

Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2020 roku

I. Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2020 r. wynosi:

| | |
|--|---------------------------------------|
| | 42.202,79 m ² p.u. z tego: |
| - 741 lokali mieszkalnych | 38.794,70 m ² p.u. |
| - 15 lokali użytkowych | 2.756,70 m ² p.u. |
| - 1 lokal pustostan (po kotłowni Wesoła) | 169,99 m ² p.u. |
| - pawilon – biura i warsztaty | 481,40 m ² p.u. |

W 2020 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

1. Janusz Kozerski - Prezes Zarządu,
2. Bożena Dróżdż - Burczyk - Zastępca Prezesa Zarządu, Główny Księgowy

W 2020 roku odbyło się 26 protokołowanych posiedzeń Zarządu.

II. Zatrudnienie.

Zatrudnienie w 2020 r. kształtowało się następująco:

| | | |
|---------------------|---------|---|
| Zarząd | 2 osoby | — |
| Administracja | 5 osób | |
| GZM – konserwatorzy | 2 osoby | |

III. Działalność statutowa Chocianowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W okresie sprawozdawczym w zakresie statutowej działalności, Zarząd zajmował się następującymi sprawami:

1. gospodarką ekonomiczno – finansową,
2. zawieraniem umów związanych z bieżącą działalnością i realizacją planów rzeczowo-finansowych,
3. eksploatacyjno - technicznymi zasobów,
4. prowadzeniem spraw członkowsko – mieszkaniowych,
5. zawieraniem umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
6. prowadzeniem spraw organizacyjnych.

IV. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe (stan w dniu 31.12.2020 r.).

1. Stan członków ogółem 877 - osób,
2. Zawarto 2 umowy najmu lokali mieszkalnych.
3. Zawarto 5 notarialnych umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie własności.

V. Działalność remontowa, techniczna i eksploatacyjna.

1. W oparciu o wymogi ustawy Prawo budowlane z 07.07.1994 r. – w 2020 r. przeprowadzono w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej następujące okresowe przeglądy, pomiary i kontrole:
 - a) roczną kontrolę technicznej sprawności elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy i niszczące działania czynników występujących podczas ich użytkowania,
 - b) roczny przegląd we wszystkich budynkach przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
 - c) roczną kontrolę i sprawdzenie szczelności wewnętrznej instalacji gazowej w mieszkaniach wraz z odbiornikami gazu oraz w częściach wspólnych budynków,
2. Spółdzielnia prowadzi bieżące prace naprawcze oraz konserwacyjne na wewnętrznych instalacjach ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazowej i kanalizacyjnej.

3. Prace na wewnętrznych instalacjach elektrycznych oraz zlecenia w dni świąteczne i wolne od pracy prowadzone były przez elektryka zatrudnionego w ramach umowy- zlecenia.
4. Po godzinach pracy, w dni świąteczne i wolne od pracy – konserwatorzy pełnili dyżury w zakresie pogotowia wodno-kanalizacyjnego.
5. Konserwatorzy realizowali także prace związane z wymianę wodomierzy wg potrzeb oraz możliwości, a także prace zlecane np. wymianę kuchni gazowych i elektrycznych, junkersów, przeróbkę instalacji wodnej, centralnego ogrzewania.
6. W roku 2020 wykonano n/w prace remontowe:
 - a) wykonanie prac remontowych i malarskich w wiatrołapie do lokali użytkowych Żeromskiego 1D,
 - b) wymiana stolarki okiennej w lokalu socjalnym po kotłowni przy ul. Wesołej 3-3a,
 - c) wymiana odcinków pionów kanalizacji żeliwnej w piwnicach nast. budynków: Odrodzenia 13-21 (8 pionów), Odrodzenia 23-29 (9 pionów), Bolka I Świdnickiego 9-13 (7 pionów), Krótka 3-9 (16 pionów), Wesoła 5-5c (1 pion), Armii Krajowej 14-18 (1 pion), Sportowa 4-4d (1 pion),
 - d) wymiana pionu z.w.u., c.w.u. i cyrkulacji z rur stalowych na PPR zgrzewane w budynkach przy ul. Odrodzenia 19/2,4,6,8, MARKET ABC (1 pion), Krótka 3/2,4,6,8,10 (1 pion), Armii Krajowej 14/1,4,7,10,13 (1 pion), Wesoła 21a/1,3,5,7,9 (1 pion),
 - e) wykonanie miejscowej naprawy pokrycia dachowego Odrodzenia 13-19,
 - f) wymiana pionu instalacji wodnej i kanalizacji sanitarnej w budynku Rtm. W. Pileckiego 16A/1,5,9,13,17,
 - g) wymiana odcinków instalacji wody zimnej i kanalizacji sanitarnej w pomieszczeniach po kotłowni przy budynku Wesoła 3-3a,
 - h) zakończono termomodernizację budynków mieszkalnych przy ul. Wesołej 3-3A, Wesołej 9-9A, Wesołej 21-21A, Kościuszki 8, Rtm. W. Pileckiego 16A oraz Rtm. W. Pileckiego 16B, Spółdzielnia po przeprowadzonym dociepleniu budynku otrzymuje premię termomodernizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego.
7. Pielęgnację zieleni oraz cięcie żywopłotów przyległych do budynków spółdzielczych zlecono firmie ZIELONY GABINET – Andrzej Gabinet z Jakubowa Lubińskiego oraz firmie USŁUGI LEŚNE – Tadeusz Lisowski z Chocianowa.
8. Przeprowadzono wiosenną i jesienną deratyzację we wszystkich budynkach wraz z gazowaniem przyblokowych kanałów ciepłowniczych.
9. Utrzymaniem stałego porządku w budynkach oraz na terenach przyblokowych zajmowały się osoby, prowadzące działalność gospodarczą w zakresie usług porządkowych:
 - a) Jadwiga Ślipko - osiedle Wesoła I
 - b) Wiesława Syk - osiedle Wesoła II
 - c) Marcin Stróżyński - osiedle Centrum oraz Armii Krajowej
 - d) Halina Bartuzel - osiedle Zwycięstwa.

VI. Podział zadłużenia z tytułu opłat czynszu i podgrzania wody na dzień 31.12.2020 r.

Zadłużenie z tytułu opłat czynszu i podgrzania wody wynosi ogółem 45.736,90 zł w tym:

| | | |
|------------------------------|-----------|----|
| 1. Czynsz lokale mieszkalne: | 5.831,529 | zł |
| 2. Ciepła woda – wodomierze: | 8.546,89 | zł |
| 3. Lokale użytkowe: | 31.358,49 | zł |

VII. Działania windykacyjne.

W celu przeciwdziałania wzrostowi zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali w 2020 r. podjęto następujące działania:

- wysłano 150 wezwań do zapłaty,
- skierowano do sądu 10 pozwów o wydanie nakazu zapłaty,
- skierowano do egzekucji komorniczej 7 nakazów zapłaty w celu egzekucji zależności,
- doprowadzono do egzekucji komorniczej sprzedaży 1 mieszkania dłużnika,
- rozpatrzono 35 podań lokatorów w sprawie spłaty zadłużenia w ratach,

- udzielano informacji o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego (w roku 2020 z dodatku mieszkaniowego skorzystało średnio 33 gospodarstwa domowe).

Informacje finansowe do sprawozdania Zarządu na Walne Zgromadzenie Członków CHSM za rok 2020

| | | |
|------------|---|---------------------|
| I | Koszty gospodarki zasobami ogółem | 4 539 191,56 |
| | w tym : | |
| 1 | Wynik (-) nieruchomości do rozliczenia za rok poprzedni | 90 419,89 |
| 2 | Koszty eksploatacji zasobów własnych | 2 827 702,44 |
| 3 | Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody | 1 444 848,11 |
| 4 | Koszty eksploatacji zasobów obcych | 150 431,58 |
| 5 | Pozostałe koszty finansowe | 25 789,54 |
| | | |
| | W strukturze kosztów GZM (z pozycji 2,3,4) koszty nie zależne od Spółdzielni stanowią 54,68 % ogólnych kosztów : | 2 418 357,64 |
| 1 | Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody | 1 444 848,11 |
| 2 | Koszty usług porządkowych | 183 436,96 |
| 3 | Koszty utrzymania terenów zielonych i ochrony środowiska | 17 513,11 |
| 4 | Koszty podatków | 42 593,60 |
| 5 | Koszty gazu | 47 255,59 |
| 6 | Koszty energii elektrycznej | 22 350,77 |
| 7 | Koszty eksploatacji zasobów obcych | 150 431,58 |
| 8 | Wywóz nieczystości | 509 927,92 |
| | | |
| II | Przychody gospodarki zasobami ogółem | 4 673 377,73 |
| | w tym : | |
| 1 | Wynik (+) nieruchomości do rozliczenia za rok poprzedni | 251 646,68 |
| 2 | Sprzedaż usług eksploatacji zasobów własnych | 2 769 614,54 |
| 3 | Sprzedaż z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody | 1 462 474,00 |
| 4 | Sprzedaż usług eksploatacji zasobów | 150 398,97 |
| 5 | Pozostałe przychody finansowe | 39 243,54 |
| | | |
| III | Wyliczenie wyniku finansowego za rok 2020 | |
| 1 | Przychody | 4 673 377,73 |
| 2 | Koszty | 4 539 191,56 |
| | Wynik finansowy za rok 2020 | 134 186,17 |
| | z czego : | |
| | Wynik rozliczony zgodnie z art. 6 pkt 1 Ustawy z dnia 15-XII-2000 r. | |
| 1 | " O spółdzielniach mieszkaniowych" | 120 732,17 |
| 2 | Wynik finansowy za rok 2020 - brutto | 13 454,00 |
| 3 | Podatek dochodowy do zapłaty | 2 325,00 |
| 4 | Wynik finansowy za rok 2020 - netto do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków | 11 129,00 |

Wyniki finansowe poddane zostały sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, która sporządziła protokół z badania sprawozdania finansowego i wydała opinię że sprawozdanie finansowe za rok

2020 przedstawia rzetelnie i jasno wszelkie informacje istotne do oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni. Sporządzone zostało we wszystkich aspektach zgodnie z obowiązującymi przepisami i na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Protokół sporządzony przez Komisję Rewizyjną jest w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

IX. Ocena sytuacji finansowej Spółdzielni.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o środki własne i krótkoterminowe kredyty obrotowe, a zobowiązania za dostawy, roboty i usługi regulowane są terminowo.

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo Spółdzielcze oraz Statucie Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i wkłady mieszkaniowe, funduszem zasobowym i długoterminowym kredytem bankowym.

Długoterminowe kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego spłacane są terminowo. Kredyty bankowe zaciągnięte na sfinansowanie termomodernizacji i remontów nieruchomości spłacane są terminowo.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności.

ZARZĄD
CHOCIANOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ