

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

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

„MEDYK”

W 2022 ROKU

Marzec 2023 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 2021 roku przedstawiają się następująco (stan na 31.12.2022 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)	171
• liczba członków figurujących w rejestrze	380
• łączna powierzchnia mieszkalna	23.702,70 m ²
• średni stan zatrudnienia	7,00 etatów
• przychody ze sprzedaży produktów	2 612 675,75zł
• fundusz własny Spółdzielni	12 215 923,54 zł

i był niższy od roku ubiegłego o 553 762,72 zł. co odzwierciedla wartość umorzenia budynków i gruntów w wieczystym użytkowaniu oraz dokonanie podziału wyniku spółdzielni za lata 2018, 2019, 2020 w wysokości 187 489,05 zł. Z uwagi na epidemię nie odbywały się Walne Zgromadzenia Członków.

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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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 Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznych planach gospodarczo – finansowych i innych zatwierdzanych przez organy Spółdzielni.

Zarząd zwołał Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni na dzień 15 września 2022 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;

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 2022 ROKU W RAMACH FUNDUSZU REMONTOWEGO.

Ułanów 15

- wymiana zaworów gazowych – 2332,80 zł

Ułanów 17

- wymiana zaworów gazowych – 7214,40 zł
- wymiana części rynien spustowych – 1814,40 zł

Ułanów 19

- wymiana części rynien spustowych – 4838,40zł

Ułanów 21

- naprawa zadaszania balkonu – 4050 zł

Ułanów 23

- przełożenie kostki po usunięciu drzewa – 6765 zł
- wymiana zaworów gazowych – 8380,80 zł
- naprawa zadaszenia balkonu – 4050 zł

Ułanów 25

- naprawa zadaszenia balkonów – 65048,40 zł (22330,75 zł pokryte z polisy ubezpieczeniowej. Zarząd odwołał się od decyzji TU kwestionując bardzo niskie odszkodowanie za szkody wyrządzone przez opady gradu. Sprawa jest w toku.)
- wymiana bramy wjazdowej do garaży – 17 835 zł

Ułanów 27

- wymiana części rynien spustowych – 17442 zł

Ułanów 29

- Montaż pochylni do sprowadzania rowerów – 1728 zł

Stan funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2022 r. wynosi:

- Ułanów 13 - 100 417,69 zł
- Ułanów 15 – 24 111,81 zł
- Ułanów 17 – 35 107,70 zł
- Ułanów 19 – (-14 159,16 zł)
- Ułanów 21 – 39 293,31 zł
- Ułanów 23 – 25 422,88 zł
- Ułanów 25 – (-42 131,87 zł)
- Ułanów 27 – 6 454,41 zł
- Ułanów 29 – 21 143,46 zł
- Garaże Wolnostojące – 13 691,14 zł

Fundusz remontowy mienia 184 244,31 zł. Wyodrębnione środki na finansowanie remontów tzw. fundusz specjalny 95 485,47 zł Środki funduszu remontowego są gromadzone i wydatkowane w ramach poszczególnych nieruchomości (budynków).

W 2022 roku w ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni wykonywano obowiązkowe przeglądy wentylacji i instalacji gazowych, przegląd budowlany oraz przegląd elektryczny we wszystkich lokalach. W wyniku tych działań usunięto wszelkie stwierdzone usterki gazowe, wentylacyjne i elektryczne. Plomby na wymienione liczniki gazowe zostaną założone 2023 r.

1. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE WYDZIELENIA ODREBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI.

W roku 2022 podpisano 1 akt notarialny dotyczący wyodrębnieni lokalu mieszkalnego.

2. ZADANIA DO WYKONANIA W 2023 ROKU.

W ramach środków funduszu remontowego w 2023 roku w zasobach SM „MEDYK” w Lublinie planowane są następujące prace:

- Ułanów 13- ocieplenie budynku 260 m²,
- Ułanów 15,19,21,29 –malowanie klatek schodowych
- Ułanów 17 – naprawa dachu i kominów
- Ułanów 19,21 - remont schodów i chodnika
- Ułanów 23 - remont balkonów i wykonanie podjazdu dla wózków
- Ułanów 25 – wymiana lamp w garażu pod budynkiem
- Ułanów 27 – remont 4 balkonów
- garaże – wymiana rynien
- fundusz remontowy mienia - wykonie i montaż 6 poręczy schodowych

Szczegółowy zakres prac remontowych zawiera Plan prac remontowych na rok 2023, który po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą będzie realizowany.

Plan prac remontowych na 2023 rok został przygotowany przy uwzględnieniu obowiązującej stawki na fundusz remontowy.

Ocena wyniku finansowego za rok 2022.

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 75203,98 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 **+106341,30 zł** stanowi nadwyżkę bilansową.

Wnioski.

Niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu zostało sporządzone na bazie danych

zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” za 2022 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 2021 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 2022.

Lublin, 31 marca 2023 r.