

## Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie za 2019 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni stanowiony był w osobach : Janusz Skowroński – Prezes Zarządu, Teresa Zagóra – Członek Zarządu, Główna Księgowa, Kazimierz Pilecki – Członek Zarządu oraz pełnomocnik Zarządu - Marzena 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, chodniki, miejsca postojowe, drogi dojazdowe do budynków oraz tereny dzierżawione przez najemców.

Łączna powierzchnia gruntów przynależnych do Spółdzielni to **19,5** 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.

- **18,3** ha to grunty wykupione na własność przez Spółdzielnię na których zlokalizowane są budynki mieszkalne i boksy garażowe. W obrębie gruntów własnych **8,4** ha stanowią grunty do których ustanowiono odrębną własność do lokalu, natomiast **9,9** ha to grunty Spółdzielni.

Zaznaczyć należy, że Starostwo Powiatowe w Cieszynie dokonało na potrzeby inwestycji ( przebudowa drogi G. Bór ) podziału nieruchomości. Na podstawie tego podziału Spółdzielnia musiała oddać grunt w wieczystym użytkowaniu o pow. 161m<sup>2</sup> oraz grunt własny o pow. 351 m<sup>2</sup> za który to grunt Spółdzielnia oraz właściciele odrębnej własności mieli otrzymać rekompensatę. W dalszym ciągu czekamy na sfinalizowanie tej transakcji.

Oprócz tego Spółdzielnia dzierżawi od Gminy Skoczów teren pod plac zabaw na nieruchomości Targowa o pow. 1.319 m<sup>2</sup>.

W **2.158** mieszkaniach na dzień 31.12.2019 r. zamieszkiwało **4.350** osób. W okresie roku ubyło **88** osób. Trend spadkowy nie ustaje, średnio ubywa około 100 osób na rok.

Na 31.12.2019 rok Spółdzielnia zrzeszała **2.386** członków ( ubyło **103** a przyjęto **148** nowych członków ).

Struktura własnościowa przedstawia się następująco :

- **1.019** lokali mieszkalnych i **1** lokal użytkowy oraz **5** boksów garażowych posiadają prawo odrębnej własności do lokalu. ( w tym 160 osób bez członkostwa )

- **1.112** lokali mieszkalnych oraz **232** boksy garażowe posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

- **27** lokali mieszkalnych posiada lokatorskie prawo do lokalu, w tym 7 osób jest wykluczonych z członkostwa Spółdzielni. Troje z nich posiada wkład lokatorski, natomiast **4** osoby nie posiadają wkładu mieszkaniowego, ale dotyczy to tylko trzech mieszkań, gdyż dwie osoby zajmują wspólnie jedno mieszkanie.

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

<b>Objazdowa</b>	52 lokale wyodrębnione ( w tym 1 lokal użytkowy ), co stanowi 29,05% całości tej nieruchomości
<b>Targowa</b>	114 lokali wyodrębnionych, co stanowi 32,29% całości tej nieruchomości
<b>Osiedlowa</b>	101 lokali wyodrębnionych, co stanowi 44,89% całości tej nieruchomości
<b>G. Bór</b>	185 lokali wyodrębnionych, co stanowi 37,37% całości tej nieruchomości

**G. Morcinka** 519 lokali wyodrębnionych, co stanowi 61,28% całości tej nieruchomości  
**G. Morcinka 18** 49 lokali wyodrębnionych, co stanowi 83,05% całości tej nieruchomości  
**OGÓLEM : 1.019 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy są wyodrębnione, co stanowi 45,60% całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.**

W 2019 roku doprowadzono do podpisania **35** umów o ustanowienie odrębnej własności do lokalu. W tym 4 umowy na nieruchomości G. Morcinka z własnościowym prawem do lokalu oraz 24 umów z nieruchomości G. Morcinka 18.

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 2019 rok po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się kwotą **20.114.680,69 zł**

ogółem poniesione koszty	11.734.542,43 zł
ogółem otrzymane wpływy	12.071.365,64 zł
nadwyżka wpływów nad kosztami	<b>336.823,21 zł</b>
bilans otwarcia na 01.01.2019 r.	148.465,11 zł
podatek dochodowy	- 53.647,00 zł
razem wynik Spółdzielni:	<b>431.641,32 zł</b>
w tym :	
zysk na działalności GZM	107.373,71 zł
<b>zysk z działalności gospodarczej netto</b>	<b>324.267,61 zł</b>

W 2019 roku :

Utworzono odpis aktualizujący należności w wys. : 22.733,45 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący należności w wys. : 3.454,46 zł

Wykorzystanie rezerwy 0,00 zł

**Wysokość utworzonego odpisu na należności na dzień 31.XII.2019 r. wynosi 321.352,76 zł**

w tym : z lokali mieszkalnych 184.676,77 zł - dot. lokali bez wkładu ( odrębna własność )  
z lokali użytkowych 136.675,99zł - dot. sześciu lokali, gdzie prym wie dzie jedna osoba

Utworzono odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. : 27.705,95 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. 25.842,14 zł

**Wysokość utworzonego odpisu na odsetki od należności na 31.XII. 2019r. wynosi 106.614,07 zł**

w tym : z lokali mieszkalnych 57.830,60 zł

z lokali użytkowych 48.783,47 zł

Zaległości w opłatach czynszowych na lokalach mieszkalnych, boksach garażowych oraz z tytułu użytkowania lokali handlowo-usługowych ogółem wynoszą **582.500,70 zł** ( mniej w stosunku do ubiegłego roku o **16.133,43 zł.** )

Obserwujemy wzrost ściągalsności należności, biorąc pod uwagę to, że niektóre osoby, co do których toczy się wieloletnie postępowanie sądowe, nie dokonują żadnych wpłat.

W 2019 roku Spółdzielnia nie dokonała licytacji komorniczej żadnego z mieszkań.

Ogółem zaległości czynszowe przedstawiają się następująco :

z tytułu czynszu bieżącego : lokale mieszkalne	183.359,59 zł
lokale użytkowe	62.477,41 zł
boksy garażowe	4.282,79 zł
razem :	250.119,79 zł
z tytułu podpisanych ugód o ratalną spłatę należności : lokale mieszkalne	18.969,00 zł
lokale użytkowe	0,00 zł
razem :	18.969,00 zł
tytułu należności zasądzonych : lokale mieszkalne	210.076,56 zł
lokale użytkowe	103.335,10 zł
razem :	313.411,66 zł

Razem zaległość za 2018 rok wynosiła 598.634,13 zł a za 2019 rok wynosi 582.500,70 zł i zmalała o **16.133,43 zł.**

**Ogółem zaległości z tytułu opłat czynszowych :**

na lokalach mieszkalnych	412.405,40 zł	było w 2018 r.	442.319,99 zł	różnica	- 29.914,59 zł
na lokalach użytkowych	165.812,51 zł	było w 2018 r.	154.104,29 zł	różnica	+ 11.708,22 zł
na boksach garażowych	4.282,79 zł	było w 2018 r.	2.209,85 zł	różnica	+ 2.072,94 zł
<b>Razem :</b>					<b>- 16.133,43 zł</b>

Spłata za utwardzenie terenu pod blaszane boksy garażowe dokonywana jest miesięcznie a pozostała do spłaty kwota na koniec 2019 roku wynosi 50.109,27 zł.

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

z tytułu naliczonych odsetek bieżących od zaległości czynszowych w wys. :	33.085,45 zł
z tytułu odsetek zasądzonych od należności czynszowych spornych w wys. :	73.528,62 zł
z tytułu poniesionych kosztów sądowych i komorniczych w wys. :	58.112,12 zł
<b>Ogółem dodatkowe należności stanowią kwotę w wysokości :</b>	<b>164.726,19 zł</b>

W porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 12.688,62 zł.

Podsumowując wszystkie koszty związane z długiem wynikającym z tytułu opłat czynszowych należy zaznaczyć, że niedobór z tego tytułu zmalał w stosunku do ubiegłego roku o **3.444,81 zł.**

w tym : z tytułu opłat czynszowych zmalał o 16.133,43 zł

z tytułu odsetek, kosztów sądowych i komorniczych wzrósł o 12.688,62 zł

Wynik należy uznać za dobry, biorąc pod uwagę to, że mimo spraw toczących się w postępowaniu sądowym, czy komorniczym, gdzie nie ma w ogóle wpływów czynszowych, zaległości czynszowe bieżące zmalały.

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. W 2019 roku wydano **75** decyzji dotyczących przyznania dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **79.371,31 zł.** (mniej w stosunku do ubiegłego roku o 15 decyzji

w kwocie mniejszej o 21.853,47 zł ). 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.2019 r. zostało spisanych **16** ugód o ratalną spłatę należności czynszowych ( więcej w stosunku do ubiegłego roku o 3 ugody ). 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.19 r. Spółdzielnia posiadała **15** 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 2019 roku Spółdzielnia otrzymała od Gminy Skoczów jeden lokal socjalny, do którego dobrowolnie przeprowadziła się jedna rodzina.

Dział windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej wysłał w 2019 roku 123 wezwania przedsądowe, posiadamy **15** nakazów sądowych o zapłatę należności czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych oraz **4** nakazy dotyczące lokali użytkowych, u komornika jest **13** spraw z których komornik ściąga należność. Nie wnosiliśmy w 2019 roku do komornika sprawy o licytację lokalu. Z kolei w Krajowym Rejestrze Długów mamy zarejestrowanych **55** osób. ( więcej w stosunku do ubiegłego roku o 1 osobę ). Na dzień dzisiejszy nie mamy osób, które oczekiwałyby na lokal socjalny.

#### Zaległości z lokali użytkowych wynoszą :

należności do 1 m-ca	7.847,60 zł	było w 2018 r.	13.862,15 zł
należności od 1 m-ca do 3 m-cy	27.758,01 zł	było w 2018 r.	13.876,69 zł
należności od 3 m-cy do 6 m-cy	2.570,38 zł	było w 2018 r.	757,72 zł
należności powyżej 6-ciu m-cy	24.301,42 zł	było w 2018 r.	30.239,17 zł
należności zasądzone	103.335,10 zł	było w 2018 r.	95.368,56 zł

Zarząd poprzez działania dyscyplinujące oraz uświadamianie o groźbie eksmisji do lokalu zastępczego lub groźbą licytacji stara się uświadamiać osobom zadłużonym o konieczności spłaty.

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 2019 rok przedstawia się następująco :

bilans otwarcia na 2019 rok	- 690.553,85 zł w tym :
z funduszu remontowego bieżącego	- 639.562,88 zł
z tytułu spłaty kotłowni Al JPII 1a	+ 1.014,72 zł

z tytułu spłaty kotłowni Obj. 20,22 i 24 - 52.005,69 zł

dofinansowanie F.R. uchwałą Walnego Zgromadzenia + 72.000,00 zł  
bieżące wpływy na F.R. wraz z kotłownią w 2019 roku + 2.267.463,40 zł

Ogółem środki do dyspozycji w 2019 roku 1.648.909,55 zł  
koszty wykonanych prac remontowych wraz z kotłownią 2.112.782,24 zł

**Bilans zamknięcia na F.R. za 2019 rok : - 463.872,69 zł**

w tym :

z funduszu remontowego bieżącego - 428.408,32 zł  
z tytułu spłaty kotłowni Al JP II 1a + 3.101,52 zł  
z tytułu spłaty kotłowni Obj. 20,22 i 24 - 38.565,89 zł

Koszt remontu kotłowni obsługującej budynek przy ul. AL JP II 1a został spłacony, jednak odpis pozostał w związku z przyszłymi nakładami na tę kotłownię, natomiast koszty związane z kotłownią obsługującą budynki przy ul. Objazdowej 20, 22 i 24 rozłożone są w czasie na kilka lat.

Fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco :

<b>Nieruchomość</b>	<b>Koszty poniesione</b>	<b>Wpływy ogółem z B.O.</b>	<b>Saldo na 31.XII.2019 rok</b>
Objazdowa	151.693,15 zł	185.988,92 zł	34.295,77 zł
Targowa	647.584,42 zł	- 421.574,92 zł	- 1.069.159,34 zł
Osiedlowa	79.799,19 zł	346.491,37 zł	266.692,18 zł
G. Bór i GM 5 i 7	570.576,09 zł	578.336,70 zł	7.760,61 zł
G. Morcinka	510.575,00 zł	585.227,39 zł	74.652,39 zł
G. Morcinka 18	65.510,77 zł	101.024,89 zł	35.514,12 zł
Pawilony handlowe	78.941,26 zł	- 71.260,24 zł	- 150.201,50 zł
Mienie S.M.	0,00 zł	372.037,45 zł	372.037,45 zł
Kotłownia AL JP II 1a	2.706,00 zł	5.807,52 zł	3.101,52 zł
Kotłownia Obj. 20, 22 i 24	5.396,36 zł	- 33.169,53 zł	- 38.565,89 zł
<b>Ogółem :</b>	<b>2.112.782,24 zł</b>	<b>1.648.909,55 zł</b>	<b>- 463.872,69 zł</b>

w tym :

**nadwyżka przychodów nad kosztami** w wysokości **794.054,04 zł** z czego z mienia Spółdzielni 372.037,45 zł a z pozostałych nieruchomości 422.016,59 zł ( dotyczy : Objazdowej, Osiedlowej, Górnego Boru, G. Morcinka, G. Morcinka 18 oraz kotłowni w budynku AL.JP II 1a ).

**nadwyżka kosztów nad przychodami** wynosi **1.257.926,73 zł** z czego z tytułu remontowanej kotłowni na budynkach Objazdowa 20, 22 i 24 kwota wynosi 38.565,89 zł a z pozostałych nieruchomości 1.219.360,84 zł ( dotyczy Targowej, oraz pawilonów handlowych ). Nieruchomość Targowa otrzymała zgodę Walnego Zgromadzenia na przekroczenie kosztów w stosunku do otrzymywanych wpływów na fundusz remontowy w wysokości 1.020.000,00 zł z przeznaczeniem na remont balkonów, do spłaty w kolejnych latach oraz nieruchomość G. Morcinka w wysokości 615.000,00 zł do spłaty w 2020 roku, jednak saldo wykazuje nadwyżkę wpływów nad kosztami ze względu na to, że wykonane roboty remontowe nie były odebrane w 2019 roku a co za tym idzie, faktury do Spółdzielni wpłyną w 2020 roku. ( dotyczy balkonów )

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 2019 roku dofinansowanie otrzymało **29 osób** na łączną kwotę **40.051,22 zł**.

Zakres prac objętych funduszem remontowym na 2019 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 2020 rok przedstawia się następująco :**

**Nieruchomość Objazdowa**

**wykonanie w 2019 roku :**

Dofinansowanie do wymiany okien	3.001,99 zł
Wykonano : instalację c.c.w. Obj. 22	108.479,09 zł
wymianę krawężnika, wyrównanie miejsc postojowych ( 22 a 24 )	2.305,27 zł
projekt instalacji fotowoltaicznej na potrzeby ccw Obj 20	1.500,00 zł
remont logii małych balkonów – 2 piony bud 22 (bez 1 balkonu)	23.083,75 zł
remont fragmentu dachu Obj 22 kl II	7.582,72 zł
remont masztu antenowego, wymiana anten, regulacja wzmacniaczy sygnалу, wymiana kabla antenowego pomiędzy Obj 18 i AIJPII1a	2.519,47 zł
Inspektor Nadzoru	3.220,86 zł

Na 2020 rok przeniesiono remont jednego balkonu z bud nr 22 oraz

wykonanie nawierzchni brukowej między budynkami 20-24

Wykonano wymianę liczników głównych zw (kontrolnych)

– odbiór i zafakturowanie nastąpi w 2020 roku

Zrezygnowano z instalacji fotowoltaicznej na potrzeby ccw.

**Koszt wykonanych robót w 2019 roku wyniósł : 151.693,15 zł**

**planowane roboty i koszty na 2020 rok wraz z korektą nr 1 :**

Dofinansowanie do wymiany okien	3.002,00 zł
Wykonanie : instalacji c.c.w. w bud. Obj 24	112.800,00 zł
nawierzchni brukowej Obj 22-24 chodnik + fragment opaski bez drenażu	45.000,00 zł
remontu balkonu parteru z zadaszeniem i orynnowaniem	12.000,00 zł
zafakturowanie wymiany liczników głównych zw wykonanych w 2019 roku	1.850,00 zł
Inspektor nadzoru	2.930,00 zł

**Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2020 roku zaplanowane zostały do wysokości 177.582,00 zł.**

**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa : + 293,77 zł.**

**Nieruchomość Targowa**

**wykonanie w 2019 roku :**

Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej	2.352,86 zł
Wykonano : remont balkonów w technologii „Alumistr” w bud. 23	568.513,80 zł
instalację Azart DVB-T SAT w bud. 23	32.381,87 zł
remont schodów wejściowych i podestów w bud 20	28.690,79 zł
Inspektor Nadzoru	15.645,10 zł

Zamurowanie okna na klatce schodowej Mickiewicza 37 przeniesiono na 2020 rok.

**Koszt wykonanych robót w 2019 roku wyniósł 647.584,42 zł**

Zaznaczyć należy, że na 2019 rok nieruchomość ta uchwałą Walnego Zgromadzenia otrzymała zezwolenie na przekroczenie kosztów względem otrzymanych wpływów o 1.020.000 zł do spłaty w następnych latach.

**planowane roboty i koszty na 2020 rok wraz z korektą nr 1 :**

Dofinansowanie do wymiany okien	2.353,00 zł
Wykonanie : instalacji Azart DVB-T, SAT w bud. Mickiewicza 37	8.000,00 zł
remont schodów podestów wejściowych do budynku ( 4 klatki)	35.000,00 zł
przygotowanie pomieszczeń pod montaż węzłów 2-funkcyjnych	35.000,00 zł
zamurowanie okna na klatce schodowej – Mickiewicza 37	2.000,00 zł
Inspektor Nadzoru	5.374,00 zł

**Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2020 roku zaplanowane zostały do wysokości 87.727,00 zł.**

**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa : - 814.236,34 zł**

Przypomnieć należy, że uchwałą Walnego Zgromadzenia została udzielona zgoda na przekroczenie kosztów dotyczących remontu balkonów na 2020 rok na kwotę 720.000 zł, natomiast końcowe saldo na bieżącym funduszu remontowym zostało zaplanowane jako niedobór w wysokości 94.236,34 zł.

### **Nieruchomość Osiedlowa**

#### **wykonanie w 2019 roku :**

Dofinansowanie do wymiany okien	7.931,48 zł
Wykonano : remont balkonów jeden pion w bud nr 16	22.678,82 zł
indywidualne wentylacje łazienkowe bud 22	21.958,56 zł
nawierzchnię brukową – dojazd do boiska	16.309,80 zł
remont fragmentów izolacji pionowej ścian piwnic oraz naprawiono balustrady w bud 16,18,20 i 22	6.284,52 zł
Inspektor Nadzoru	4.636,01 zł

Koncepcje dobudowy balkonów do mieszkań przeniesiono na 2020 rok.

**Koszt wykonanych robót w 2019 roku wyniósł 79.799,19 zł**

**planowane roboty i koszty na 2020 rok wraz z korektą nr 1 :**

Dofinansowanie do wymiany okien	7.931,00 zł
Wykonanie : remont balkonów 1 pion	21.300,00 zł
projekt-kosztorys dobudowy balkonów do mieszkań	15.000,00 zł
Inspektor Nadzoru	3.922,00 zł

**Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2020 roku zaplanowane zostały do wysokości 48.153,00 zł**

**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa : + 409.329,18 zł**

Środki te kumulowane będą na roboty związane z montażem nowych balkonów.

### **Nieruchomość G. Bór**

#### **wykonanie w 2019 roku :**

Dofinansowanie do wymiany okien	7.008,15 zł
Wykonano : wymianę liczników wodnych c.c.w. w bud 4,5,6 oraz G.M. 7 oraz dokończenie wymiany z ub roku (brak dostępu do mieszkań)	21.470,40 zł
w bud nr 3 - docieplenie i naprawę elewacji ściany frontowej i ściany szczytowe oraz wymianę pionów instalacji odgromowej	244.315,77 zł
- wymianę okien na klatkach schodowych	18.231,48 zł
- malowanie ściany okiennej po wymianie okien	12.050,00 zł
- wymianę rur spustowych	12.244,67 zł
- zmniejszenie mocy grzejników na klatkach schodowych	3.240,00 zł
remont balkonów 5 pionów w tym :	
GB4 pion I, GM5 pion VIII i IX i GM7 pion I i VI	98.026,32 zł
dokończenie instalacji elektrycznej na klatkach schodowych GB6	41.887,52 zł
dokończenie malowania klatek schodowych po remoncie GB6	27.852,00 zł
chodnik jako droga przeciwpożarowa GB7	51.432,03 zł
wymianę słupów latarni 3 szt GB 7	15.156,42 zł

Inspektor Nadzoru	17.661,33 zł
Ze względu na nieobecność mieszkańców wymianę liczników wodnych przeniesiono na 2020 rok w ilości 20 sztuk	
Na 2020 rok przeniesiono kafelkowanie wiatrołapów w kolejnych budynkach oraz zaplanowano remont drogi przy GM5	
Zrezygnowano z małej architektury ze względu na brak potrzeb	
<b>Koszt wykonanych robót w 2019 roku wyniósł 570.576,09 zł</b>	
<b>planowane roboty i koszty na 2020 rok z korektą nr 1 :</b>	
Dofinansowanie do wymiany okien	7.008,00 zł
Wykonanie : docieplenie i naprawa elewacji ściany frontowej GB 6	190.000,00 zł
wymiana nawierzchni – I etap GM 5	100.000,00 zł
wymiany okien na klatkach schodowych w docieplanych bud.	15.000,00 zł
malowanie ścian okiennych po wymianie okien	9.600,00 zł
wymiana rur spustowych od strony docieplanej	10.000,00 zł
zmniejszenie mocy grzejników na klatkach schodowych w docieplanym budynku	5.000,00 zł
remont balkonów 3 piony	63.900,00 zł
wymiana armatury podpionowej c.o. w 1 bud 5-cio kl	35.000,00 zł
dokończenie wymiany liczników c.c.w. 20 szt.	1.512,00 zł
kafelkowanie wiatrołapów – kolejne budynki	10.000,00 zł
Inspektor nadzoru	19.483,00 zł

**Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2020 roku zaplanowane zostały do wysokości 466.503,00 zł.**

**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór : - 48.622,39 zł.**

#### **Nieruchomość G. Morcinka**

##### **wykonanie w 2019 roku :**

Dofinansowanie do wymiany okien	14.773,38 zł
Wykonano : remont balkonów w technologii „Alumistr” G.M. 15 (częściowe)	371.208,96 zł
instalację Azart DVB-T SAT w bud 15 (częściowe)	11.586,26 zł
zaplombowano liczniki główne elektryczne w bud 32	293,99 zł
utwardzenie terenu GM 32 – chodnik, oraz utwardzenie placu zabaw i wymiana złamanego przykanalika do bud 34	25.774,65 zł
docieplenie ścian międzybalkonowych oraz tynk nad daszkami na GM 3, naprawę elewacji na GM 21 oraz naprawę 1 pionu balkonowego na GM 3 pion VI	59.460,08 zł
wymianę pionu cew, cyrkulację zimnej wody oraz przełożenie kanalizacji w bud GM22	5.940,00 zł
Inspektor Nadzoru	21.537,68 zł

Na 2020 rok przeniesiono dokończenie wykonania remontu balkonów w technologii „Alumistr” oraz instalacji Azart DVB-T SAT GM 15 jak również modernizację tablic bezpieczników administracyjnych GM 23

**Koszt wykonanych robót w 2019 roku wyniósł 510.575,00 zł**

##### **planowane roboty i koszty na 2020 rok wraz z korektą nr 1 :**

Dofinansowanie do wymiany okien	14.773,00 zł
Wykonanie :remontu balkonów w techn. „Alumistr” w bud 17 klatka I i II	360.000,00 zł
remontu balkonów w techn. „Alumistr” w bud 17 klatka III i IV	432.000,00 zł
instalacji Azart DVB-T SAT w bud G. M. 17	40.000,00 zł
modernizacji tablic bezpieczników administracyjnych i wymiana opraw oświetleniowych w GM 23	36.600,00 zł
wymiany armatury podpionowej c.o. 1 budynek	35.000,00 zł
dokończenie wykonania remontu balkonów w technologii	



„Alumistr” GM 15 ze środków udzielonej pożyczki w 2019 r a przeniesionej na 2020 r do spłaty w 2021 r.	643.791,04 zł
dokończenie instalacji Azart DVB-T SAT w GM 15	28.500,00 zł
Inspektor nadzoru	37.546,00 zł

**Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2020 roku zaplanowane zostały do wysokości 1.628.210,04 zł.**

**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka zamknie się kwotą :  
- 519.747,65 zł. Zarząd wystąpi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie wewnętrznej pożyczki  
na sfinansowanie wykonania remontu balkonów w kwocie 600.000,00 zł do spłaty w 2021 roku  
Po udzieleniu tej pożyczki bieżące saldo funduszu remontowego zamknie się kwotą :  
+80.252,35 zł.**

#### **Nieruchomość G. Morcinka 18**

##### **wykonanie w 2019 roku :**

Dofinansowanie do wymiany okien	4.983,36 zł
Wykonano : docieplenie ścian okiennych od strony Bładnicy z podbitką - kolejny etap (wykonanie częściowe)	47.917,93 zł
wymianę liczników wodnych 25 szt. ( bez 1 lok uż)	1.680,00 zł
naprawę miejscową drogi od strony Bładnicy	8.100,41 zł
Inspektor Nadzoru	2.829,07 zł

**Koszt wykonanych robót w 2019 roku wyniósł 65.510,77 zł**

##### **planowane roboty i koszty na 2020 rok wraz z korektą nr 1 :**

Dofinansowanie do wymiany okien	7,600,00 zł
Wykonanie : docieplenia ścian okiennych od strony Bładnicy z podbitką - kolejny etap	94.500,00 zł
Inspektor Nadzoru	3.522,00 zł

**Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2020 roku zaplanowane zostały do wysokości 105.622,00 zł.**

**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18 : + 5.502,12 zł**

#### **Pawilony handlowe jako mienie Spółdzielni**

##### **wykonanie w 2019 roku :**

##### **Pawilon przy ul. Targowej 26 :**

Montaż wentylatorów dachowych (awaria)	5.580,19 zł
Naprawa miejscowa schodów	709,00 zł
Pomalowanie 4 pomieszczeń biurowych	2.539,00 zł

##### **Pawilon przy ul. Słonecznej 16 :**

Wymiana wyłącznika głównego na budynku	1.749,24 zł
--	-------------

##### **Budynek przy ul. G. Bór 12 :**

Ocieplenie elewacji budynku oraz wykonanie przedłużenia okucia ogniomuru	40.414,25 zł
Wyremontowano daszki oraz pomieszczenia w budynku	13.015,75 zł
Wykonano opaski żwirowe 2 ściany oraz skrzynki gazowe i stelaż pod szyldy	1.954,00 zł
Pomalowano połać dachu oraz naprawiono kominy	9.510,60 zł
Inspektor Nadzoru	3.469,23 zł

Przeniesiono na 2020 rok wykonanie oświetlenia na Słonecznej 16 oraz modernizację kanalizacji w pawilonie Targowa.

Odstąpiono od wykonania okazania granic przy budynku G. Bór 12

Wykonano demontaż rurażu hydrantowego na Słonecznej 16 – płatny był z eksploatacji, natomiast wykonano na przełomie roku ocieplenie pawilonu Targowa wraz z pomalowaniem elewacji i koszty z tego tytułu będą zaliczone w 2020 roku po spisaniu protokołu odbioru robót.

**Koszt wykonanych robót w 2019 roku wyniósł 78.941,26 zł a roboty finansowane były częściowo z wpływów lokali użytkowych oraz ze środków funduszu remontowego mienia**

## **Spółdzielni.**

### **planowane roboty na 2020 rok :**

#### **Pawilon przy ul. Targowej 26 :**

Ocieplenie elewacji i malowanie (wykonanie 2019/2020, zapłata w 2020)	35.000,00 zł
Ocieplenie elewacji od strony Hermesu do wys. cokołu	10.300,00 zł
Wykonanie kanalizacji w przyziemiu	12.000,00 zł
Naprawa, zabezpieczenie schodów zewnętrznych	2.500,00 zł

#### **Pawilon przy ul. Słonecznej 16 :**

Kontynuacja docieplenia elewacji	35.000,00 zł
Wykonanie oświetlenia	4.200,00 zł

#### **Budynek przy ul. G. Bór 12 :**

Wykonanie remontu łazienki	7.000,00 zł
Inspektor Nadzoru	5.741,00 zł

**Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2020 roku zaplanowane zostały do wysokości 111.741,00 zł**

**Planowane saldo funduszu remontowego z tytułu poniesionych kosztów na pawilonach handlowych to kwota – 227.575,61 zł, natomiast na Funduszu remontowym mienia Spółdzielni występuje nadwyżka w kwocie + 372.037,45 zł.**

**Ogółem wynik na mieniu Spółdzielni przewidywany jest do kwoty + 144.461,84 zł.**

Aby odtworzyć wysokość funduszu remontowego mienia Spółdzielni, Zarząd zwróci się do Walnego Zgromadzenia o przekazanie większej części nadwyżki bilansowej na ten fundusz. Będzie to gwarancją zabezpieczenia przewidzianych kosztów związanych z utrzymaniem majątku Spółdzielni.

**Kotłownia przy ul. AL.JPII 1a** - dokonano wymianę miski kondensatu w kotle nr 1 za kwotę 2.706,00 zł oraz zakupiono system oszczędzania energii cieplnej e-Gain, który zostanie zapłacony w 2020 roku w wys. 3.700,00 zł. Środki wpłacane na ten fundusz umożliwią w przyszłości sfinansować awarie kotła.

**Kotłownie w budynkach Obj. 20,22 i 24** – w koszty wchodzi miesięczna amortyzacja kotłów (za rok 2.081,13 zł) oraz dokonano wymiany regulatora sterowania pieca ( Obj. 22 ) za kwotę 3.024,00 zł i wymiany regulatora temperatury zewnętrznej ( Obj. 20 ) za kwotę 291,24 zł.

Na 2020 rok zaplanowano w kosztach miesięczną amortyzację kotła na kwotę 2.096,88 zł, koszty związane z awarią która wystąpiła w m-cu styczniu tego roku na kwotę 3.445,20 zł oraz na montaż systemu oszczędzania energii cieplnej e-Gain na bud 20 na kwotę 1.599,00 zł.

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, domofonów, wymiana liczników głównych zimnej wody (kontrolnych), sprawdzanie instalacji sieci gazowej, elektrycznej, i przewodów kominowych, roboty eksploatacyjne na osiedlach, koszty rozliczenia centralnego ogrzewania, letnie i zimowe utrzymanie terenów Spółdzielni w tym : koszenie trawników, cięcie żywopłotów, grabienie liści, formowanie krzewów, segregacja gabarytów, utrzymanie czystości na osiedlach i zimowe utrzymanie terenów 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 kominiarskie, prawne, informatyczne, koszty instalacji alarmowej, sprzątania biur, wywozu nieczystości, opłata dla Krajowego Rejestru Długów i drobne naprawy, koszty dostarczonych mediów takich jak energia elektryczna, centralne ogrzewanie, woda i ścieki oraz koszty pracownicze, jak również koszty związane z

wynagrodzeniem członków Rady Nadzorczej, z lustracją Spółdzielni, która jest przeprowadzana co trzy lata, składki do Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego RP i ewentualne koszty z tytułu badania bilansu.

Pozostałe koszty to podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenie mienia Spółdzielni, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna w częściach wspólnych, instalacja antenowa Azart lub Vectra, opłata stała za centralną ciepłą wodę oraz opłata za wymianę liczników wodnych w mieszkaniach.

Opłaty za dostarczone media dotyczą : centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, zimnej wody, kanalizacji, opłaty stałej za wodę i kanalizację oraz opłaty przesyłowej za wodę i kanalizację. Media rozliczane są z mieszkańcami na podstawie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą regulaminów.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na nieruchomości.

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

Objazdowa		10.151,40 zł
Targowa	-	5.368,69 zł
Osiedlowa		29.987,72 zł
G. Bór		56.074,03 zł
G. Morcinka	-	18.989,03zł
G. Morcinka 18		24.616,02 zł
	.....	
Razem lokale mieszkalne		96.471,53 zł
Boksy garażowe : Objazdowa	AB	5.462,17 zł
	CD	17.981,36 zł
Targowa	ABC	1.929,19 zł
	D	615,84 zł
Osiedlowa	ABCD	17.853,30 zł
G. Bór	ABC	17.169,67 zł
dzierżawiony teren pod blaszane garaże		- 50.109,27 zł
	.....	
Razem boksy garażowe		10.902,26 zł

**Ogółem wynik na GZM : 107.373,71 zł**

Spółdzielnia posiada niezagrożoną, stabilną płynność finansową. Wszelkie zobowiązania płacone są w terminie. Lokaty w wys. 2.490.584,65 zł stanowią źródło pożytków członków Spółdzielni. Na rachunku bankowym bieżącym wraz z pieniędzmi w drodze mamy 1.473.318,51 zł.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 13 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 400 Uchwał.

W miesiącu wrześniu 2019 r. zostały opracowane kalkulacje opłat czynszowych na 2020 r. W załączonym piśmie dla mieszkańców Spółdzielni zostały szczegółowo przedstawione planowane koszty na każdą nieruchomość. W okresie trzech miesięcy od zawiadomienia o wysokości naliczenia czynszowego mającego obowiązywać od dnia 01.01.2020 r. do Spółdzielni nie wpłynął ani jeden wniosek kwestionujący wysokość naliczenia. W związku z powyższym Rada Nadzorcza

przyjęła plan gospodarczy na 2020 rok, który między innymi zawiera kalkulację opłat czynszowych na poszczególne nieruchomości.

**Koszty utrzymania nieruchomości przedstawiają się następująco :**

**nieruchomość Objazdowa :**

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 16.184 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)  
dla osób z tytułem prawnym do lokalu 15.232 zł – podwyżka wynosi 1.123 zł licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m<sup>2</sup> podwyżka na to mieszkanie wynosi 6,74 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,22 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

**nieruchomość Targowa :**

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 28.824 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)  
dla osób z tytułem prawnym do lokalu 28.301 zł – ze względu na jeszcze ujemny BZ nastąpiła podwyżka o 1.674 zł licząc udziałem na mieszkaniu o pow 44,4 m<sup>2</sup> podwyżka na to mieszkanie wynosi 5,02 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,57 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

**nieruchomość Osiedlowa :**

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 18.602 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)  
dla osób z tytułem prawnym do lokalu 18.329 zł – podwyżka wynosi 1.138 zł licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m<sup>2</sup> podwyżka na to mieszkanie wynosi 5,46 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,26 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

**nieruchomość G. Bór :**

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 41.799 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)  
dla osób z tytułem prawnym do lokalu 39.977 zł – podwyżka wynosi 2.084 zł licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m<sup>2</sup> podwyżka na to mieszkanie wynosi 4,58 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,23 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

**nieruchomość G. Morcinka :**

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 96.244 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)  
dla osób z tytułem prawnym do lokalu 93.648 zł – ze względu na jeszcze ujemny BZ nastąpiła podwyżka o 8.857 zł licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m<sup>2</sup> podwyżka na to mieszkanie wynosi 8,86 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,38 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

**nieruchomość G. Morcinka 18 :**

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 7.799 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)  
dla osób z tytułem prawnym do lokalu 7.781 zł – podwyżka wynosi 457 zł licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m<sup>2</sup> podwyżka na to mieszkanie wynosi 5,48 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,23 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

Opłata czynszowa za lokale użytkowe wzrosła o procent inflacji t.j. 2,5%.

Opłata za boksy garażowe została zmieniona o aktualny podatek od nieruchomości. Uzależniona jest również od wskaźnika struktury sprzedaży na kosztach Zarządzania i administracji.

Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z trzyosobowym Zarządem w 2019 roku wynosiło średnio 12 i ¼ etatu a średnie wynagrodzenie brutto dla administracji, Zarządu i



pełnomocnika to kwota 4.806,45 zł, i wzrosło jedynie o wysokość dodatku stażowego dla pracowników administracji, które jest uzależnione od wysokości minimalnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie prezesa wynosiło brutto 9.063,00 zł co daje netto około 6.300,00 zł. i nie uległo zmianie od 2015 roku.

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 rozwiązania wielu sporów i animozji sąsiedzkich.

Zaznaczyć należy, że w Spółdzielni odbyła się obowiązkowa lustracja obejmująca lata 2015, 2016 i 2017 rok.

Wnikliwe analizy lustratorów nie stwierdziły nieprawidłowości


Protokół z lustracji oraz list polustracyjny jest na stronie internetowej spółdzielni.

Do Spółdzielni wpłynęło pismo po sporządzonej lustracji z dnia 20 sierpnia 2019 roku od Ministra Inwestycji i Rozwoju, który pisze, że : „ w nawiązaniu do dotychczas prowadzonej korespondencji dotyczącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie informuję, iż postępowanie prowadzone w trybie art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze dotyczące sprawy znak : DM.-III.433.40.2018.MKS, zostało zakończone i w tym zakresie nie stwierdzono podstaw do wystąpienia z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji na podstawie art. 93a §2 w.w ustawy”.

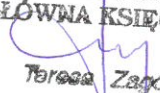
W/w § do którego odnosi się Minister brzmi : „ Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni”. Sprawa dotyczy złożonej przez Panią B.J. skargi na działalność Zarządu Spółdzielni do Ministerstwa, która to skarga w/w pismem została odrzucona.

Dziękuję za uwagę

Członek Zarządu  
  
Kazimierz Pilecki

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr inż. Janusz Skowronski

.....  
/ Zarząd Spółdzielni /

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
  
Teresa Zagóra



**Informacja Zarządu S.M. "Wspólnota" o realizacji uchwał  
podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków /I część/ w dniu  
08.04.2019 r. oraz /II część/ w dniu 09.04.2019 r.**

Przygotowanych pod głosowanie było 12 uchwał, przyjętych przez Walne Zgromadzenie zostało 11 uchwał tj. od nr 01 – 11, uchwała nr 12 została odrzucona przez Walne Zgromadzenie.

Uchwała nr **01** dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu.

Uchwała nr **02** dot. przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.

Uchwała nr **03** dot. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej.

Uchwała nr **04** dot. zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej.

Uchwała nr **05** dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Uchwały nr od **06** do **08** dot. udzielenia absolutorium Członkom Zarządu.

Uchwała nr **09** dot. obchodów jubileuszu 60-lecia działalności Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uchwała nr **10** dot. przeznaczenia nadwyżki bilansowej.

Uchwała nr **11** dot. wyrażenia zgody na pokrycie kosztów wykonania dodatkowych robót ponad roczny odpis na fundusz remontowy oraz sposobu spłaty tego przekroczenia na nieruchomości Gustawa Morcinka.

Uchwała nr **12** dot. uchwalenia zmiany w Statucie.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNA KSIĘGOWA

  
Teresa Zagóre

PREZES ZARZĄDU

  
mgr inż. Józef Złotowski

**Wnioski z Walnego Zgromadzeniu Członków S.M „Wspólnota”  
z dnia 08 i 09 kwietnia 2019 r.  
złożone przez członków przed Walnym Zgromadzeniem i w trakcie obrad Walnego  
Zgromadzenia.**

Do Komisji Wniosków zostały przekazane dwa wnioski, które zostały złożone przez członków Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem:

1. Utworzenie na stronie internetowej spółdzielni "Wspólnota" – zakładki remontowych dla każdego osiedla, aktualizacja raz na miesiąc (opis remontu, data prowadzonych prac, nazwa firmy, kosztorys remontu, uwagi mieszkańców). Historia, archiwizacja remontów na stronie internetowej spółdzielni mieszkaniowej "Wspólnota" od stycznia 2019 roku.

W I części Walnego Zgromadzenia za wnioskiem oddano 1 głos, przeciw oddano 12 głosów, wstrzymało się 0 osób.

W II części Walnego Zgromadzenia za wnioskiem oddano 0 głosów, przeciw oddano 16 głosów, wstrzymało się 0 osób.

*W wyniku głosowania wniosek został odrzucony, gdyż za wnioskiem oddano 1 głos, 28 głosów było przeciw a 0 osób wstrzymało się.*

2. Ogólnodostępna informacja (strona internetowa spółdzielni "Wspólnota" oraz gablotki na osiedlach) w sprawie sprzedaży przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Wspólnota" materiałów będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota" (np. budowlanych) – dwa tygodnie przed sprzedażą. Pierwszeństwo kupna mają mieć członkowie. Pełna historia sprzedaży materiałów ww na stronie internetowej spółdzielni mieszkaniowej "Wspólnota" – (data, opis, cena). Historia sprzedaży od stycznia 2019 roku.

W I części Walnego Zgromadzenia za wnioskiem oddano 0 głosów, przeciw oddano 13 głosów, wstrzymało się 0 osób.

W II części Walnego Zgromadzenia za wnioskiem oddano 0 głosów, przeciw oddano 16 głosów, wstrzymało się 0 osób.

*W wyniku głosowania wniosek został odrzucony, gdyż za wnioskiem oddano 0 głosów, 29 głosów było przeciw a 0 osób wstrzymało się.*

W trakcie obrad I i II części Walnego Zgromadzenia do Komisji Wniosków nie wpłynęły żadne wnioski.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNA KSIĘGOWA

*Teresa Zagórska*

PRZESZ KZARZĄDU

*mgr inż. Janusz Skowroński*

## Informacja o wykonaniu zaleceń z lustracji.

W wyniku zawartej umowy ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r. Na podstawie ustaleń lustracji zawartych w Protokole, który łącznie z listem polustracyjnym stanowi integralną całość, wnioski polustracyjne zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków w celu podjęcia Uchwały o przyjęciu do realizacji przez Zarząd.

Wnioski polustracyjne:

*1. Przestrzegać postanowień art. 38 §1 pkt 3 Prawa spółdzielczego w zakresie podejmowania przez Walne Zgromadzenie uchwały o rozpatrzeniu wniosków polustracyjnych.*

Zgodnie z zaleceniem polustracyjnym uchwały o rozpatrzeniu wniosków polustracyjnych podejmuje Walne Zgromadzenie Członków.

*2. Uporządkować wewnętrzny system normatywny pod kątem zapewnienia spójności przyjętych regulacji z postanowieniami statutu i obowiązującego stanu prawnego, z uwzględnieniem uwag przedstawionych w protokole lustracji i niniejszej ocenie.*

Zostały wprowadzone nowe nazewnictwa: dla lokali mieszkalnych „zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji” a dla lokali użytkowych „czynsz”.

*3. W „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności za wodę i ścieki” doprecyzować zasady rozliczania kosztów wody i kosztów odprowadzanych ścieków w przypadku zmiany ceny jednostkowej za wodę lub ścieki w trakcie okresu rozliczeniowego, również z uwzględnieniem faktu, że dostawa wody i odprowadzanie ścieków są świadczone przez dwa różne podmioty gospodarcze.*

W związku z tym, że okres wprowadzania Taryf uwzględniających nowe ceny za dostawę wody i odprowadzanie ścieków został wprowadzony w różnych terminach tj. dla ścieków od 02 czerwca, a za wodę od 23 czerwca 2018 roku Zarząd podjął decyzję a Rada Nadzorcza zatwierdziła Aneks do Regulaminu zawierający zmianę terminów rozliczania tych mediów. Nowy Regulamin rozliczania w/w kosztów został zatwierdzony Uchwałą nr 15/2019 w dniu 29.04.2019 r. przez Radę Nadzorczą.

*4. W umowach zawieranych z najemcami lokali użytkowych wprowadzić uregulowania zapewniające pełne zabezpieczenie interesów Spółdzielni.*

Nowe umowy z najemcami lokali użytkowych mają zabezpieczenia w postaci wnoszonej do Spółdzielni kaucji. Brak zabezpieczeń dotyczy starych dawnych umów, z którymi to najemcami Spółdzielnia nie ma problemu z bieżącą zapłatą należności czynszowych, dlatego też ze względu na dobrą, wieloletnią współpracę Zarząd Spółdzielni nie występuje do nich o zabezpieczenie należności w postaci wniesionej kaucji.



5. Dokonać analizy kosztów i przychodów funduszu remontowego pod kątem prawidłowej klasyfikacji kosztów robót niebędących kosztami remontów lecz związanych bezpośrednio z bieżącym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Koszty te dotyczą kosztów wymiany wodomierzy w mieszkaniach oraz nakładek. Koszt taki ponoszony jest w różnych budynkach w okresach 5-cio letnich w przypadku wodomierzy oraz w okresach 10-cio letnich w przypadku nakładek elektronicznego odczytu. Aby nie zwiększać zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości Zarząd zaliczał te koszty do rocznego planu remontowego.

Zgodnie z zaleceniem lustratorów od 2020 roku w zaliczce na koszty utrzymania nieruchomości została wprowadzona nowa opłata dotycząca tych wymian dla wszystkich nieruchomości oprócz nieruchomości Targowa, która płaci tylko za wodomierz zimnej wody a za wodomierz ciepłej wody będzie płacić dopiero po jej zamontowania.

6. Rozważyć możliwość zwiększenia akumulacji środków na funduszu remontowym w celu zapewnienia sfinansowania remontów w skali odpowiadającej występującym potrzebom oraz zniwelowania powstałego niedoboru.

Ze względu na podwyżkę cen za wywóz nieczystości stałych przez Gminę Skoczów Zarząd nie rozważa możliwości podniesienia odpisu na fundusz remontowy.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNA KSIĘGOWA

  
Teresa Zygóra

PREZES ZARZĄDU

  
mgr inż. Józef Skowroński