

# S p r a w o z d a n i e

## Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie

### z działalności w 2018 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie z siedzibą w Lublinie, ul. Kosmowskiej 1B wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000040471 w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS. Spółdzielnia została zarejestrowana i rozpoczęła działalność 25 kwietnia 1984 roku.

Decyzje związane z gospodarką Spółdzielni podejmuje jej organy, według prawnie określonych kompetencji. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem, którego kompetencje określa § 28 statutu. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje 7 osobowa Rada Nadzorcza poprzez wypełnianie zadań określonych w § 36 statutu.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd, który w 2018 roku pracował w składzie:

- Prezes Zarządu - Stanisław Księski
- Członek Zarządu - Adolf Kokosza
- Członek Zarządu - Edward Sobala.

Zarząd wypełniał swoje zadania poprzez działania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrzspółdzielczych oraz zakresu obowiązków. Wszystkie decyzje Zarządu podejmowane były kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

W roku 2018 Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń.

Pozostałe sprawy, które nie wymagały podjęcia kolegiальной decyzji załatwiane były w ramach posiadanych kompetencji, funkcji i zakresu czynności przez poszczególne komórki organizacyjne spółdzielni.

Prowadząc gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzając majątkiem własnym i majątkiem wspólnym, Zarząd realizował zadania określone w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym na 2018 rok (uchwała nr 5 z dnia 19.02.2018 roku).

Priorytetami w pracy Zarządu w roku ubiegłym były:

- właściwa obsługa techniczna i administracyjna zasobów,
- realizacja prac remontowo-konserwacyjnych, zgodnie z przyjętym planem,
- ciągła kontrola sytuacji finansowej Spółdzielni,
- dbałość o utrzymanie stabilności ekonomiczno-finansowej oraz dobrych wskaźników ekonomicznych,
- dążenie do poprawy jakości obsługi mieszkańców,
- monitorowanie i intensyfikowanie działań windykacyjnych z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.
- wszelkie działania w celu zminimalizowania kosztów całej działalności.



## I. Majątek Spółdzielni

Na dzień **31.12.2018 r.** wartość majątku trwałego netto wyniosła **20 535 tys. zł**, z czego przypada:

- na budynki i budowle 15 943 tys. zł.
- grunty własne i prawa wieczystego użytkowania 5 209 tys. zł.
- inne środki trwałe 8 tys. zł.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a także lokale użytkowe, garaże znajdujące się w budynkach, garaże wolnostojące i inne towarzyszące im obiekty infrastrukturalne. Należy zaznaczyć, że w stosunku do stanu z roku poprzedniego wartość majątku trwałego Spółdzielni uległa zmniejszeniu wskutek amortyzacji i umorzeń oraz wyodrębniania lokali na własność spółdzielców łącznie o kwotę **711 tys. zł**.

## II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zarządzanie i administrowanie zasobami nadal prowadzone jest w oparciu o 3 nieruchomości wielobudynkowe obejmujące:

- 17 budynków,
- 544 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 30 010,86 m<sup>2</sup>,
- 11 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 1 085,10 m<sup>2</sup>,
- 80 garaży o powierzchni użytkowej 1 271,30 m<sup>2</sup>.

Ogółem powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na koniec 2018 r. wynosi 32 367,26 m<sup>2</sup>.

### Fundusz remontowy

Podstawowym źródłem finansowania działalności remontowej w 2018 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpis na fundusz remontowy.

Fundusz remontowy na rok 2018 zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 7 z dnia 19.02.2018 r. w wysokości 410 000 zł z podziałem na nieruchomości:

- Mariańska 1-3-5 25 000 zł
- Mariańska 6, 9-29 352 300 zł
- Kosmowskiej 1A-1D 32 700 zł

W 2018 roku fundusz remontowy został wykorzystany na następujące cele i zadania:

#### - w nieruchomości Mariańska 1-3-5:

- 1). dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej,

#### - w nieruchomości Mariańska 6, 9-29:

- 1). dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej,
- 2). wymiana tablic domofonowych M 13
- 3). malowanie I i II klatki schodowej M 25

#### - w nieruchomości Kosmowskiej 1A-1D:

- 1). dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej,



- 2). wymiana włączów dachowych K 1C i 1B,
- 3). wymiana tablic domofonowych K 1C III i IV kl. i K 1D I kl,
- 4). malowanie I klatki schodowej K 1B

Z dofinansowania do wymiany stolarki okiennej w lokalach w roku 2018 skorzystały:

- w nieruchomości Mariańska 1-3-5            2 osoby na kwotę    3 748,50 zł
- w nieruchomości Mariańska 6, 9-29        14 osób na kwotę    27 012,80 zł
- w nieruchomości Kosmowskiej 1A-1D      3 osoby na kwotę    9 394,00 zł

#### Bezpieczeństwo budynków, estetyka otoczenia i ochrona środowiska

W ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w lokalach wykonywane były przeglądy techniczne obiektów wynikające z przepisów Prawa Budowlanego, w szczególności przeglądy instalacji elektrycznych, gazowych oraz wentylacji grawitacyjnej.

Prowadzono bieżącą konserwację zieleni oraz renowację i okresowe koszenie trawników. Racjonalne gospodarowanie terenami zielonymi zarządzanymi przez spółdzielnię ma przede wszystkim za zadanie poprawić estetykę osiedli i zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom. Rokrocznie dokonywane są przeglądy stanu zdrowotnego drzew i krzewów oraz dokonywana jest wstępna kwalifikacja drzew przeznaczonych do usunięcia, a następnie sporządzany jest stosowny wniosek do Wydziału Ochrony Środowiska UM Lublina o zezwolenie na ich usunięcie.

#### Zamierzenia remontowe w 2019 roku:

- ocieplenie budynku Mariańska 9 wraz z remontem balkonów;
- remont dachu w budynku M 1, 3, 5;
- budowa odwodnienia garaży przy ul. Kosmowskiej 1C;
- kontynuacja dofinansowania do wymiany stolarki okiennej w lokalach.

### **III. Zagadnienia finansowo-ekonomiczne.**

#### Działalność finansowa Spółdzielni

##### Koszty

Koszty działalności gospodarczej Spółdzielni w 2018 roku wyniosły:

<b>Ogółem:</b>	<b>3.124.174,51 zł,</b>	w tym:
koszty eksploatacji i usług	2.792.634,06 zł,	
podatki i opłaty	327.747,37 zł,	
pozostałe koszty operacyjne	3.793,02 zł,	
koszty finansowe	0,06 zł,	

##### Przychody

Przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2018 roku wyniosły :

**Ogółem:** **3.189.236,36 zł,** w tym :



przychody netto ze sprzedaży	3.157.338,94 zł,
pozostałe przychody operacyjne	3.754,84 zł,
przychody finansowe	26.616,67 zł,
pożytki	1.525,91 zł

### Wynik finansowy

Zgodnie z zapisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały w spółdzielni mieszkaniowej ustalone dwa oddzielne wyniki finansowe z dwóch różnych typów działalności:

#### **- Dochód zwolniony z opodatkowania uzyskany z działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (gzm) w 2018 r.**

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
Lokale mieszkalne	3024629,46 zł	2994945,48 zł	29683,98 zł
garaże	48819,12 zł	47695,71 zł	1123,41 zł
<b>Razem działalność gzm:</b>	<b>3073448,58 zł</b>	<b>3042641,19 zł</b>	<b>30807,39 zł</b>

W okresie obrachunkowym 01.01. - 31.12.2018 roku Spółdzielnia uzyskała na działalności gzm nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **30 807,39 zł**. Zgodnie z przepisami art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynik ten został odniesiony do rozliczenia w działalności roku 2019.

#### **- Dochód bilansowy netto wypracowany przez Spółdzielnię na pozostałej opodatkowanej działalności gospodarczej wynosi 30 975,46 zł.**

Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
Lokale użytkowe z własnościowym prawem i z odrębną własnością	81 031,79	75 107,50	5 924,29
Garaże	2858,57	2632,74	225,83
Pożytki z nieruchomości	1 525,91		1 525,91
Pozostała działalność finansowo-operacyjna -	30 371,51	3 793,08	26 578,43
<b>Razem wynik za rok 2018 - brutto</b>	<b>115 787,78</b>	<b>81 533,32</b>	<b>34 254,46</b>
Podatek dochodowy za 2018 r.			3 279,00
<b>Razem wynik za rok 2018 - netto</b>			<b>30 975,46</b>



Zgodnie z zapisami art.76 ustawy prawo spółdzielcze ten zysk finansowy netto może być przeznaczony na cele zapisane w art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rada Nadzorcza i Zarząd kierują do Walnego Zgromadzenia wspólny wniosek, aby wynik netto uzyskany z działalności gospodarczej, tj. kwotę netto **30 975,46 zł**, przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego.

Wskaźniki relacji ekonomiczno – finansowych:

Analiza wskaźników ekonomicznych wykazuje, iż Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej i posiada warunki w postaci środków pieniężnych do kontynuowania dalszej działalności w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych, a także prac remontowych.

Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w ostatnich latach przedstawia poniższa tabela

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia		2015	2016	2017	2018
1	Suma bilansowa	Bilans	tys. zł	31 275	30 331	29 402	22 418
2	Wskaźnik bieżącej płynności I	<u>Aktywa obrotowe ogółem</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,43	1,32	1,33	1,29
3	Wskaźnik szybkiej płynności	<u>Aktywa obrotowe-zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,43	1,32	1,33	1,29
4	Wskaźnik zdolności płatniczej	<u>Środki pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe		1,14	1,06	1,10	1,14
5	Szybkość obrotu należności	<u>Należności z tyt.dostaw robót i usług x 365</u> Przychód ze sprzedaży produktów	dni	30	32	29	25
6	Szybkość spłaty zobowiązań	<u>Zobowiązania z tyt.dostaw robót i usług x 365</u> przychód ze sprzedaży produktów	dni	37	43	36	39
7	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	<u>Kapitał własny + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	75,99	76,57	77,12	102
8	Wskaźnik „złotej” reguły bilansowej	<u>Kapitał stały+ zobow.długoterm.</u> majątek trwały	%	101,08	101,10	101,00	101
9	Stopa zadłużenia	<u>Zobowiązania ogółem</u> wartość pasywów	%	27,27	27,17	26,84	7
10	Wskaźnik zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego- lok.m.	<u>Zaległości czynszowe</u> <u>wymiar roczny</u>	%	6,48	6,37	6,03	5,24
	- lokale użytkowe	<u>Zaległości czynszowe</u> <u>wymiar roczny</u>	%	1,36	5,15	6,72	7,08

Sprawozdanie finansowe za rok 2018 wykazuje zmniejszenie sumy aktywów o **6 983 tys. zł** w stosunku do stanu na 31.12.2017 roku. Spowodowane jest to zmniejszeniem wartości aktywów trwałych o **7 358 tys. zł tj. 26,37%** i wzrostem



aktywów obrotowych o **375 tys. zł. tj. o 24,84%**. Obniżenie wartości rzeczowych aktywów trwałych netto Spółdzielni o **711 tys. zł.** stanowi wartość wyodrębnionych lokali oraz normatywne zużycie środków trwałych. Umorzenie zadłużenia z tytułu kredytów „ starego portfela „ **6 647 tys.zł** spowodowało zmniejszenie należności długoterminowych.

**Wskaźnik bieżącej płynności** ukształtował się na poziomie 1,29. Wskaźnik ten utrzymuje się na podobnym poziomie co w roku poprzednim, co świadczy o tym, że jednostka jest w stanie w razie zaistnienia takiej sytuacji spłacić jednorazowo wszystkie swoje zobowiązania bieżące posiadanymi środkami finansowymi. Wypłacalność, a zatem bieżąca płynność Spółdzielni w żadnym przypadku nie jest zagrożona.

**Wskaźnik szybkiej płynności** określa stopień spłaty zobowiązań krótkoterminowych szybko zbywalnymi składnikami aktywów obrotowych tj. środkami pieniężnymi i należnościami. Jego optymalny poziom, świadczący o możliwości pokrycia wymaganych zobowiązań, powinien kształtować się na poziomie nie niższym niż 1,2. Na dzień 31.12.2018 r. Wskaźnik ten wynosi 1,29 i oznacza, że w Spółdzielni nie wystąpi żaden problem z płatnościami w sytuacji przeznaczenia na spłatę zobowiązań krótkoterminowych całości swoich aktywów obrotowych.

**Wskaźnik zdolności płatniczej** określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych posiadanymi przez jednostkę środkami pieniężnymi. Środki płatnicze będące w posiadaniu Spółdzielni na koniec 2018 r. są w 114 % w stanie pokryć całość zobowiązań krótkoterminowych.

**Wskaźnik cyklu obrotu należności z tytułu dostaw i usług** w 2018 r. Wyniósł 25 dni i w porównaniu do 2017 r. uległ skróceniu o 4 dni. Natomiast **wskaźnik cyklu rotacji zobowiązań z tytułu dostaw i usług** skrócił się z 36 do 39 dni tj. o 3 dni. Złota reguła bilansowa została utrzymana na poziomie jedności i zakłada całkowite sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym. Gdy te dwie wielkości są sobie prawie równe, a wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym oscyluje w granicach 1 - oznacza to utrzymanie stabilności finansowej przez dane przedsiębiorstwo.

**Wskaźnik zaległości w opłatach eksploatacyjnych** ukształtował się w 2018 r. odpowiednio na poziomie 5,24 % przy 6,03 % w 2017 r. dla lokali mieszkalnych i 7,08 % w 2018 r. przy 6,72 % w 2017 r. dla lokali użytkowych.

Wszystkie te zaprezentowane wskaźniki świadczą, że stan gospodarki finansowej Spółdzielni na koniec 2018 r. nie budzi obaw w zakresie utrzymania zdolności do terminowego regulowania zobowiązań bieżących i nie występują zagrożenia kontynuowania działalności spółdzielni w latach następnych.

#### Windykacja należności

Zadłużenia czynszowe, bez kosztów zasądzonych, dla lokali mieszkalnych i użytkowych wynoszą ogółem na koniec 2018 r. **167 341,03 zł** i w stosunku do roku 2017 zmniejszyły się o **25 352,51 zł**.

W ujęciu analitycznym zadłużenia te kształtują się odpowiednio dla:

#### Lokali mieszkalnych:

- zaległości bieżące	90 918,11
- należności zasądzone wyrokiem sądowym oraz dochodzone przed sądem	67 128,21
<b>Zadłużenia lokali mieszkalnych ogółem:</b>	<b>158 046,32</b>



koszty zasądzone (sądowe, komornicze, odsetki)	22 852,90
Ogółem zaległości na lokalach mieszkalnych:	180 899,22

Lokali użytkowych:

- zaległości bieżące	9 294,71
----------------------	----------

- należności zasądzone wyrokiem sądowym	
---	--

oraz dochodzone przed sądem	0,00
-----------------------------	------

<b>Zadłużenia lokali mieszkalnych ogółem:</b>	<b>9 294,71</b>
---	-----------------

koszty zasądzone (sądowe, komornicze, odsetki)	0,00
--	------

Ogółem zaległości na lokalach użytkowych:	9 294,71
---	----------

Kwota należności Spółdzielni z tytułu zasądzonych wyroków sądowych oraz dochodzonych przed sądem na dzień 31.12.2018 r. wynosi ogółem **89 981,11 zł.**

Łącznie na zadłużenia czynszowe w Spółdzielni składają się należności: bieżące, zasądzone wyrokami sądowymi wraz z kosztami sądowymi i zasądzonymi odsetkami i na dzień 31.12.2018 r. wynoszą **190 193,93 zł.**

Proces windykacji należności prowadzony jest w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, sądowego i komorniczego wg poniższego schematu:

- wysyłanie do osób zalegających za dwa okresy płatnicze, informacji o stanie salda wraz z doręczaniem pisemnych upomnień i wyznaczeniem dodatkowego terminu spłaty zadłużenia.

- przeprowadzanie bezpośrednich rozmów z dłużnikami celem nakłonienia ich do uregulowania zobowiązań.

- we współpracy z Radcą prawnym przygotowywanie materiałów niezbędnych do wniesienia pozwu do Sądu przeciwko dłużnikom. Złożenie pozwu poprzedza się wysłaniem przedsądowego wezwania do zapłaty. W roku 2018 skierowano do sądu 4 sprawy.

- po uzyskaniu klauzuli wykonalności wyroku, sprawa kierowana jest do egzekucji komorniczej.

Jeśli członek Spółdzielni znalazł się w trudnej sytuacji materialnej i zwróci się do Zarządu SM PGK ze swoimi problemami, może liczyć na zrozumienie i pomoc. Przeprowadzane są wtedy rozmowy, proponowana jest spłata zadłużenia w ratach.

Użytkownicy lokali mający niskie dochody kierowani są do Urzędu Miejskiego Wydział Spraw Mieszkaniowych w celu otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Na dzień 31.12.2018 r. zostały umorzone odsetki budżetowe w kwocie 6 647 399 zł. Z tego umorzenia skorzystały 2 osoby z nieruchomości przy ul. Kosmowskiej 1A – 1D oraz 90 osób z nieruchomości przy ul. Mariańskiej 6, 9 – 29.

## **V. Działalność w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych**

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia liczyła 701 członków. W 2018 roku przyjęto do Spółdzielni 9 członków, natomiast skreślono z rejestru członków 11 członków. W roku 2018 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej PGK w Lublinie kontynuował zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na rzecz osób uprawnionych.



W 2018 r. Zarząd rozpatrzył 3 wnioski o przeniesienie własności lokali.

Z 5 członkami została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

Na dzień 31.12.2018 r. ilość lokali z prawem odrębnej własności wynosiła 246. Natomiast ilość lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wynosiła 273, a ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu – 25. Tak więc w zasobach spółdzielni pozostaje 298 lokali mieszkalnych, co stanowi 54,8 % ogółu lokali.

## VI. Kontrole

W 2018 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez instytucję zewnętrzną - IV Oddział PKO BP S.A. w Lublinie, który przeprowadził kontrolę w zakresie ewidencji i spłat kredytów mieszkaniowych wspomaganych przez budżet państwa.

W dniu 18 czerwca 2018 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej PGK w Lublinie. Ogółem w Walnym Zgromadzeniu, według list obecności i protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnej, uczestniczyło 43 członków na 705 uprawnionych, co daje frekwencję 6,1 %.

W wyniku przeprowadzonych głosowań Walne Zgromadzenie podjęło uchwały objęte porządkiem obrad.

Wszystkie uchwały, których podjęcie stwierdzono, zostały podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przedstawia sprawozdanie finansowe za 2018 rok, które obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- informację dodatkową.

Przedkładając powyższe Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie prosi o zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Zarządu za 2018 rok.

Przypominamy, że Spółdzielnia posiada swoją stronę internetową pod adresem <http://www.smpgk.lublin.pl>, na której znajdują się podstawowe informacje o działalności naszej spółdzielni, informacje i komunikaty, ogłoszenia oraz różne dokumenty do pobrania.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
PRZEDSIĘBIORSTW GOSPODARKI KOMUNALNEJ  
w Lublinie

Członek Zarządu

*Edward Sobala*

Członek Zarządu

*mgr inż. Adolf Kokosza*

Prezes Zarządu

*mgr inż. Zbigniew Nowak*