
2. dodatkowe roboty o wartości 199 7 88,01 złotych, w tym :
 - *przełożenie i wymiana kostki w ciągach pieszych Osiedle Bazylianówka - 101 631,06 zł
 - * wykonanie miejsc parkingowych Osiedle Poręba ul. Brylantowa - 34.147,75 zł
 - *remont balkonów Osiedle Poręba , Szafirowa 12 - 20 623,45 zł
 - *roboty dekarские Osiedle Poręba ,Szafirowa 12 - 9045,0 zł
 - * remont wejść do klatek Osiedle Poręba ,Szafirowa 12 - 8 717,59 zł
 - * wykonanie badania kamerą termowizyjną Osiedle Poręba i Bazylianówka - 8 364 zł
 - * naprawa opaski odwadniającej Osiedle Poręba ,Szafirowa 12 - 4672,66 zł
 - * utwardzenie miejsc postojowych Osiedle Bazylianówka wartości 2 732,75 zł

V. Konserwacja bieżąca i naprawy

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego w roku 2019 wykonano przegląd gazowo – wentylacyjny , oraz przegląd techniczny zasobów Spółdzielni.

W ramach zawartej umowy firma TOKA s.c. wykonywała naprawy bieżące oraz usuwała awarie. Firma Venta prowadzi bieżące naprawy i konserwację domofonów.

Łącznie koszt konserwacji, przeglądów, bieżących napraw, usuwania usterek zamknął się kwotą **41 028,42 zł./ w roku 2018 to była kwota 39 888,42 zł/**

VI. Należności i windykacja.

Zaległość w opłatach eksploatacyjnych wg ewidencji księgowej na dzień 31.12.2018r. - **70.827,80zł** Zaległość w opłatach eksploatacyjnych wg ewidencji księgowej na dzień 31.12.2019r. - **78.151,37 zł.**

ZESTAWIENIE ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH (stan na dzień 31.12.2019r. -porównanie do stanu na dzień 31.12.2018r.)

Nieruchomość	31.12.2018r.[zł.]	31.12.2019r. [zł.]
Szmaragdowa 8	557,71	1.391,80

Naliczenie miesięczne opłat eksploatacyjnych całej Spółdzielni wynosi 251.355,96zł,
zaległość w opłatach eksploatacyjnych stanowi 31,09 % opłat miesięcznych/ w roku 2018
naliczenie opłat miesięcznie to kwota 245 753,30 ,zaległość w opłatach stanowiła 28,82%/

Windykacja

Sprawa zadłużeń jest analizowana na bieżąco przez pracowników Księgowości oraz Zarząd w stałej współpracy z Radcą Prawnym.

W 2019r. wniesiono 4 pozwy przeciwko dłużnikom na łączną kwotę 9.387,12zł. Ponadto złożono 3 wnioski o wszczęcie egzekucji komorniczej dotyczących 2 nakazów zapłaty z roku 2018 i 1 nakazu z roku 2019.

Na dzień 31.12.2019r. oprócz nakazów zapłaty wykazanych w powyższej tabeli, w ewidencji księgowej i Bilansie występują należności dochodzone na drodze sądowej w kwocie 7.355,01zł. W związku z brakiem reakcji ze strony lokatora na wezwania do zapłaty, Spółdzielnia skierowała wnioski do sądu.

Windykacja należności z poprzednich okresów prowadzona jest na bieżąco.

W roku 2019 zostały zapłacone zaległości wynikające z nakazów zapłaty z lat ubiegłych na kwotę 12.267,07zł.

Konsekwentne przestrzeganie przez dział Księgowości., Radcę Prawnego jak również organy statutowe Spółdzielni ustalonych procedur w procesie windykacji zobowiązań polegały na:

- wysyłaniu potwierdzenia salda;
- kierowaniu wezwań do zapłaty przez Zarząd, a następnie Radcę Prawnego;
- kierowaniu wezwań członków na posiedzenia Zarządu w celu przeprowadzenia rozeznania, czym są spowodowane opóźnienia i trudności w bieżącym regulowaniu należnych opłat;
- ustalaniu warunków spłaty należności w ratach;
- kierowanie na drogę postępowania sądowego.

VII. Wnioski. Priorytety na rok 2020

Niniejsze sprawozdanie ukazuje jak wielopłaszczyznowa jest działalność SM „KLAKSON”.

Nasza Spółdzielnia posiada stabilną sytuację finansową. Terminowo realizowane są bieżące zobowiązania wobec dostawców podstawowych usług/LPEC,MPWIK,URZĄD MIASTA,/ i wykonawców prac remontowych.

Rosną niestety koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych ,garaży i mienia ogólnego Spółdzielni. W roku 2019 zdecydowanie zabrakło szczegółowej i bieżącej analizy ponoszonych w tym zakresie kosztów.

W tej sytuacji niezbędne były podwyżki stawek opłat czynszowych od 01.01.2020 roku , ażeby spłacać powstałe niedobory. W ciągu najbliższych 2 lat , w większości nieruchomości powinny zostać zredukowane.

Szmaragdowa 10	1.446,28	2.751,72
Szmaragdowa 18	348,96	1.861,16
Szmaragdowa 4a /garaże/	255,81	396,18
Bazylianówka 75	968,81	341,76
Bazylianówka 77	5.477,09	3.937,25
Bazylianówka 79	3.422,55	2.240,51
Bazylianówka 81	2.789,95	6.298,02
Bazylianówka 83	3.469,22	2.996,01
Bazylianówka - garaże	79,68	235,83
Ametystowa 3	4.732,37	5.304,32
Ametystowa 5	2.063,71	798,66
Bursztynowa 9	4.090,64	3.620,20
Szafirowa 8	5.144,90	5.442,86
Szafirowa 12	13.876,98	19.327,69
Szafirowa 14	3.102,92	3.070,84
Szafirowa 18	6.855,27	4.486,40
Szafirowa 20	1.714,44	1.814,75
Szafirowa 22	898,32	1.683,27
Opalowa 1	2.361,42	3.718,03
Opalowa 3	2.769,74	2.896,64
Opalowa 5	3.816,74	3.025,26
Szafirowa 26/garaże/	0,32	70,32
Szafirowa 30/garaże/	330,47	71,82
Lokale użytkowe	253,5	370,07
RAZEM:	70.827,80	78.151,37

W celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym zostały przeprowadzone liczne remonty i naprawy bieżące, które niejednokrotnie wynikały ze zgłaszanych awarii i usterek. Należy zaznaczyć, że pomimo drastycznego wzrostu kosztów robocizny i cen materiałów, remonty przebiegały sprawnie.

Pomimo sprzeciwu części Zarządu, podjęto decyzję o wymianie zaworów termostatycznych na Osiedlu Poręba. Wartość zamówienia to kwota 183.000 złotych.

Umowa na wymianę zaworów została podpisana niezgodnie z zapisami Regulaminu SM „Klakson” w zakresie przetargów na roboty, usługi i dostawy towarów. Mieszkańcy Osiedla nie zostali poinformowani co do celowości wymiany i zasady działania nowych zaworów.

Niektórzy członkowie Zarządu byli pomijani przy konsultowaniu i podejmowaniu ważnych decyzji, mających wpływ na sytuację finansową Spółdzielni.

Wielokrotnie członkowie Zarządu dopominali się uporządkowania spraw związanych z dekretacją i księgowaniem kosztów funkcjonowania Spółdzielni.

Od października 2019 Zarząd realizuje plan ograniczania kosztów funkcjonowania Spółdzielni, zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej z 23.09.2019. Zmniejszona została liczba pracowników. Dokonano redukcji kilku pozycji kosztów.

Podstawowym zadaniem Zarządu w roku 2020 będzie stały monitoring kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych. Dbałość o zachowanie płynności finansowej. Skuteczna windykacja przeterminowanych opłat czynszowych.

Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Planem Remontów będą prowadzone roboty remontowe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. Plan remontów został opracowany na podstawie wniosków z corocznego przeglądu stanu technicznego majątku SM „Klakson”, a także wniosków Mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON” dziękuje Radzie Nadzorczej za współpracę w 2019 roku.

Członek Zarządu
J.G.
Jolanta Gajowiak

CZŁONEK ZARZĄDU
T.S.
Teresa Szyszka

CZŁONEK ZARZĄDU
J.P.
Joanna Pawlak

PREZES ZARZĄDU
A.M.
Adam Miszczak

Zdanie odrębne

Nie zgodna się z treścią zapisów w sprawozdaniu dotyczącym finansowania remontowego mieszkaniowego Spółdzielni i przedsięwzięcia 2 letnich zysków bilansowych z lat 2017 i 2018 na pokrycie kosztów miejsc parkingowych na osiedle Poręba

CZŁONEK ZARZĄDU
T.S.
Teresa Szyszka

W celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym zostały przeprowadzone liczne remonty i naprawy bieżące, które niejednokrotnie wynikały ze zgłaszanych awarii i usterek. Należy zaznaczyć, że pomimo drastycznego wzrostu kosztów robocizny i cen materiałów, remonty przebiegały sprawnie.

Pomimo sprzeciwu części Zarządu, podjęto decyzję o wymianie zaworów termostatycznych na Osiedlu Poręba. Wartość zamówienia to kwota 183.000 złotych.

Umowa na wymianę zaworów została podpisana niezgodnie z zapisami Regulaminu SM „Klakson” w zakresie przetargów na roboty, usługi i dostawy towarów. Mieszkańcy Osiedla nie zostali poinformowani co do celowości wymiany i zasady działania nowych zaworów.

Niektórzy członkowie Zarządu byli pomijani przy konsultowaniu i podejmowaniu ważnych decyzji, mających wpływ na sytuację finansową Spółdzielni.

Wielokrotnie członkowie Zarządu dopominali się uporządkowania spraw związanych z dekretacją i księgowaniem kosztów funkcjonowania Spółdzielni.

Od października 2019 Zarząd realizuje plan ograniczania kosztów funkcjonowania Spółdzielni, zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej z 23.09.2019. Zmniejszona została liczba pracowników. Dokonano redukcji kilku pozycji kosztów.

Podstawowym zadaniem Zarządu w roku 2020 będzie stały monitoring kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych. Dbałość o zachowanie płynności finansowej. Skuteczna windykacja przeterminowanych opłat czynszowych.

Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Planem Remontów będą prowadzone roboty remontowe w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. Plan remontów został opracowany na podstawie wniosków z corocznego przeglądu stanu technicznego majątku SM „Klakson”, a także wniosków Mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON” dziękuje Radzie Nadzorczej za współpracę w 2019 roku.

Zdanie odrębne:

Nie zgadzam się z treścią zapisów w sprawozdaniu dotyczących funduszu remontowego mienia Spółdzielni i przebiegania 2 letnich zysłów bilansowych z lat 2017 i 2018 na pokrycie kosztów miejsc parkingowych na os. Poręba.

CZŁONEK ZARZĄDU
Joanna Pawlak
Joanna Pawlak

Członek Zarządu
Joanna Gajowiak
Joanna Gajowiak

CZŁONEK ZARZĄDU
Teresa Szyszka
Teresa Szyszka

