

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2019 ROK**  
**Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**IM. GEN. SIKORSKIEGO W KONINIE**

**Część I – Wstęp**

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Gen. Sikorskiego w Koninie powstała 23.11.1984 roku. Faktyczną działalność rozpoczęła 18.02.1985 roku, w którym to dniu Sąd Rejonowy w Koninie zarejestrował uchwalony wcześniej Statut. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie posiadanymi zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi. Spółdzielnia prowadzi działalność organizacyjną i gospodarczą w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze, ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statut Spółdzielni i inne obowiązujące Spółdzielnię ustawy i przepisy.

**Organami Spółdzielni są :**

- **Walne Zgromadzenie Członków – najwyższy organ ;**
- **Rada Nadzorcza – organ kontrolny i nadzorczy ;**
- **Zarząd – organ kierujący działalnością Spółdzielni i reprezentujący ją na zewnątrz.**

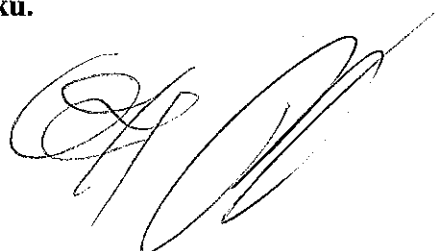
Rada Nadzorcza została wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dniu 15.06.2018 roku i jej kadencja mija w 2021 roku.

**W roku sprawozdawczym Zarząd działał w składzie :**

Skład Zarządu od 01.01.2019 do 31.12.2019 :

- Prezes Zarządu – Andrzej Przybyśławski – powołany uchwałą R.N nr 6/2016 z dnia 15.03.2016r.;
- Z – ca Prezesa Zarządu – Lech Graniczny powołana uchwałą R.N. nr 23/2016 z dnia 13.10.2016r. r.

**Sprawozdanie obejmuje działalność Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego w Koninie, za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.**



## Część II – Dane o Spółdzielni na 31.12.2019 r.

1. Liczba członków Spółdzielni wynosiła – 782 członków w tym :
  - członkowie mieszkańcy – 776
  - członkowie lokale użytkowe - 6
2. Liczba budynków 18 w tym ( 17 budynków mieszkalnych i 1 budynek administracyjno - usługowy Spółdzielni ).
3. Liczba mieszkań – 542 w tym :
  - Lokatorskie prawo do lokalu - 194 – co stanowi 35,79 %
  - Spółdzielcze Własnościowe prawo do lokalu – 152 – co stanowi 28,04 %
  - Odrębna Własność – 196 – co stanowi 36,17 %.

W roku 2019 nastąpiło zmniejszenie mieszkań z lokatorskim prawem do lokalu, na skutek wyodrębnienia się 52 lokali.

4. Powierzchnia użytkowa mieszkań - wynosi 30 575,54 m<sup>2</sup>.
5. Lokale użytkowe o powierzchni 1 637,80 m<sup>2</sup> w tym :
  - w blokach ( najem ) – 6 sztuk o powierzchni 574,60 m<sup>2</sup>  
W tym TPD : 100,00 m<sup>2</sup>
  - w blokach ( odrębna własność ) – 5 sztuki o pow. 500,70 m<sup>2</sup>
  - w piwnicach – 5 sztuki o pow. 132,00 m<sup>2</sup>
  - biurowiec przy ul. Kwiatkowskiego 1 – 24 sztuk o pow. 643,53 m<sup>2</sup>.
6. Grunty ( m<sup>2</sup> ):

Grunty	Stan na 31.12.2019 r.
Własność Spółdzielni	11 984,82
Użytkowanie wieczyste	55 502,00
<b>Ogółem :</b>	<b>67 486,82</b>

### CZEŚĆ III – GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

#### 1. Przychody i koszty gospodarki zasobami Spółdzielni.

**Przychody Spółdzielni w 2019 roku wyniosły 3 744 320,15 zł**

Spółdzielnia uzyskała przychody z :

- gospodarki z zasobami mieszkaniowymi -	3 257 658,73 zł
- przychody z lokali użytkowych -	259 487,07 zł
- przychody z pozostałej sprzedaży usług -	3 913,98 zł
- pozostałe przychody operacyjne -	205 499,70 zł
- przychody finansowe -	21 674,65 zł

**Koszty działalności operacyjnej w 2019 roku wyniosły 3 267 670,74 zł** i w stosunku do roku 2017 (**3 211 642,89 zł**) wzrosły o 56 027,84,40 – wzrosły koszty wody i koszty opłat MPEC koszty sprzątania.

#### **Koszty według rodzaju – dane z rachunku zysku i strat 2019 roku**

Lp.	Rodzaj kosztu :	Koszty 2019	Koszty 2018	Koszty 2017
1	Amortyzacja	1 389,30	14 007,54	9 611,75
2	Zużycie mat. i energii	2 181 710,84	1 965 964,27	1 990 271,13
3	Usługi obce	419 017,63	404 744,20	388 438,41
4	Podatki i opłaty	99 496,72	106 912,54	104 687,80
5	Wynagrodzenia	353 101,67	351 737,68	329 732,53
6	Ubezp.spół.i inne świad.	63 889,17	66 275,26	66 542,79
7	Pozostałe koszty	21 487,33	22 154,61	26 407,68
8	Fundusz remontowy	348 802,06	335 874,64	295 950,80
	<b>Suma :</b>	<b>3 488 894,72</b>	<b>3 267 670,74</b>	<b>3 211 642,89</b>

## Wyszczególnienie i porównanie kosztów lata 2018-2019

Lp.	Rodzaj kosztu	Rok 2018	Rok 2019
1	Zużycie materiałów działalność SM	9 608,36	8 287,20
2	Zużycie energii elektrycznej	37 357,54	32 248,47
3	Zużycie energii cieplnej co/cw	1 258 063,70	1 491 162,49
4	Zużycie zimnej wody	660 934,67	650 012,68
5	Usługi komunalne - śmieci	177 836,00	172 724,00
6	Usługi inne – bankowe, łączności, informatyczne, itp.	19 220,61	13 434,71
7	Usługi konserwacji CO i CW	47 944,20	47 944,20
8	Koszt konserwacji domofonów	0	2 166,26
9	Koszt konserwacji instalacji gazowej	0	0
10	Podatek od nieruchomości	73 213,00	66 034,00
11	Usługa sprzątania budynków i zieleni	131 645,78	156 577,93
12	Oплата za wieczyste użytkowanie gruntów	33 149,54	33 219,72
13	opłaty sądowe	70	0
14	podatek rolny	480	243,00
15	Wynagrodzenia	334 307,68	334 426,67
16	Diety rady	17 430,00	18 675,00
17	Usługi Radcy Prawnego	28 097,61	26 170,53
17	Składki ZUS i świadczenia	66 275,26	63 889,17
18	Amortyzacja	14 007,54	1 389,30
19	Inne koszty m.in. ubezpieczenia majątkowe, składki, badanie sprawozdania finansowego itp.	22 154,61	21 487,33
20	fundusz remontowy	308 404,48	308 915,90
21	fundusz wymiany wodomierzy	27 470,16	27 478,16
22	fundusz Instalacji gazowej	0,00	12 408,00
<b>Suma :</b>		<b>3 267 670,74</b>	<b>3 488 894,72</b>

### 2. Wyniki działalności gospodarki zasobami Spółdzielni.

Spółdzielnia mieszkaniowa w roku 2019 osiągnęła zysk na całokształcie działalności w kwocie 227 320,55 zł. Z tego zysk brutto na lokalach użytkowych i innych przychodach – wynosił 56 691,62 zł, zysk brutto na pozostałych przychodach operacyjnych i finansowych –

wyniósł 170 628,93 zł. Obciążenie podatkiem dochodowym od osób prawnych – wyniosło 20 461,00 zł.

### **RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

<b>A. Zasoby mieszkaniowe – GZM</b>	<b>2018 rok</b>	<b>2019 rok</b>
1. Przychody z gospodarki na zasobach mieszkaniowych	<b>3 014 231,13</b>	<b>3 257 658,73</b>
- przychody z GZM	3 014 231,13	325 758,73
- nadwyżka przychodów nad kosztami za poprzedni rok	0	0
2. Koszt działalności zasobami mieszkaniowymi :	<b>3 087 260,07</b>	<b>3 286 099,27</b>
3. Zysk/Strata na działalności zasobami mieszkaniowymi :	<b>-51 545,02</b>	<b>-28 440,54</b>
1. Przychody z najmu i inne :	<b>252 368,50</b>	<b>259 487,07</b>
- z wynajmu lokalu ;	248 826,86	255 573,09
- inne przychody ;	3 541,64	3 913,98
2. Koszty na lokalach użytkowych :	180 410,67	202 795,45
<b>3. Zysk na lokalach użytkowych :</b>	<b>71 957,83</b>	<b>56 691,62</b>
1. Pozostałe przychody :	<b>373 975,74</b>	<b>227 174,35</b>
- zysk ze sprzedaży gruntów ;	287 941,71	150 000,00
- przychody operacyjne ;	63 846,58	55 499,70
- przychody finansowe :	22 187,45	21 674,65
- zyski nadzwyczajne :	0	0
2. Koszty operacyjne :	<b>14 937,41</b>	<b>56 545,42</b>
- koszty operacyjne i finansowe :	14 937,41	56 545,42
- straty nadzwyczajne :	0	0
<b>3. Zysk na pozostałej działalności :</b>	<b>359 038,33</b>	<b>170 628,93</b>
<b>III. Zysk brutto na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (B.I.3+B.II.3):</b>	<b>418 862,18</b>	<b>227 320,55</b>
<b>IV. Podatek dochodowy :</b>	<b>63 679,00</b>	<b>20 461,00</b>
<b>V. Zysk netto na pozostałej działalności</b>	<b>355 183,18</b>	<b>206 859,55</b>
<b>C. Nadwyżka przychodów nad kosztami na całokształcie działalności Spółdzielni</b>	<b>406 728,20</b>	<b>221 659,09</b>

**Zarząd Spółdzielni będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia Członków o podjęcie uchwały o przeznaczeniu zysku uzyskanego na pozostałej działalności gospodarczej**

**Spółdzielni za rok 2019 w kwocie 206 859,55 zł na :**

- pokrycie niedoboru przychodów nad kosztami na zasobach mieszkaniowych (GZM) za 2019 rok w kwocie 28 440,54 zł ;
- na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w 2020 roku kwotę 95 395,68 zł.
- Fundusze Remontowe - 83 023,33 zł.

**Rozliczenie stawki eksploatacyjnej w ostatnich latach :**

**Za rok 2016 :**

Niedobór na GZM – 3 275,61 zł : 30 575,34 m<sup>2</sup> : 12 m-cy = **0,01 zł/m<sup>2</sup> niedoboru**

**Za rok 2017 :**

Niedobór na GZM – 13 484,80 zł : 30 575,34 m<sup>2</sup> : 12 m-cy = **0,04 zł/m<sup>2</sup> niedoboru**

**Za rok 2018:**

Niedobór na GZM – 60 936,36 zł : 30 575,34 m<sup>2</sup> : 12 m-cy = **0,17 zł/m<sup>2</sup> niedoboru**

**Za rok 2019:**

Niedobór na GZM – 28 440,54 zł : 30 575,34 m<sup>2</sup> : 12 m-cy = **0,08 zł/m<sup>2</sup> niedoboru**

**Wykonanie planu kosztów – założonego budżetu odbyło się w roku 2019 większymi kosztami i niedobór na stawce eksploatacyjnej wyniósł 0,08 gr.**

**Obecnie stawka eksploatacyjna na poziomie 1,85 zł/m<sup>2</sup> od listopada 2015.**

**3. Fundusz remontowy – stan na dzień 31.12.2019 wynosi 348 516,72 zł.**

Fundusze specjalne obejmują fundusz remontowy i jego ewidencje na poszczególne nieruchomości.

Fundusz	Stan na 01.01.2019 r.	Stan na 31.12.2019 r.
Remontowy - ogólny	51 332,29	15 549,97
Remontowy na poszczególnych nieruchomościach	70 936,77	240 965,97
Wymiany stolarki okiennej	32 296,29	30 654,77
Wymiany wodomierzy	57 549,15	59 471,17
Przeglądu instalacji gazowej	-2 477,29	1 874,84
<b>Razem :</b>	<b>209 637,21</b>	<b>348 516,72</b>

### Stan funduszu remontowego na 31.12.2019

Stan na 31.12.2018	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2019
209 637,21	504 169,37	643 048,88	348 516,72

### Stan poszczególnych funduszy remontowych – analityka w 2019 roku :

Rodzaj F.R.	Stan na 01.01.2019	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31.12.2019
Fundusz Remontowy ogólny Spółdzielni	51 332,29	136 604,87	100 822,55	15 549,97
F.R. - blok Rataja 1	-6 892,34	236,75	15 517,74	8 388,65
F.R. - blok Rataja 2	-6 397,95	633,51	20 685,02	13 653,56
F.R. - blok Rataja 3	-4 903,92	384,15	15 518,02	10 229,95
F.R. - blok Rataja 4	-451,25	20 378,49	20 685,02	-144,72
F.R. - blok Rataja 5	4 690,63	15 979,54	15 770,50	4 481,59
F.R. - blok Rataja 6	6 765,03	15 365,86	15 518,02	6 917,19
F.R. - blok Rataja 7	6 466,66	15 411,70	15 518,02	6 572,98
F.R. - blok Kwiatkowskiego 2	-9 518,68	300,51	20 685,02	10 865,83
F.R. - blok Kwiatkowskiego 3	34 399,64	17 088,45	24 549,98	41 861,17
F.R. - blok Kwiatkowskiego 4	-15 244,27	152,65	15 517,52	120,60
F.R. - blok Kwiatkowskiego 5	1 885,93	158,66	18 410,96	20 138,23
F.R. - blok Kwiatkowskiego 6	-3 890,74	289,76	15 517,52	11 337,02
F.R. - blok Kwiatkowskiego 7	-5 176,26	253,69	15 517,52	10 087,57
F.R. - blok Piłsudskiego 1	25 205,84	40 295,84	74 481,72	59 391,72

F.R. - blok Piłsudskiego 3	-5 793,47	41 187,82	60 804,81	13 823,52
F.R. - blok Piłsudskiego 5	2 217,47	45 423,55	65 044,52	21 838,44
F.R. - blok Topazowa 26	47 574,45	118 770,04	72 598,26	1 402,67
F.R. -na wymianę okien	32 296,29	1 641,52	0,00	30 654,77
F.R. - na WYMIANĘ WODOMIERZY	57 549,15	25 556,14	27 478,16	59 471,17
F.R. - instalacji gazowej	-2 477,29	8 055,87	12 408,00	1 874,84
<b>SUMA :</b>	<b>209 637,21</b>	<b>504 169,37</b>	<b>643 048,88</b>	<b>348 516,72</b>

Zmniejszenia w funduszu remontowym w roku obrotowym 2019 zostały spowodowane następującymi pracami :

**Zmniejszenia w funduszu remontowym – wykonane prace remontowe w 2019 roku :**

Rodzaj funduszu	Rodzaj wykonanego remontu	Kwota
<b>Plac zabaw F.R. Ogólny S.M. Oraz F.R. Poszczególnych bloków</b>	Ułożenie chodnika Kwiatkowskiego	2 972,39
	Tablica informacyjna	1 955,70
	Sprężyna do przepycharki	2 494,99
	Piasek do piaskownic	1 201,71
	Malowanie biurowca	19 960,40
	Plac zabaw	23 920,00
	Przeglądy okresowe budynków	13 407,00
	Roboty budowlano montażowe	19 557,00
	Wymiana lamp oświetleniowych	17 564,40
	Przepychacz kanalizacji	12 307,95
	Malowanie klatek sch. ul. Rataja 4	19 396,80
	Malowanie klatek sch. ul. Rataja 5	14 547,60
	Malowanie klatek sch. ul. Rataja 6	14 547,60
	Malowanie klatek sch. ul. Rataja 7	14 547,60
	Docieplenie stropodachu Kwiatkowskiego 3	15 741,00
	Opaska i malowanie wiatrołapu Piłsudskiego1	39 652,69
	Opaska i malowanie wiatrołapu Piłsudskiego3	39 310,43
	Opaska i malowanie wiatrołapu Piłsudskiego5	41 232,27
	Prace remontowo budowlane Piłsudskiego5	3 216,16
	Wycinka i przycinka drzew	8 000,00
	Malowanie elewacji Topazowa 26	116 011,40
	Naprawa balkonu	1 620,00
	Konserwacja bieżąca, naprawy	25 750,75
<b>Fundusz remontowy na wymianę okien</b>	Wymiana stolarki okiennej – 2 lokalach mieszkalnych	1 641,52



<b>Fundusz remontowy na wymianę wodomierzy</b>	Wymiana wodomierzy	25 556,14
<b>Fundusz remontowy inst. Gazowej</b>	Fund. przeglądów i kons. inst. gazowej	8 055,87
	<b>SUMA :</b>	<b>504 169,37</b>

Prace te zostały wykonane przez Spółdzielnię na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu remontów w roku 2019.

#### 4. Zadłużenie w opłatach :

##### Wykaz zadłużenia na 31.12.2019

Rozliczenia z tyt. czynszu	93 115,61 zł
Lokale	107 463,40zł
W tym:	
Urząd Miasta za wieczyste użytkowanie	79 168,30zł
Nakazy sądowe	17 148,13 zł
<b>Suma :</b>	<b><u>217 727,14 zł</u></b>

W stosunku do lokatorów nie płacących należności za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych nieustannie wysyłane są wezwania do zapłaty a przypadku większych zaległości przed sądowe wezwania do zapłaty, ponadto kierowane są sprawy do sądu, a następnie kierowane są do komornika. W stosunku do dłużników, których należność jest mało prawdopodobna do ściągnięcia tworzone są odpisy aktualizujące należności.



## **5. Informacja o zatrudnieniu:**

Tabela zatrudnienia w roku 2019:

Rodzaj pracownika	Stan na 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019
Umysłowi	3	0	0	3
Fizyczni	2	0	0	2

Ponadto na umowę zlecenie zatrudniony jest Główny Księgowy oraz dwóch konserwatorów.

---

## **6. Stan finansów Spółdzielni na dzień 31.12.2019 roku :**

1. Rachunek bankowy bieżący + kasa podręczna – 84 909,38 zł
2. Lokaty bankowe – 2 137 933,97 zł

**Razem : 2 222 843,35 zł**

Wolne środki finansowe lokowane są na krótkoterminowych lokatach bankowych.

---

## **7. Podstawowe zamierzenia remontowe na 2020 rok – PLAN REMONTÓW 2020**

Stan Funduszu remontowego na 01.01.2020 kwota 256 515,94 zł + przewidywany wpływ z odpisów na 2020 rok 293 523,64 zł + przewidywany wpływ z odpisów z lokali użytkowych na 2020 rok 6 609,96 zł przewidywany wpływ z zysku za rok 2019 minimum 83 023,33 zł = 639 672,49 zł – przewidywany stan funduszu remontowego na rok 2019 do wykorzystania

## Plan prac remontowych na 2020 rok

LP	NAZWA	Szacunkowe koszty remontów Szacunkowe koszty remontów w zasobach mieszkaniowych brutto
	Przychód 2020	293 523,64
	Pozostało na funduszu ogólnym	256 515,94
	Planowane wpływy z odpisów z lok. Użytkowych	6 609,96
	Przewidywany wpływ z zysku	83 023,33
	<b>Razem</b>	<b>639 672,87</b>
1	Malowanie klatek ul. Topazowa 26	72 000,00
2	Malowanie klatek sch. ul. Rataja 1	18 000,00
3	Malowanie klatek sch. ul. Rataja 2	24 000,00
4	Malowanie klatek sch. ul. Rataja 3	18 000,00
5	Malowanie klatek sch. ul. Kwiatkowskiego 2	24 000,00
6	Remont dachu ul. Kwiatkowskiego 3	35 000,00
7	Malowanie klatek sch. ul. Kwiatkowskiego 4	18 000,00
8	Docieplenie stropodachu ul. Kwiatkowskiego 5	25 000,00
9	Malowanie klatek sch. ul. Kwiatkowskiego 6	18 000,00
10	Malowanie klatek sch. ul. Kwiatkowskiego 7	18 000,00
11	Docieplenie stropodachu Piłsudskiego 1	50 000,00
12	Docieplenie stropodachu Piłsudskiego 3	40 000,00
13	Docieplenie stropodachu Piłsudskiego 5	45 000,00
14	Remonty bieżące	5 000,00
15	Przeglądy techniczne	12 000,00
16	Wymiana lamp przed biurowcem	5 000,00
17	Zakup czytnika do odczytu wodomierzy	5 569,00
18	Rozbudowa placów zabaw ul. Kw. 4, 5, 6,7	14 000,00
	<b>RAZEM</b>	<b>446 569,00</b>
	Wynik finansowy	<b>193 103,87</b>

Konin, dn. 18.03.2020

Z-ca Prezesa Zarządu

PREZES ZARZĄDU

**Uchwała Nr 9 /2020**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. Generała Sikorskiego w Koninie**  
**z dnia 25.05.2020 r.**

**w sprawie: przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2019 r. z działalności Spółdzielni**  
**Mieszkaniowej im. Generała Sikorskiego w Koninie**

**Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. – Dz.U. z 2018r, poz.1285 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. – Dz. U. z 2018r., poz. 845 ze zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie uchwalony uchwałą założycieli nr 1/84 z dnia 23.11.1984 r. z późniejszymi zmianami, zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000173615.

**§ 1.**

1. Na podstawie art. 46 § 1 pkt. 2 lit a ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze oraz § 109 pkt. 2 lit. a w związku z § 126 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza przyjmuje Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie za 2019r., po uprzednim zapoznaniu się.

2. Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie za 2019r., stanowi integralną część niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Woźniak  


Przewodniczący Rady Nadzorczej

Czesław Mazur

