

Sprawozdanie
z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
w Skoczowie za 2016 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni stanowiony był w osobach : Janusz Skowroński – Prezes Zarządu, Teresa Zagóra – Członek Zarządu, Główna Księgowa oraz Kazimierz Pilecki – Członek Zarządu. Z dniem 18.X.2016 rok został powołany pełnomocnik zarządu w osobie Pani Marzeny Kisiała. Zarząd w wymienionym składzie administrował majątkiem Spółdzielni na który składa się : 40 wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, 2 pawilony usługowe, 1 budynek gospodarczy, 237 boksów garażowych, place zabaw, boiska, tereny zielone oraz tereny dzierżawione przez najemców, chodniki, miejsca postojowe oraz drogi dojazdowe do budynków.

Łączna powierzchnia gruntów przynależnych do Spółdzielni to 19,4 ha w tym :

- 1,2 ha to grunty, które są w użytkowaniu wieczystym. Na tych gruntach usytuowane są pawilony handlowe, budynek gospodarczy oraz grunty stanowiące mienie Spółdzielni.
- 18,2 ha to grunty wykupione na własność przez Spółdzielnię na których zlokalizowane są budynki mieszkalne i boksy garażowe. W obrębie gruntów własnych 7,8 ha stanowią grunty do których ustanowiono odrębną własność do lokalu, natomiast 10,4 ha to grunty Spółdzielni.

W 2.158 mieszkaniach na dzień 31.12.2016 r. zamieszkiwało 4.560 osób. W okresie roku ubyło 78 osób. Trend spadkowy nie ustaje. Liczba osób zamieszkujących zmniejsza się systematycznie średnio o około 100 osób rocznie. Fakt ten jest istotny, ponieważ liczba osób zamieszkałych ma bezpośredni wpływ na zdolność wywiązywania się gospodarstw domowych ze zobowiązań czynszowych.

Obecnie Spółdzielnia zrzesza 1.555 członków (ubyło 52 a przyjęto 11 nowych członków), w tym 1.548 zamieszkujących oraz 7-miu nie posiadających praw do lokali mieszkalnych, czyli tzw. członków oczekujących na mieszkanie.


Struktura własnościowa przedstawia się następująco :

- 954 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy oraz 5 boksów garażowych posiadają prawo odrębnej własności do lokalu.
- 1.131 lokali mieszkalnych w tym 493 lokale bez członkostwa w Spółdzielni oraz 232 boksy garażowe posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- 73 lokale mieszkalne posiadają lokatorskie prawo do lokalu z czego 5 osób jest wykluczonych z członkostwa Spółdzielni, w tym 5 osób nie posiada wkładu mieszkaniowego, ale dotyczy to czterech mieszkań.

W tych 73 mieszkaniach z lokatorskim prawem do lokalu 51 lokali znajduje się w budynku przy ul. G. Morcinka 18. Na dzień 31.XII. 2017 r. wszystkie mieszkania w tym budynku będą podlegały oddłużeniu przez budżet Państwa.

Na koniec okresu sprawozdawczego ilościowa i procentowa struktura udziału lokali wyodrębnionych do całości zasobów Spółdzielni, w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco :

Objazdowa	49 lokali wyodrębnionych (w tym 1 lokal użytkowy), co stanowi 27,37% całości tej nieruchomości
Targowa	112 lokali wyodrębnionych, co stanowi 31,73% całości tej nieruchomości
Osiedlowa	101 lokali wyodrębnionych, co stanowi 44,88% całości tej nieruchomości
G. Bór	179 lokali wyodrębnionych, co stanowi 36,16% całości tej nieruchomości
G. Morcinka	510 lokali wyodrębnionych, co stanowi 60,21% całości tej nieruchomości
G. Morcinka 18	4 lokale wyodrębnione, co stanowi 6,78% całości tej nieruchomości
OGÓLEM :	955 lokali wyodrębnionych, co stanowi 44,25% całości zasobów mieszkaniowych



Spółdzielni.

W 2016 roku doprowadzono do podpisania 4 umów o ustanowienie odrębnej własności do lokalu. (3 umowy dotyczyły mieszkań z własnościowym prawem do lokalu a 1 umowa dotyczyła lokatorskiego prawa do lokalu)

W dalszym ciągu istnieje możliwość dokonywania notarialnego przeniesienia własności.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o Ustawę o Rachunkowości, Prawo Spółdzielcze, Zakładowy Plan Kont oraz Plan Gospodarczo-Finansowy. Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową.

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez Komisję Rewizyjną i przedstawione Radzie Nadzorczej oraz skierowane zostało do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

Bilans za 2016 rok po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się kwotą **31.860.644,45 zł**

ogółem poniesione koszty	11.435.200,03 zł
ogółem otrzymane wpływy	11.584.773,15 zł
nadwyżka wpływów nad kosztami	149.573,12 zł
bilans otwarcia na 01.01.2016 r.	293.772,34 zł
podatek dochodowy	- 47.148,00 zł
razem wynik Spółdzielni:	396.197,46 zł
w tym :	
zysk na działalności GZM	267.378,39 zł
zysk z działalności gospodarczej netto	128.819,07 zł

W 2016 roku :

Utworzono odpis aktualizujący należności w wys. :	39.767,29 zł
Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący należności w wys. :	3.580,81 zł
Saldo z tytułu odpisu aktualizującego należności w 2016 roku wynosi	36.186,48 zł
Wysokość utworzonego odpisu na należności na dzień 31.XII.2016 r. wynosi	298.041,88 zł
w tym : z lokali mieszkalnych	177.014,31 zł - dot. lokali bez wkładu (odrębna własność)
z lokali użytkowych	121.027,57 zł - dot. siedmiu lokali, gdzie prym wiezie jedna osoba

Utworzono odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. :	25.344,40 zł
Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący odsetki od należności w wys.	14.946,30 zł
Saldo z tytułu odpisu aktualizującego odsetki od należności w 2016 r. wynosi	10.398,10 zł
Wysokość utworzonego odpisu na odsetki od należności na 31.XII. 16r. wynosi	109.821,64 zł
w tym : z lokali mieszkalnych	57.142,40 zł
z lokali użytkowych	52.679,24 zł

Zaległości w opłatach czynszowych na lokalach mieszkalnych, boksach garażowych oraz z tytułu użytkowania lokali handlowo-usługowych ogółem wynoszą **589.654,61 zł** (więcej w stosunku do ubiegłego roku o 32.621,43 zł.)

W 2016 roku Spółdzielnia nie dokonała licytacji komorniczej żadnego z mieszkań.

Ogółem zaległości czynszowe przedstawiają się następująco :

z tytułu czynszu bieżącego : lokale mieszkalne	251.017,87 zł
lokale użytkowe	50.637,48 zł

boksy garażowe	2.343,03 zł
razem :	303.998,38 zł
z tytułu podpisanych ugód o ratalną spłatę należności : lokale mieszkalne	12.153,98 zł
tytułu należności zasądzonych : lokale mieszkalne	175.202,37 zł
lokale użytkowe	98.299,88 zł
razem :	273.502,25 zł

Ogółem zaległości z tytułu opłat czynszowych : na lokalach mieszkalnych 438.374,22 zł
na lokalach użytkowych 148.937,36 zł
na boksach garażowych 2.343,03 zł

Oprócz powyższych należności z tytułu opłat czynszowych powstaje jeszcze zaległość z następujących tytułów :

z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego (dot. bud. przy ul. G. Morcinka 18) w wys. : 2.073,92 zł
z tytułu naliczonych odsetek bieżących od zaległości czynszowych w wys. : 27.633,61 zł
z tytułu odsetek zasądzonych od należności czynszowych spornych w wys. : 82.188,03 zł
z tytułu poniesionych kosztów sądowych i komorniczych w wys. : 57.109,98 zł
Ogółem dodatkowe należności stanowią kwotę w wysokości : 169.005,54 zł

Podsumowując wszystkie koszty związane z długiem wynikającym z tytułu opłat czynszowych należy zaznaczyć, że niedobór z tego tytułu wzrósł w stosunku do ubiegłego roku o **44.599,76 zł.**

w tym : z tytułu opłat czynszowych 32.621,43 zł
z tytułu odsetek, kosztów sądowych i komorniczych 11.978,33 zł

Zaległości czynszowe w dalszym ciągu są problemem w naszej Spółdzielni. Mamy podpisaną umowę z Krajowym Rejestrem Długów, mającą na celu zdyscyplinowanie dłużników, co wiąże się z uniemożliwieniem zawierania umów o ewentualne nowe pożyczki bankowe. Dłużnicy wzywani są do administracji w celu przedstawienia aktualnej sytuacji finansowej swojego gospodarstwa domowego. W trudnej sytuacji finansowej rodziny proponowana jest pomoc w postaci dodatku mieszkaniowego. Z tej formy pomocy skorzystało w 2016 roku 62 rodziny na łączną kwotę **162.369,43 zł.** (mniej w stosunku do ubiegłego roku o 14 rodzin) W przypadku krótkoterminowego zadłużenia z uzasadnionych przyczyn losowych, Zarząd wyraża zgodę na ratalną spłatę zaległości czynszowych, pod warunkiem spłaty bieżącego czynszu. Nie wywiązanie się z powyższego, skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Na dzień 31.XII.2016 r. zostało spisanych 15 ugód o ratalną spłatę należności czynszowych. Należności zasądzone, ale jeszcze nie skierowane na drogę postępowania komorniczego, również można spłacać na podstawie porozumienia ze Spółdzielnią, pod warunkiem jednoczesnej spłaty należności bieżącej z tytułu opłaty czynszowej. Na 31.XII.16 r. Spółdzielnia posiada 8 porozumień na spłatę należności zasądzonych. W stosunku do mieszkańców, których zadłużenie wynosi ponad trzy miesiące, stosowane są procedury prawne takie jak : kierowanie ostatecznych przed sądowych wezwań o zapłatę, brak wpłaty skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego, natomiast po prawomocnym wyroku, w sytuacji braku spisanej ugody o zapłatę, sprawa kierowana jest na drogę postępowania komorniczego, co wiąże się z dodatkowymi kosztami sądowymi i komorniczymi. W przypadku braku możliwości ściągnięcia należności, lokal taki kierowany jest do sprzedaży w drodze licytacji, którą to licytację przeprowadza komornik.

W 2016 roku Spółdzielnia nie otrzymała od Gminy Skoczów żadnego lokalu socjalnego.

Dział windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej wysłał w 2016 roku 214 wezwań o zapłatę, posiadamy 6 nakazów sądowych o zapłatę należności czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych oraz 4 nakazy dotyczące lokali użytkowych, u komornika jest 17 spraw z których komornik ściga należność oraz 1 sprawa o licytację mieszkania. Z kolei w Krajowym Rejestrze Długów mamy

zarejestrowanych 51 osób. 3 osoby oczekują na przydział lokalu socjalnego zgodnie z posiadanym wyrokiem sądowym, z tym, że jedna osoba wszystko spłaciła na bieżąco, druga osoba spłaca regularnie zadłużenie, natomiast trzecia osoba przestała opłacać należność czynszową i w razie otrzymania lokalu socjalnego, będzie eksmitowana do tego lokalu.

Zaległości z lokali użytkowych wynoszą :

należności do 1 m-ca	14.053,69 zł
należności od 1 m-ca do 3 m-cy	21.136,96 zł
należności od 3 m-cy do 6 m-cy	3.108,00 zł
należności powyżej 6-ciu m-cy	12.338,83 zł
należności zasądzone	98.299,88 zł

Zarząd poprzez działania dyscyplinujące oraz uświadamianie o groźbie eksmisji do lokalu zastępczego lub groźbą licytacji stara się pomagać osobą zadłużonym w spłacie należności.

Podstawą działalności działu administracyjno - technicznego jest troska o prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni w zakresie organizacyjnym, porządkowym, kontrolnym oraz dbałość o stan techniczny budynków, instalacji, sieci, urządzeń oraz terenów zielonych w zakresie bieżącym i perspektywicznym.

W wyniku corocznych przeglądów oraz wymogów Ustawy Prawo Budowlane tworzony jest plan remontowy stanowiący integralną część planu gospodarczo-finansowego. Wszystkie prace remontowe prowadzone były przez firmy wyłonione w wyniku przetargów i zapytań ofertowych na podstawie sporządzonych kosztorysów.

Fundusz remontowy za 2016 rok przedstawia się następująco :

bilans otwarcia na 2016 rok	+ 96.390,25 zł
dofinansowanie F.R. uchwałą Walnego Zgromadzenia	+ 226.218,78 zł
bieżące wpływy na F.R. w 2016 roku	+ 2.351.226,85 zł

Ogółem środki do dyspozycji w 2016 roku 2.673.835,88 zł

koszty wykonanych prac remontowych 2.905.008,96 zł

Bilans zamknięcia na F.R. za 2016 rok : - 231.173,08 zł

w tym :

z funduszu remontowego bieżącego	- 140.475,89 zł
z tytułu spłaty kotłowni Al JP II 1a	- 4.895,40 zł
z tytułu spłaty kotłowni Obj. 20,22 i 24	- 85.801,79 zł

Remont kotłowni obsługującej budynek przy ul. AL JP II 1a spłacony zostanie w 2017 roku, natomiast koszty związane z kotłownią obsługującą budynki przy ul. Objazdowej 20, 22 i 24 rozłożone zostaną w czasie.

Fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco :

Nieruchomość	Koszty poniesione	Wpływy ogółem	Saldo na 31.XII.2016 rok
Objazdowa	192.319,22 zł	165.926,16 zł	- 26.393,06 zł
Targowa	657.435,77 zł	460.159,45 zł	- 197.276,32 zł
Osiedlowa	213.536,06 zł	226.690,18 zł	13.154,12 zł
G. Bór i GM 5 i 7	488.164,62 zł	397.305,98 zł	- 90.858,64 zł

G. Morcinka	998.804,53 zł	1.005.791,51 zł	6.986,98 zł
G. Morcinka 18	179.771,86 zł	141.185,92 zł	- 38.585,94 zł
Pawilony handlowe	21.343,78 zł	24.865,01 zł	3.521,23 zł
Mienie S.M.	62.935,93 zł	251.911,67 zł	188.975,74 zł
Kotłownia AL JPII 1a	4.895,40 zł	0,00 zł	- 4.895,40 zł
Kotłownia Obj. 20, 22 i 24	85.801,79 zł	0,00 zł	- 85.801,79 zł
Ogółem :	2.905.008,96 zł	2.673.835,88 zł	- 231.173,08 zł

w tym : **nadwyżka przychodów nad kosztami** w wysokości **212.638,07 zł** z czego z mienia Spółdzielni 188.975,74 zł a z pozostałych nieruchomości 23.662,33 zł (dotyczy Osiedlowej, G. Morcinka oraz pawilonów handlowych)

nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi **443.811,15 zł** z czego z tytułu remontowanych kotłowni 90.697,19 zł a z pozostałych nieruchomości 353.113,96 zł (dotyczy Objazdowej, Targowej i G. Morcinka, które to nieruchomości otrzymały zgodę Walnego Zgromadzenia na przekroczenie kosztów w stosunku do otrzymywanych wpływów na fundusz remontowy oraz nieruchomość G. Morcinka 18, gdzie była dokonana korekta funduszu remontowego zatwierdzona przez Radę Nadzorczą dotycząca wymiany drzwi do klatek schodowych)

Zgodnie z regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpis na fundusz remontowy w części przeznaczony jest na dofinansowanie wymiany stolarki okiennej dokonywanej przez mieszkańców we własnych mieszkaniach. W 2016 roku dofinansowanie otrzymało **51 osób** na łączną kwotę **51.693,33 zł**.

Zakres prac objętych funduszem remontowym na 2016 rok w okresie roku uległ korekcie głównie z uwagi na :

- ujawniane na bieżąco czynniki oraz wady powodujące powstanie przyszłych szkód
- rozszerzenie zakresu prac remontowych
- konieczność zamiany priorytetów w zakresie wykonywanych robót remontowych

Wykaz robót wykonanych na poszczególnych nieruchomościach i plan remontów na 2017 rok przedstawia się następująco :

Nieruchomość Objazdowa

wykonanie w 2016 roku :

- Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej
- Wykonanie fragmentu utwardzenia terenu własnego Obj. 24
- Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji w bud. Obj 18 i 24
- Wykonanie instalacji c.c.w. Al. JPII 1a oraz rozbudowa kotłowni o armaturę wytwarzającą c.c.w.
- Wymiana posadzek w korytarzach piwnicznych bud. 18
- Remont interwencyjny fragmentu dach w bud. 22
- Inspektor Nadzoru

Koszt wykonanych robót w 2016 roku wyniósł 192.319,22 zł

planowane roboty na 2017 rok :

- Dofinansowanie do wymiany okien
- Wykonanie instalacji c.c.w. W bud 18
- Wykonanie docieplenia stropu piwnic w bud. 18 i Al JPII 1a
- Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji w bud. 20, 22 i Al JPII 1a
- Wykonanie remontu 1 pionu balkonowego w bud. Al JPII 1a
- Wykonanie opaski – poprawa estetyki przyziemia
- Inspektor nadzoru

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2017 roku zaplanowane zostały do wysokości

139.500,00 zł

Nieruchomość Targowa

wykonanie w 2016 roku :

Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej

Wykonanie remontu balkonów w bud. 20

Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji

Remont dojazdu do bud. 21

Montaż multiswitcha w bud. 24

Inspektor Nadzoru

Koszt wykonanych robót w 2016 roku wyniósł 657.435,77 zł

Należy zaznaczyć, że wykonano również montaż instalacji do odbioru programów satelitarnych i naziemnej telewizji DVBT oraz została naprawiona ściana szczytowa w budynku nr 24 od strony czwartej klatki schodowej. Te prace wykonane zostały w ramach kosztów utrzymania nieruchomości.

planowane roboty na 2017 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien

Wykonanie remontu ¼ ilości balkonów w bud. 21

Wykonanie niwelacji pomiędzy drogą a miejscami postojowymi przed bud. 23

Inspektor Nadzoru

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2017 roku zaplanowane zostały do wysokości 182.800,00 zł

Ze względu na potrzebę wykonania balkonów w całym budynku nr 21 Zarząd Spółdzielni zwróci się do Walnego Zgromadzenia o podjęcie Uchwały dopuszczającej przekroczenia kosztów nad przychodami z tej nieruchomości o kwotę 440.000 zł.

Nieruchomość Osiedlowa

wykonanie w 2016 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien

Wykonanie remontów balkonów trzech pionów

Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji w bud nr 16, 18 i 20

Wykonanie instalacji c.c.w. W bud. 18 i 22

Wykonanie indywidualnych wentylacji łazienkowych w bud. 16

Inspektor Nadzoru

Koszt wykonanych robót w 2016 roku wyniósł 213.536,06 zł

planowane roboty na 2017 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien

Wykonanie indywidualnych wentylacji łazienkowych w bud. 18, 20 i 22

Wykonanie remontów balkonów cztery piony

Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji w bud. 22

Projekt – koncepcja – kosztorys do budowy balkonów do mieszkań

Inspektor Nadzoru

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2017 roku zaplanowane zostały do wysokości 227.000,00 zł

Nieruchomość G. Bór

wykonanie w 2016 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien

Wykonanie instalacji elektrycznej na klatkach schodowych bud. G.B. 5

Malowanie klatek po remoncie instalacji elektrycznej

Remont balkonów – cztery piony

Wykonanie witryn wejściowych bud. G.M. 5 i G.B. 5

Wymiana okienek piwnicznych w budynkach G.M. 5 i 7
Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji w bud G.M. 7
Dokończenie wymiany instalacji elektrycznej w bud. 3
Malowanie klatek schodowych bud. 3
Remont pionów kanalizacyjnych G. M. 5 oraz G.B. 3, 5, 7 oraz wymiana przyłącza kanalizacyjnego G.B. 3 klatka I
Odwodnienie chodnika przy bud 3 oraz przełożenie chodnika przy bud G.B. 5 – wejścia do budynku

Inspektor Nadzoru

Koszt wykonanych robót w 2016 roku wyniósł 488.164,62 zł

planowane roboty na 2017 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien
Wykonanie instalacji elektrycznej na klatkach schodowych w bud. G.M. 5
Malowanie klatek schodowych po remoncie instalacji elektrycznej
Remont balkonów cztery piony
Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji (zimna woda bud. G.B. 3-7 oraz G.M. 5
Dokończenie wykonania instalacji elektrycznej w budynku G.B. 5

Inspektor nadzoru

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2017 roku zaplanowane zostały do wysokości 359.640,00 zł

Nieruchomość G. Morcinka

wykonanie w 2016 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien
Wykonanie ciągu pieszo – jezdnego przed bud. 23 oraz wymiana oświetlenia przed budynkiem
Dokończenie wykonania remontu balkonów w bud 19 – trzy piony
Wykonanie docieplenia dwóch ścian między balkonowych w bud nr 36
Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji w bud nr 13, 15, 17, 22, 26 i 36
Remont dwóch pionów balkonowych w bud 30
Wykonanie chodnika przy placu zabaw
Dokończenie w bud 19 instalacji Azart DVB-T SAT
Wykonanie projektu zamiennego podparcia płyt balkonowych
Wykonanie projektu modernizacji tablic bezpieczników administracyjnych
Wykonanie pokrycia dach Bud. 13
Malowanie korytarzy piwnic, pomieszczeń wspólnych, kotłowni w bud 21, 24 i 32
Remont przyłącza kanalizacyjnego w bud. 9 klatka I

Inspektor Nadzoru

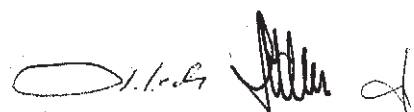
Koszt wykonanych robót w 2016 roku wyniósł 998.804,53 zł

planowane roboty na 2017 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien
Remont balkonów w technologii „Alumistr” 2/3 bud nr 9
Remont pokrycia dachów, ocieplenie kominów w bud. 26 i 34
Wykonanie instalacji Azart DVB-T, SAT w bud 9
Mała architektura, utwardzenie terenu, chodnik – plac zabaw
Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji w bud nr 3, 9, 24, 28, 30 i 32
Modernizacja tablic bezpieczników administracyjnych, wymiana opraw oświetleniowych
Wykonanie projektu podparć dokończenie w bud. 9, 13, 15, 17 i 21
Wykonanie witryn zewnętrznych w 1 budynku
Dokończenie naprawy elewacji w ½ bud 13
Docieplenie ścian okiennych w bud. 3 oraz dylatacje w kolejnych budynkach

Inspektor nadzoru

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2017 roku zaplanowane zostały do wysokości

 1.1.17

1.168.400,00 zł

Ze względu na potrzebę wykonania balkonów w całym budynku nr 9 Zarząd Spółdzielni zwróci się do Walnego Zgromadzenia o podjęcie Uchwały dopuszczającej przekroczenia kosztów nad przychodami z tej nieruchomości o kwotę 310.000 zł.

Nieruchomość G. Morcinka 18

wykonanie w 2016 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien

Docieplenie ścian okiennych od strony Bładnicy 2 klatki schodowe

Malowanie czterech klatek schodowych oraz jedno pomieszczenie w wymiennikowni

Wymiana drzwi do klatek 14 sztuk

Wymiana okien zaplecze lokali użytkowych nr 8, 10 i 11 plus parapety wewnętrzne

Inspektor Nadzoru

Koszt wykonanych robót w 2016 roku wyniósł 179.771,86 zł

planowane roboty na 2017 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien

Kontynuacja – docieplenia ścian okiennych od strony Bładnicy 1 klatka schodowa

Inspektor Nadzoru

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2017 roku zaplanowane zostały do wysokości 47.100,00 zł

Pawilony jako mienie Spółdzielni

wykonanie w 2016 roku :

Kontynuacja wymiany witryn w lokalach handlowych Targowa 26 i Słoneczna 16

Docieplenie elewacji Słoneczna 16 pow. 210 m²

Oświetlenie Pawilonu Słoneczna 16

Remont sali konferencyjnej

Utwardzenie terenu G. Bór 12

Malowanie parapetów zewnętrznych oraz fragmentów elewacji przyziemia budynku administracyjnego

Inspektor Nadzoru

Koszt wykonanych robót w 2016 roku wyniósł 84.279,71 zł a finansowany był częściowo z wpływów lokali użytkowych oraz ze środków Spółdzielni.

planowane roboty na 2017 rok :

Kontynuacja wymiany witryn Słoneczna 16 i Targowa 26

Kontynuacja docieplenia elewacji Słoneczna 16

Odświeżenie elewacji po wymianie okien Targowa 26

Wykonanie modernizacji c.o. plus parapety w lokalu użytkowym Targowa 26

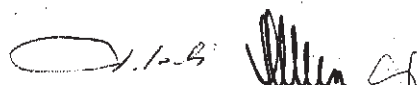
Wymiana okna w archiwum księgowości

Inspektor Nadzoru

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2017 roku zaplanowane zostały do wysokości 95.720,00 zł

Jak wynika z przedłożonego planu remontowego na 2017 rok Zarząd Spółdzielni zwróci się do Walnego Zgromadzenia o zgodę na przekroczenie kosztów na nieruchomościach : Targowa o kwotę 440.000 zł, oraz na nieruchomości G. Morcinka o kwotę 310.000 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami spłacana będzie w latach następnych z podstawowego odpisu na fundusz remontowy.

Oprócz Funduszu Remontowego Spółdzielnia ponosi również koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Tak jak na fundusz remontowy, przychody na pokrycie kosztów utrzymania



nieruchomości odnoszone są bezpośrednio na daną nieruchomość.

W skład kosztów utrzymania nieruchomości wchodzi następujące pozycje kalkulacyjne : konserwacja instalacji centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, konserwacja wymienników ciepłej wody, sprawdzanie instalacji sieci gazowej, sprawdzanie przewodów kominowych, przeglądy elektryczne, konserwacja domofonów, letnie i zimowe utrzymanie terenów Spółdzielni, roboty eksploatacyjne na osiedlach, koszty rozliczenia centralnego ogrzewania oraz koszty związane z zarządzaniem Spółdzielnią w skład których z kolei wchodzi takie koszty jak : amortyzacja środków trwałych, materiały biurowe, znaczki pocztowe, środki czystości, artykuły spożywcze takie jak kawa, cukier herbata, prowizje bankowe, usługi pocztowo-telekomunikacyjne, ogłoszenia w prasie o wolnych lokalach, usługi prawne, informatyczne, koszty dostarczonych mediów oraz koszty pracownicze, jak również koszty związane z lustracją Spółdzielni, która jest przeprowadzana co trzy lata i ewentualne koszty z tytułu badania bilansu.

Kosztami niezależnymi od Spółdzielni to koszty podatku od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenie mienia Spółdzielni, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna, instalacja antenowa Azart lub Vectra oraz koszt dostarczonych mediów tj. koszt centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacji.

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco :

Objazdowa	35.439,39 zł
Targowa	20.996,29 zł
Osiedlowa	6.662,76 zł
G. Bór	137.701,27 zł
G. Morcinka	20.211,70 zł
G. Morcinka 18	42.975,49 zł

Razem lokale mieszkalne 263.986,89 zł

Boksy garażowe : Objazdowa	AB	4.366,83 zł
	CD	5.045,64 zł
Targowa	ABC	2.137,65 zł
	D	587,84 zł
Osiedlowa	ABCD	16.892,13 zł
G. Bór	ABC	38.337,43 zł
dzierżawiony teren pod blaszane garaże		- 63.976,02 zł

Razem boksy garażowe 3.391,50 zł

Ogółem wynik na GZM : 267.378,39 zł

Spółdzielnia posiada nie zagrożoną, stabilną płynność finansową. Wszelkie zobowiązania płacone są w terminie. Lokaty w wys. 3.413.500 zł stanowią źródło pożytków członków Spółdzielni. Należności długoterminowe zaciągnięte na budowę budynku przy ul. G. Morcinka 18 w wys. 9.882.967,21 zł mają zostać oddłużone z dniem 31.XII.2017 roku.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 15 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 338 Uchwał.

Działania podjęte w poprzednich okresach i dalej kontynuowane zaowocowały między innymi :

- zmniejszeniem ilości skarg z tytułu rozliczeń dostarczonych mediów
- brakiem podwyżek wnoszonych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania
- zanikaniem szkód zalaniowych

- utrzymaniem dobrej jakości wykonywanych prac remontowych
- poprawą estetyki oraz funkcjonalności obiektów Spółdzielni (ogólna czystość, zieleń, stan zimowego utrzymania, obiekty sportowo-zabawowe, likwidacja śmietników)

Zatrudnienie w Spółdzielni wraz z trzyosobowym Zarządem wynosi 13 osób. Średnie wynagrodzenie za 2016 rok wynosiło brutto 4.310,65 zł, średnie wynagrodzenie pracownicze poza Zarządem (t.j. dwóch kierowników i ośmiu samodzielnych pracowników) wynosiło brutto 3.034,65 zł, a wynagrodzenie prezesa wynosiło brutto 9.063,00 zł co daje netto około 6.200,00 zł.

W ocenie Zarządu nieliczna kadra pracownicza wywiązuje się ze swoich obowiązków należycie, czego najlepszym dowodem jest znikoma ilość skarg oraz wiele życzliwych uwag wyrażanych przez mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni angażuje się również skutecznie w poprawę relacji międzyludzkich, przyczyniając się do rozwiązywania wielu sporów i animozji sąsiedzkich.

Dziękuję za uwagę

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Thomas Zapora

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Janusz Stobroński

Członek Zarządu

Kazimierz Pilecki