

## **Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie z działalności w 2020r**

### **Szanowni Spółdzielcy**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie realizując obowiązek wynikający z ( §122 pkt.2,ppkt.6) Statutu Spółdzielni przedstawia Członkom doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2020 roku oraz informację o sytuacji ekonomicznej finansowej Spółdzielni.

Na przestrzeni 2020 roku Spółdzielnia prowadziła prace związane z realizacją planów rocznych, w tym utrzymaniem właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni w utrudnionych warunkach zewnętrznych i wewnętrznych związanych z pandemią COVID-19. Dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

### **I. Majątek trwały**

Wartość księgową majątku trwałego netto Spółdzielni według stanu na dzień **31.12.2020 r** wyniosła: **15.947.660,44 zł** z czego przypada na:

1. budynki i garaże – **15.063.948,89 zł**
2. grunty własne – **863.440,24 zł**
3. pozostałe środki trwałe – **20.271,31 zł**

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły budynki mieszkalno-usługowe wielorodzinne i garaże podziemne oraz inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej.

### **II. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe**

Po zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zrzeszała na koniec 2020r ogółem **425 członków**.

Struktura lokali mieszkalnych, lokali usługowych, garaży oraz miejsc parkingowych na dzień 31 grudnia 2020r. przedstawia się następująco:

1. lokale mieszkalne z prawem spółdzielczej własności – **225**
2. lokale mieszkalne z prawem odrębnej własności – **57**
3. lokale usługowe z prawem spółdzielczej własności – **15**
4. lokale usługowe z prawem odrębnej własności – **7**
5. garaże z prawem spółdzielczej własności – **88**
6. garaże z prawem odrębnej własności – **27**
7. miejsca parkingowe – **73**

Struktura gruntów będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni położonych na działkach o numerach ewidencyjnych od 40/2÷10 obręb 3009 Nad Odrę przedstawia się na dzień **31 grudnia 2020r** następująco:

1. własność Spółdzielni – **16.434,00 m<sup>2</sup>**
2. współwłasność Spółdzielni – **2.893,00 m<sup>2</sup>**

### **III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

Spółdzielnia w 2020 r prowadziła działalność nieopodatkowaną związaną z Gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałą działalność gospodarczą opodatkowaną, której

celem było zaspokajanie dodatkowych potrzeb mieszkańców związanych z zamieszkiwaniem na osiedlu przy ul. Niemcewicza 13÷16H w Szczecinie. W zakresie GZM Zarząd skupiał się eksploatacji budynków i zaspokajaniu potrzeb bytowych mieszkańców osiedla.

**Przychody na działalności GZM** (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) wyniosły: **2.259.454,73 zł, a koszty: 2.188.113,24 zł.**

**Nadwyżka przychodów nad kosztami** na działalności GZM w wysokości: **71.341,49 zł.** Zgodnie z § 94 pkt 2 Statutu wynik na poszczególnych nieruchomościach zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego.

Na **pozostałej działalności gospodarczej** przychody wyniosły: **433.797,66 zł,** a koszty: **361.272,86 zł.**

Wynik brutto z pozostałej działalności gospodarczej wyniósł: **72.524,80 zł** i podlega on opodatkowaniu podatkiem CIT od osób prawnych. Po obliczeniu podatku i zweryfikowaniu kosztów i przychodów do celów podatkowych **wynik netto wynosi: 66.772,80 zł (zysk).**

**Zysk z działalności gospodarczej w kwocie 66.772,80 zł dzieli się na zysk dotyczący pożytków danych nieruchomości w kwocie 34.004,85 zł oraz zysk dotyczący całej spółdzielni w 32.767,95 zł tj. zysk do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.**

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości został sporządzony w oparciu o zapisy art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w oparciu o art.17 ust.1 pkt.44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

**Łączne przychody z całej działalności gospodarczej Spółdzielni w 2020 r** wyniosły: **2.693.252,39 zł, a koszty 2.549.386,10 zł.**

Nieopłacone koszty eksploatacyjne oraz opłaty z tytułu rozliczeń mediów na dzień 31 grudnia 2020 r. były wyższe w stosunku do roku 2019 i wynosiły: **158.038,32 zł** w tym:

1. na koncie lokali mieszkalnych – 150.667,56 zł.
2. na koncie lokali usługowych – 3.799,15 zł.
3. na koncie garaży – 2.097,28 zł.
4. miejsc parkingowych – 478,03 zł.
5. z tytułu opłat. banerów – 996,30 zł.

co stanowi **5,87%** rocznego wymiaru opłat czynszowych.

W tym samym okresie nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosły: **49.269,67 zł.**

Wysokość zaległości „szkodliwych” którymi określamy zaległości przekraczające 3 miesiące i więcej wyniosły : **63.196,86 zł.**

Do tych płatników Zarząd Spółdzielni wysłał przedsądowe wezwania do zapłaty i kieruje w ostateczności sprawy na drogę postępowania Sądowego.

Lokatorka właścicielka lokalu z budynku Niemcewicza 16C,D,E nie przychodzi na posiedzenie Rady Nadzorczej nie złożyła wyjaśnień w sprawie wieloletnich zaległości, które na koniec 2020 roku wyniosły: 40.265,23 zł. Przeciwko tej Lokatorce Spółdzielnia prowadzi pięć spraw sądowych o zapłatę. W roku bieżącym zostanie skierowany kolejny pozew o zapłatę

Wymienione trudności o których wspominaliśmy powyżej nie miały istotnego wpływu ogólną sytuację ekonomiczną Spółdzielni. Jest ona stabilna i Zarząd wywiązuje się terminowo ze swoich zobowiązań wobec kontrahentów i dostawców.

Wskaźniki ekonomiczne Spółdzielni jakie zostały osiągnięte przez Spółdzielnię w 2020r, wynoszą:

1. wskaźnik finansowej płynności bieżącej – **1,03**
2. wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań – **0,77**

#### **IV. Wykorzystanie funduszu remontowego**

Zarząd Spółdzielni w ramach posiadanych środków i możliwości finansowych w trosce o zapewnienie właściwych warunków bytowych mieszkańcom osiedla przeprowadza naprawy, modernizacje i remonty.

W 2020 r z funduszu remontowego przeprowadzono następujące roboty budowlane:

lp.	adres nieruchomości	wartość robót	rodzaj robót
1.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 13-13b	36.304,20 zł	* naprawa 2 szt lukarn na kl. sch. 13A
2.		10.292,40 zł	* wymiana obróbek blacharskich komina
<b>RAZEM</b>			<b>46.596,60 zł</b>
3.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 14,14c,14f,14i	356,88 zł	*odsetki od kredytu
<b>RAZEM</b>			<b>356,88 zł</b>
4.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 15c,15e,15g,15i	87,71 zł	*odsetki od kredytu
<b>RAZEM</b>			<b>87,71 zł</b>
5.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 16,16a,16b	1.344,16 zł	*odsetki od kredytu
<b>RAZEM</b>			<b>1.344,16 zł</b>
6.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 16c,16d,16e	1.395,48 zł	*odsetki od kredytu
7.		120.312,00 zł	*naprawy dachów na kl. schod. 16e
<b>RAZEM</b>			<b>121.707,48 zł</b>
8.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 16f,16g,16h	1.426,38 zł	*odsetki od kredytu
9.		168.145,05 zł	*naprawy dachu na kl. sch. 16g
<b>RAZEM</b>			<b>169.571,43 zł</b>
10.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 13 – garaże	4.878,05 zł	*wymiana bramy garażowej
<b>RAZEM</b>			<b>4.878,05 zł</b>
11.	Nieruchomość przy ul. Niemcewicza 16 – garaże	4.065,04 zł	*wymiana bramy garażowej
<b>RAZEM</b>			<b>4.065,04 zł</b>
<b>RAZEM S.M. "AGRODOM"</b>			<b>348.607,35 zł</b>

Zarząd Spółdzielni podaje stan wykorzystania funduszu remontowego na dzień **31 grudnia 2020r** na poszczególnych nieruchomościach:

Lp.	nieruchomość	Stan f. remontowego na 31.12.2020 r	Wpływy f. remontowego w 2020 r
1.	budynki przy ul. Niemcewicza 13÷13b	-26.132,72 zł	40.940,16 zł
2.	budynki przy ul. Niemcewicza 13c÷13e	-297,47 zł	37.664,64 zł
3.	budynki przy ul. Niemcewicza 14	120.104,57 zł	68.647,84 zł
4.	budynki przy ul. Niemcewicza 15	82.847,99 zł	78.919,50 zł
5.	budynki przy ul. Niemcewicza 16÷16b	32.466,05 zł	38.858,88 zł
6.	budynki przy ul. Niemcewicza 16c÷16e	- 205.494,07 zł	40.343,04 zł
7.	budynki przy ul. Niemcewicza 16f÷16h	- 177.348,91 zł	41.235,84 zł
8.	garaże podziemne - 13	- 6.567,05 zł	23.097,60 zł
9.	garaże podziemne - 16	29.001,11 zł	9.736,32 zł
10.	garaże podziemne - wolnostojące	4.638,11 zł	1.244,16 zł
11.	parkingi przy ul. Niemcewicza 13÷15	4.998,84 zł	1.758,96 zł
12.	parkingi przy ul. Niemcewicza 16	5.294,74 zł	1.872,96 zł
<b>RAZEM</b>		<b>- 136.488,81 zł</b>	<b>384.319,90 zł</b>

Ponadto Zarząd Spółdzielni przeprowadził wiele innych napraw finansowanych z funduszu napraw i konserwacji.

## **V. Ustanowienie odrębnej własności**

Zarząd na wniosek członków w 2020 r kontynuował ustalanie odrębnych własności do lokali. Dla zainteresowanych w roku sprawozdawczym wyodrębniono 3 lokale mieszkalne i 4 garaże.

## **VI. Zmiany statutowe**

W 2020 r nie zmieniono Statutu S.M. "Agrodom".

## **VII. Plany na 2021r**

W związku z nadal obowiązującymi obostrzeniami dotyczącymi pandemii, Zarząd Spółdzielni skupi się na prowadzeniu robót remontowych nie wymagających kontaktu z lokatorami. Nadal prowadzone będą remonty dachów na budynkach przy ul. Niemcewicza 16F-H, 16C-E, 15C-I. Remonty te powinny zakończyć się w latach 2021-2023. Po przeprowadzonej analizie kosztów energii cieplnej w budynku przy ul. Niemcewicza 16-16B spowodowanej zamontowaniem systemu telemetrii, Zarząd postanowił w latach 2021-2022 wyposażyć węzły cieplne 16D i 16F w podobny system. Ponadto przygotowujemy się do sukcesywnej wymiany pionów zw i cw w budynkach na całym osiedlu poczynając od budynków przy ul. Niemcewicza 14-14i.

## **VIII. Informacja o terminie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie informuje, że w związku z trwającym stanem zagrożenia epidemicznego nie ma możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w bieżącym roku.

Zgodnie z art.90 Ustawy z dnia 31.03.2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 568 z późn. zmianami):

*„Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.*

**W świetle powyższego najbliższe walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” w Szczecinie zostanie zwołane w terminie umożliwiającym przeprowadzenie zebrania nie później niż 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemicznego.**

ZARZĄD  
S.M. "AGRODOM"

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"  
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10  
CZŁONEK ZARZĄDU

.....  
Lucjan Gałbacz

Spółdzielnia Mieszkaniowa "AGRODOM"  
71-520 Szczecin, ul. Niemcewicza 16B/10  
PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Bernard Cieloszyk

### **UWAGA:**

Powyższe sprawozdanie, Zarząd udostępni na stronie internetowej [www.smagrodom.pl](http://www.smagrodom.pl). W razie pytań jesteśmy do Państwa dyspozycji po uprzednim umówieniu w siedzibie Spółdzielni.