

Sprawozdanie
z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
w Skoczowie za 2018 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 **8,1** ha stanowią grunty do których ustanowiono odrębną własność do lokalu, natomiast **10,2** 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. 161m² oraz grunt własny o pow. 351 m² 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 m².

W **2.158** mieszkaniach na dzień 31.12.2018 r. zamieszkiwało **4.438** osób. W okresie roku ubyło **35** osób. Trend spadkowy nie ustaje, jednakże jest to zdecydowana mniejsza ilość osób w porównaniu z poprzednimi latami, gdzie ubywało średnio do 100 osób na rok.

Obecnie Spółdzielnia zrzesza **2.414** członków (ubyło **80** a przyjęto **104** nowych członków).

Struktura własnościowa przedstawia się następująco :

- **984** lokale mieszkalne i **1** lokal użytkowy oraz **5** boksów garażowych posiadają prawo odrębnej własności do lokalu. (w tym **208** osób bez członkostwa)

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

- **53** lokale mieszkalne posiadają lokatorskie prawo do lokalu, w tym **9** osób jest wykluczonych z członkostwa Spółdzielni. Czterech z nich posiada wkład lokatorski, natomiast **5** osób nie posiada wkładu mieszkaniowego, ale dotyczy to tylko czterech mieszkań, gdyż dwie osoby zajmują wspólnie jedno mieszkanie.

W tych 53 mieszkaniach z lokatorskim prawem do lokalu 31 lokali znajduje się w budynku przy ul. G. Morcinka 18. Na dzień 31.XII.2017 r. wszystkie mieszkania w tym budynku zostały oddłużone. Obecnie trwają ustanawiania odrębnej własności do tych lokali na podstawie aktów notarialnych.

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

Objazdowa 51 lokali wyodrębnionych (w tym 1 lokal użytkowy), co stanowi 28,49% całości tej nieruchomości

Targowa 113 lokali wyodrębnionych, co stanowi 32,01% całości tej nieruchomości
Osiedłowa 101 lokali wyodrębnionych, co stanowi 44,89% całości tej nieruchomości
G. Bór 181 lokali wyodrębnionych, co stanowi 36,57% całości tej nieruchomości
G. Morcinka 514 lokali wyodrębnionych, co stanowi 60,68% całości tej nieruchomości
G. Morcinka 18 25 lokali wyodrębnionych, co stanowi 42,37% całości tej nieruchomości
OGÓLEM : 984 lokale mieszkalne i 1 lokal użytkowy są wyodrębnione, co stanowi 45,60% całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

W 2018 roku doprowadzono do podpisania **25** umów o ustanowienie odrębnej własności do lokalu. W tym 4 umowy na nieruchomości G. Morcinka z własnościowym prawem do lokalu oraz 21 umów z nieruchomości G. Morcinka 18 z czego 20 lokali dotyczyło przeniesienia własności z lokatorskim prawem do lokalu oraz 1 lokal z własnościowym prawem.

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 2018 rok po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się kwotą **21.089.528,91 zł**

ogółem poniesione koszty	11.405.564,06 zł
ogółem otrzymane wpływy	11.540.309,69 zł
nadwyżka wpływów nad kosztami	134.745,63 zł
bilans otwarcia na 01.01.2018 r.	142.518,93 zł
podatek dochodowy	- 31.221,00 zł
razem wynik Spółdzielni:	246.043,56 zł
w tym :	
zysk na działalności GZM	148.465,11 zł
zysk z działalności gospodarczej netto	97.578,45 zł

W 2018 roku :

Utworzono odpis aktualizujący należności w wys. : 10.077,78 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący należności w wys. : 8.224,14 zł

Wykorzystanie rezerwy 0,00 zł

Wysokość utworzonego odpisu na należności na dzień 31.XII.2018 r. wynosi 302.073,77 zł

w tym : z lokali mieszkalnych 179.291,00 zł - dot. lokali bez wkładu (odrębna własność)

z lokali użytkowych 122.782,77zł - dot. siedmiu lokali, gdzie prym wiezie jedna osoba

Utworzono odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. : 14.969,02 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. 17.675,28 zł

Wysokość utworzonego odpisu na odsetki od należności na 31.XII. 2018r. wynosi 104.750,26 zł

w tym : z lokali mieszkalnych 55.775,26 zł

z lokali użytkowych 48.975,00 zł

Zaległości w opłatach czynszowych na lokalach mieszkalnych, boksach garażowych oraz z tytułu użytkowania lokali handlowo-usługowych ogółem wynoszą **596.480,03 zł** (mniej w stosunku do ubiegłego roku o **1.087,27 zł.**)

Jest to minimalna poprawa w ściąganiu należności, biorąc pod uwagę to, że niektóre osoby, co do których toczy się postępowanie sądowe, nie wpłacają.

W 2018 roku Spółdzielnia nie dokonała licytacji komorniczej żadnego z mieszkań.

Ogółem zaległości czynszowe przedstawiają się następująco :

z tytułu czynszu bieżącego : lokale mieszkalne	246.406,57 zł
lokale użytkowe	58.735,73 zł
boksy garażowe	2.209,85 zł
razem :	307.352,15 zł
z tytułu podpisanych ugód	
o ratałną spłatę należności : lokale mieszkalne	12.919,49 zł
lokale użytkowe	0,00 zł
razem :	12.919,49 zł
tytułu należności zasądzonych : lokale mieszkalne	182.993,93 zł
lokale użytkowe	95.368,56 zł
razem :	278.362,49 zł

Razem zaległość za 2017 rok wynosiła 597.567,30 zł a za 2018 rok wynosi 598.634,13 zł co stanowi różnicę w wysokości **+ 1.066,83 zł.**

Ogółem zaległości z tytułu opłat czynszowych :

na lokalach mieszkalnych	442.319,99 zł	było w 2017 r.	451.425,71 zł	różnica	- 9.105,72 zł
na lokalach użytkowych	154.104,29 zł	było w 2017 r.	144.061,86 zł	różnica	+ 10.042,43 zł
na boksach garażowych	2.209,85 zł	było w 2017 r.	2.079,73 zł	różnica	+ 130,12 zł
Razem :					+ 1.006,83 zł

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

z tytułu naliczonych odsetek bieżących od zaległości czynszowych w wys. :	34.198,46 zł
z tytułu odsetek zasądzonych od należności czynszowych spornych w wys. :	71.185,45 zł
z tytułu poniesionych kosztów sądowych i komorniczych w wys. :	46.653,66 zł
Ogółem dodatkowe należności stanowią kwotę w wysokości :	152.037,57 zł

W porównaniu z rokiem ubiegłym mniej o 7.557,89 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 **6.491,06 zł.**

w tym : z tytułu opłat czynszowych wzrósł o 1.066,83 zł

z tytułu odsetek, kosztów sądowych i komorniczych zmalał o 7.557,89 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 utrzymują się na podobnym poziomie co w roku ubiegłym.

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 2018 roku wydano **90** decyzji dotyczących przyznania dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **101.224,78 zł.** (mniej w stosunku do ubiegłego roku o 13 decyzji w kwocie mniejszej o 13.475,30 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.2018 r. zostało spisanych **13** ugód o ratalną spłatę należności czynszowych (mniej w stosunku do ubiegłego roku o 18 ugód). 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.18 r. Spółdzielnia posiadała **12** 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 2018 roku Spółdzielnia nie otrzymała od Gminy Skoczów żadnego lokalu socjalnego. Dział windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej wysłał w 2018 roku 77 wezwań przedsądowych, posiadamy **15** nakazów sądowych o zapłatę należności czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych oraz **3** nakazy dotyczące lokali użytkowych, u komornika jest **12** spraw z których komornik ściąga należność. Nie wnosiliśmy w 2018 roku do komornika sprawy o licytację lokalu. Z kolei w Krajowym Rejestrze Długów mamy zarejestrowanych **54** osoby. (mniej w stosunku do ubiegłego roku o 9 osób). 1 osoba oczekuje na przydział lokalu socjalnego zgodnie z posiadany wyrokiem sądowym.

Zaległości z lokali użytkowych wynoszą :

należności do 1 m-ca	13.862,15 zł	było w 2017 r.	12.282,72 zł
należności od 1 m-ca do 3 m-cy	13.876,69 zł	było w 2017 r.	11.738,97 zł
należności od 3 m-cy do 6 m-cy	757,72 zł	było w 2017 r.	15.178,13 zł
należności powyżej 6-ciu m-cy	30.239,17 zł	było w 2017 r.	913,17 zł
należności zasądzone	95.368,56 zł	było w 2017 r.	103.948,87 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.

ch

Fundusz remontowy za 2018 rok przedstawia się następująco :

bilans otwarcia na 2018 rok	- 257.523,36 zł w tym :
z funduszu remontowego bieżącego	- 187.860,74 zł
z tytułu spłaty kotłowni Al JPII 1a	- 1.514,88 zł
z tytułu spłaty kotłowni Obj. 20,22 i 24	- 68.147,74 zł
dofinansowanie F.R. uchwałą Walnego Zgromadzenia	+ 161.411,30 zł
bieżące wpływy na F.R. w 2018 roku	+ 2.273.986,49 zł
Ogółem środki do dyspozycji w 2018 roku	2.177.874,43zł
koszty wykonanych prac remontowych	2.868.428,28 zł
Bilans zamknięcia na F.R. za 2018 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

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 :

Nieruchomość	Koszty poniesione	Wpływy ogółem z B.O.	Saldo na 31.XII.2018 rok
Objazdowa	100.651,25 zł	143.062,81 zł	42.411,56 zł
Targowa	659.131,24 zł	- 104.773,20 zł	- 763.904,44 zł
Osiedlowa	162.153,93 zł	317.856,09 zł	155.702,16 zł
G. Bór i GM 5 i 7	266.862,10 zł	435.124,48 zł	168.262,38 zł
G. Morcinka	1.459.913,81 zł	1.011.333,39 zł	- 448.580,42 zł
G. Morcinka 18	78.282,52 zł	103.714,50 zł	25.431,98 zł
Pawilony handlowe	136.476,12 zł	30.849,23 zł	- 105.626,89 zł
Mienie S.M.	0,00 zł	286.740,79 zł	286.740,79 zł
Kotłownia AL JPII 1a	2.263,20 zł	3.277,92 zł	1.014,72 zł
Kotłownia Obj. 20, 22 i 24	2.694,11 zł	- 49.311,58 zł	- 52.005,69 zł
Ogółem :	2.868.428,28 zł	2.177.874,43 zł	- 690.553,85 zł

w tym :

nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **679.563,59 zł** z czego z mienia Spółdzielni 286.740,79 zł a z pozostałych nieruchomości 392.822,80 zł (dotyczy : Objazdowej, Osiedlowej, Górnego Boru oraz G. Morcinka 18).

nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi **1.370.117,44 zł** z czego z tytułu remontowanej kotłowni na budynkach Objazdowa 20, 22 i 24 kwota wynosi 52.005,69 zł a z pozostałych nieruchomości 1.318.111,75 zł (dotyczy Targowej, G. Morcinka oraz pawilonów handlowych). Nieruchomość Targowa otrzymała zgodę Walnego Zgromadzenia na przekroczenie kosztów w stosunku do otrzymywanych wpływów na fundusz remontowy w wysokości 730.000,00 zł z przeznaczeniem na remont balkonów, do spłaty w kolejnych latach oraz nieruchomość G. Morcinka w wysokości 416.000,00 zł do spłaty w 2019 roku.

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 2018 roku

efi

dofinansowanie otrzymało 19 osób na łączną kwotę 26.440,26 zł.

Zakres prac objętych funduszem remontowym na 2018 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 2019 rok przedstawia się następująco :

Nieruchomość Objazdowa

wykonanie w 2018 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien	1.476,45 zł
Wykonano : instalację c.c.w. Obj. 20	70.998,48 zł
utwardzenie terenu Obj. 20 – miejsca postojowe	8.773,87 zł
remont logii małych balkonów – 1 pion	12.005,44 zł
remont daszków wiatrołapów Al.JPII 1a – 3 klatki	4.211,09 zł
Inspektor Nadzoru	3.185,92 zł

Koszt wykonanych robót w 2018 roku wyniósł : 100.651,25 zł

planowane roboty na 2019 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien	3.000,00 zł
Wykonanie : instalacji c.c.w. w bud. Obj 22	104.550,00 zł
nawierzchni brukowej Obj 22-24 chodnik + fragment opaski bez drenażu	11.812,50 zł
remontu logii małych balkonów 2 piony	26.040,00 zł
Inspektor nadzoru	3.950,00 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2019 roku zaplanowane zostały do wysokości 149.352,50 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa : + 3.227,50 zł.

Nieruchomość Targowa

wykonanie w 2018 roku :

Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej	3.422,91 zł
Wykonano : remont balkonów w technologii „Alumistr” w bud. 22	598.848,55 zł
instalację Azart DVB-T SAT w bud. 22	41.275,11 zł
Inspektor Nadzoru	15.584,67 zł

Koszt wykonanych robót w 2018 roku wyniósł 659.131,24 zł

Zaznaczyć należy, że nieruchomość ta uchwałą Walnego Zgromadzenia otrzymała zezwolenie na przekroczenie kosztów względem otrzymanych wpływów o 730.000 zł do spłaty w następnych latach.

planowane roboty na 2019 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien	4.000,00 zł
Wykonanie : remontu balkonów w technologii „Alumistr” w bud. 23	613.850,00 zł
instalacji Azart DVB-T, SAT w bud. 23	30.000,00 zł
Inspektor Nadzoru	26.056,22 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2019 roku zaplanowane zostały do wysokości 673.906,22 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa : - 1.096.746,82 zł

Przypomnieć należy, że uchwałą Walnego Zgromadzenia została udzielona zgoda na przekroczenie kosztów dotyczących remontu balkonów za 17, 18 i 19 rok łącznie na kwotę 1.020.000 zł.

df

natomiast końcowe saldo na bieżącym funduszu remontowym zostało zaplanowane jako niedobór w wysokości 76.746,82 zł.

Nieruchomość Osiedlowa

wykonanie w 2018 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien	2.985,06 zł
Wykonano : remont balkonów dwóch pionów w bud nr 16	45.420,49 zł
naprawę z dociepleniem ścian szczytowych w bud nr 16 i 18	43.535,34 zł
przełożono chodnik pomiędzy Os. 16 a 20 – ściana szczytowa	30.026,27 zł
- ułożenie chodnika Os 16 w kierunku Słonecznej – współfinansowanie ze Wspólnotami w 60%	14.675,01 zł
indywidualne wentylacje łazienek – prace kominiarskie Os. 20	20.321,79 zł
Inspektor Nadzoru	5.189,97 zł

Koszt wykonanych robót w 2018 roku wyniósł 162.153,93 zł

planowane roboty na 2019 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien	6.000,00 zł
Wykonanie indywidualnych wentylacji łazienkowych w bud. 22	33.000,00 zł
Inspektor Nadzoru	2.762,04 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2019 roku zaplanowane zostały do wysokości 41.762,04 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa : + 299.035,73 zł

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

Nieruchomość G. Bór

wykonanie w 2018 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien	1.197,30 zł
Wykonano : instalację elektryczną na klatkach schodowych bud. G.B. 6	
- częściowa zapłata w wys.	79.958,25 zł
malowanie jednej klatki po remoncie instalacji elektrycznej G.B. 6	9.284,00 zł
wymianę liczników wodnych c.c.w. w bud G.B. 3 i 7 oraz G.M. 5	14.590,80 zł
remont balkonów 3 piony w bud G. Bór 6 i 7 oraz G. More 5	66.559,36 zł
witryny w wiatrolapach G.B. 4	24.132,75 zł
opaskę + cokół w bud G.B. 7	8.659,44 zł
malowanie klatek po remoncie inst. elektr. G.M. 5	
oraz wiatrolapów w bud G.M. 7 i g. Bór 3 i 4	50.980,74 zł
Inspektor Nadzoru	11.499,46 zł

Koszt wykonanych robót w 2018 roku wyniósł 266.862,10 zł

planowane roboty na 2019 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien	8.000,00 zł
Wykonanie wymiany liczników wodnych c.c.w. G.B. 4,5 i 6 oraz G.M.7	22.230,00 zł
instalacji Azart DVB-T – kolejny budynek	38.000,00 zł
docieplenia i naprawy elewacji ściany frontowej G.B. 3	139.575,00 zł
wymiany okien na klatkach schodowych w docieplanych bud.	16.250,00 zł
wymiany rur spustowych od strony docieplanej	6.000,00 zł
kafelkowania wiatrolapów – kolejne budynki, malowanie ściany okiennej po wymianie okien	15.000,00 zł
Mała architektura osiedla	10.000,00 zł
Inspektor nadzoru	12.200,00 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2019 roku zaplanowane zostały do wysokości 267.255,00 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór : + 119.853,20 zł.

Nadwyżka środków może być przeznaczona na docieplenie elewacji ściany szczytowej w kolejnym

ef

budynku.

Nieruchomość G. Morcinka

wykonanie w 2018 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien	23.061,78 zł
Wykonano : remont balkonów w technologii „Alumistr” G.M. 13	826.358,62 zł
instalację Azart DVB-T SAT w bud 13	28.859,45 zł
modernizację tablic bezpiecznikowych-administracyjnych i	
wymianę opraw oświetleniowych – G. M. 32	31.029,68 zł
wymianę liczników wodnych w bud. 9,19,21,23 i 34	68.191,20 zł
remont pionów kanalizacji w piwnicach w bud. 22, 24 i 26	44.535,60 zł
docieplenie ścian międzybalkonowych w G.M. 3 i dyletacje	
trzech ścian w bud. G. M. 28	71.172,86 zł
malowanie pomieszczeń wymiennikowni po remoncie z posadzką	
w bud. G. M. 34 i 36	7.291,99 zł

Mała architektura : został utwardzony chodnik przy placu zabaw oraz nasadzenia 19.038,18 zł

Dokończono remont balkonów w technologii „Alumistr” G.M. 9 276.200,82 zł
instalację Azart DVB-T SAT G.M. 9 20.061,80 zł

Inspektor Nadzoru 44.111,83 zł

Koszt wykonanych robót w 2018 roku wyniósł 1.459.913,81 zł

planowane roboty na 2019 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien	16.000,00 zł
Wykonanie :remontu balkonów w techn. „Alumistr” w bud 15 klatka I i II	428.000,00 zł
instalacji Azart DVB-T SAT w bud G. M. 15	40.000,00 zł
modernizacji tablic bezpieczników administracyjnych i	
wymiana opraw oświetleniowych w jednym budynku	29.000,00 zł
Mała architektura : utwardzenie terenu, chodnik – plac zabaw, nasadzenia	20.000,00 zł
Inspektor nadzoru	49.660,00 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2019 roku zaplanowane zostały do wysokości 582.660,00 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka : - 58.842,68 zł

Ze względu na potrzebę wykonania balkonów w budynku nr 15 klatka III-V Zarząd Spółdzielni zwróci się do Walnego Zgromadzenia o podjęcie Uchwały dopuszczającej przekroczenia kosztów nad przychodami w tej nieruchomości o kwotę 615.000 zł do spłaty w kolejnym roku.

Nieruchomość G. Morcinka 18

wykonanie w 2018 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien	3.769,89 zł
Wykonano : docieplenie ścian okiennych od strony Bładnicy z podbitką	
- kolejny etap	46.255,70 zł
wymianę liczników wodnych 218 szt.	16.480,80 zł
wymianę drzwi zaplecza w lokalach użytkowych	8.577,00 zł
Inspektor Nadzoru	3.199,13 zł

Koszt wykonanych robót w 2018 roku wyniósł 78.282,52 zł

planowane roboty na 2019 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien	5.000,00 zł
Wykonanie : docieplenia ścian okiennych od strony Bładnicy z podbitką	
- kolejny etap	65.000,00 zł
Inspektor Nadzoru	3.170,00 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2019 roku zaplanowane zostały do wysokości 73.170,00 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18 : + 2.441,46 zł

Pawilony handlowe jako mienie Spółdzielni

wykonanie w 2018 roku :

Pawilon przy ul. Targowej :

Kontynuacja wymiany witryn w dwóch lokalach handlowych	28.408,02 zł
Wykonanie modernizacji c.o. + parapety	4.000,00 zł
Docieplenie elewacji po wymianie okien dwie ściany + ściana fundamentowa	27.633,80 zł
Wymiana rozdzielni głównej zasilania administracji oraz bednarka instalacji odgromowej od strony ronda	12.850,29 zł
Wymienienie 3 okien w Administracji S.M.	8.298,44 zł

Pawilon przy ul. Słonecznej :

Wykonanie modernizacji c.o. + parapety	6.300,00 zł
Kontynuacja wymiany witryn	11.405,47 zł
Wymiana drzwi do lokali z zaplecza	9.623,00 zł
Kontynuacja docieplenia elewacji	19.275,30 zł
Wymiana fragmentu instalacji elektrycznej	930,00 zł

Budynek przy ul. G. Bór 12 :

Wymiana drzwi wejściowych	2.029,00 zł
Wymiana rur spustowych od strony drogi	660,00 zł
Inspektor Nadzoru	5.062,80 zł

Koszt wykonanych robót w 2018 roku wyniósł 136.476,12 zł a roboty finansowane były częściowo z wpływów lokali użytkowych oraz ze środków funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

planowane roboty na 2019 rok :

Pawilon przy ul. Targowej :

Kontynuacja ocieplenia elewacji i malowanie	27.000,00 zł
---	--------------

Pawilon przy ul. Słonecznej :

Kontynuacja docieplenia elewacji	27.000,00 zł
----------------------------------	--------------

Budynek przy ul. G. Bór 12 :

Ocieplenie elewacji	27.000,00 zł
Okazanie granic z prywatną posesją	1.000,00 zł
Inspektor Nadzoru	4.806,49 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2019 roku zaplanowane zostały do wysokości 86.806,49 zł

Planowane saldo funduszu remontowego z tytułu poniesionych kosztów na pawilonach handlowych to kwota – 126.839,49 zł, natomiast na Fundusz remontowy mienia Spółdzielni występuje nadwyżka w kwocie + 286.740,79 zł.

Ogółem wynik na mieniu Spółdzielni przewidywany jest do kwoty + 159.901,30 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.

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, 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.

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 ścieków.

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

Objazdowa		31.523,93 zł
Targowa		- 17.846,97 zł
Osiedlowa		21.834,99 zł
G. Bór		48.556,22 zł
G. Morcinka		43.665,30zł
G. Morcinka 18		22.445,77 zł
	
Razem lokale mieszkalne		150.179,24 zł
Boksy garażowe : Objazdowa	AB	3.101,58 zł
	CD	10.717,72 zł
Targowa	ABC	2.359,32 zł
	D	609,08 zł
Osiedlowa	ABCD	17.808,04 zł
G. Bór	ABC	18.557,36 zł
dzierżawiony teren pod blaszane garaże		- 54.867,23 zł
	
Razem boksy garażowe		- 1.714,13 zł

Ogółem wynik na GZM : 148.465,11 zł

Spółdzielnia posiada niezagrożoną, stabilną płynność finansową. Wszelkie zobowiązania płacone są w terminie. Lokaty w wys. 2.670.584,66 zł stanowią źródło pożytków członków Spółdzielni. Należności długoterminowe zaciągnięte na budowę budynku przy ul. G. Morcinka 18 w wys. 9.806.022,45 zł zostały oddłużone z dniem 31.XII.2017 roku.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 15 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 344 Uchwały.

W miesiącu wrześniu 2018 r. zostały opracowane kalkulacje opłat czynszowych na 2019 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 01.01.2019r. do Spółdzielni nie wpłynął ani jeden wniosek kwestionujący wysokość naliczenia. W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjęła plan gospodarczy na 2019 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 14.893 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 14.109 zł – bez zmian w stosunku do ubiegłego roku.

nieruchomość Targowa :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 27.095 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 26.627 zł – ze względu na ujemny BZ nastąpiła podwyżka o 1.575 zł co daje w przeliczeniu na udział w nieruchomości około 4 zł na mieszkanie.

nieruchomość Osiedlowa :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 17.517 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 17.191 zł – podwyżka wynosi 160 zł co daje w przeliczeniu na udział w nieruchomości około 1 zł na mieszkanie.

nieruchomość G. Bór :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 39.262 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 37.893 zł – bez zmian w stosunku do ubiegłego roku.

nieruchomość G. Morcinka :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 87.142 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 84.791 zł – bez zmian w stosunku do ubiegłego roku.

nieruchomość G. Morcinka 18 :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 7.342 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 7.324 zł – bez zmian w stosunku do ubiegłego roku.

Opłata czynszowa za lokale użytkowe wzrosła o procent inflacji t.j. 2,3%.

Opłata za boksy garażowe została ustalona na trochę niższym poziomie co w roku ubiegłym. Uzależniona jest od wskaźnika struktury sprzedaży na kosztach Zarządzania i administracji.

Mimo rocznej inflacji, wysokość kosztów eksploatacji zależnych od Spółdzielni od kilku lat utrzymuje się prawie na tym samym poziomie.

Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z trzyosobowym Zarządem w 2018 roku wynosiło średnio 12 i ¼ etatu a średnie wynagrodzenie brutto to kwota 4.704,24 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 w stosunku do roku ubiegłego.

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.

d

Zaznaczyć należy, że w Spółdzielni odbyła się obowiązkowa lustracja obejmująca lata 2015, 2016 i 2017 rok. W pierwotnej wersji umowa została spisana na okres od 01.10.2018r. do 26.11.2018r. na kwotę 10.800 zł oraz koszty przejazdów dwóch lustratorów.

W związku z tym, że do Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju w Warszawie oraz do Związku Rewizyjnego RP w Warszawie wpłynęły doniesienia członka Spółdzielni na działalność Zarządu Spółdzielni, termin lustracji został przesunięty na dzień 03.XII.2018 rok co spowodowało, że cena za badanie wzrosła do kwoty 11.700 zł a dodatkowe przyjazdy lustratorów kosztowały Spółdzielnię 581,73 zł. Razem dodatkowych kosztów Spółdzielnia poniosła 1.481,73 zł.

Zostały złożone następne skargi do Związku Rewizyjnego przez tą samą osobę i Związek Rewizyjny wystosował następny Aneks do umowy, przedłużając termin zakończenia lustracji na 17.XII 2018 roku.

Wnikliwe analizy lustratorów nie stwierdziły nieprawidłowości

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

Dziękuję za uwagę

Członek Zarządu


Kazimierz Pilecki

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA


Teresa Zagóra

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Jacek Stępiński

.....
/ Zarząd Spółdzielni /

**Informacja Zarządu S.M. "Wspólnota" o realizacji uchwał
podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków /I część/ w dniu
23.04.2018 r. oraz /II część/ w dniu 24.04.2018 r.**

Przygotowanych pod głosowanie było 14 uchwał, przyjętych przez Walne Zgromadzenie zostało 13 uchwał tj. od nr 01 – 09 i od nr 11 – 14, uchwała nr 10 została odrzucona przez Walne Zgromadzenie.

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

Uchwała nr **02** dot. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej.

Uchwała nr **03** dot. zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej.

Uchwała nr **04** dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Uchwały nr od **05** do **07** dot. udzielenia absolutorium Członkom Zarządu.

Uchwała nr **08** dot. przeznaczenia nadwyżki bilansowej.

Uchwała nr **09** 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 **10** dot. wpisania do Statutu Spółdzielni punktu o tajnym głosowaniu o udzieleniu lub nie udzieleniu absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.

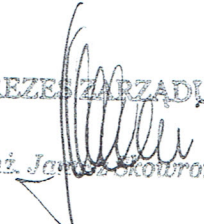
Uchwała nr **11** dot. uchwalenia zmian w Statucie Spółdzielni i zatwierdzenie jednolitego tekstu Statutu.

Uchwała nr **12** dot. zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej.

Uchwała nr **13** dot. przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego.

Uchwała nr **14** dot. udostępnienia na stronie internetowej Spółdzielni sprawozdań z obrad organów Spółdzielni, a także uchwał Walnego Zgromadzenia, ustaleń lustracji i rocznego sprawozdania finansowego.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Teresa Zagórska

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Janusz Skowroński

**Wnioski z Walnego Zgromadzeniu Członków S.M. „Wspólnota”
z dnia 23 i 24 kwietnia 2018 r.**

złożone przez członków przed Walnym Zgromadzeniem i w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia.

1. Całkowity zakaz przyznawania przez Zarząd Spółdzielni darowizn.

Wniosek został odrzucony, gdyż za wnioskiem oddano 0 głosów, 31 głosów było przeciw a 3 osoby wstrzymały się.

2. Informowanie członków spółdzielni przez umieszczenie na stronie internetowej o terminie odbywającej się lustracji.

Od dnia 01 października 2018 r. w S.M. „Wspólnota” trwała lustracja, o której Zarząd poinformował w dniu 03.09.2018 r. na stronie internetowej Spółdzielni.

3. Walne Zgromadzenie upoważni Zarząd do podjęcia zdecydowanych działań na rzecz zmiany sposobu produkcji i dystrybucji ciepła sieciowego w Skoczowie.

Zarząd wyczerpał wszelkie możliwości negocjacji na rzecz zmiany sposobu produkcji i dystrybucji ciepła sieciowego w Skoczowie.

4. Wprowadzenie do Regulaminu zapisu o bezwzględnej konieczności obligatoryjnego sprzątania klatek schodowych.

W „Regulaminie używania lokali mieszkalnych i porządku domowego” istnieje zapis o obowiązku utrzymania czystości na klatkach schodowych przez użytkowników mieszkań § 19 ust. 2. W związku ze zgłoszonym wnioskiem w/w przepis został umieszczony na tablicy ogłoszeń w budynku Targowa 22 klatka 2.

5. Wprowadzenie zakazu parkowania samochodów ciężarowych (bus itp.) na parkingach przeznaczonych dla samochodów osobowych przy blokach i nakazanie parkowania w/w samochodów na parkingu do tego przeznaczonym – przy stawach na Górnym Borze.

Wprowadzenie na terenie całej nieruchomości Gustawa Morcinka (bo tylko takie rozwiązanie byłoby skuteczne) zakazu parkowania dla kilku „busów” jest przedsięwzięciem, które może przynieść więcej szkody niż pożytku. Jest kosztowne, trudne do egzekwowania oraz konfliktogenne. Posiadacze „busów” – członkowie Spółdzielni używają ich zarobkowo, pojazdy te częściej znajdują się więc poza

miejszem postoju, przeważnie są załadowane a więc bezpieczne, w zasięgu obserwacji właścicieli. Zarząd rozumiejąc uciążliwość jaką mogą stanowić „busy”, podejmie próby wyznaczenia dla nich specjalnych miejsc postojowych. Stanie się to po ustanowieniu na terenie osiedla Gustawa Morcinka dróg wewnętrznych, do czego Zarząd już przygotowuje się pod względem projektowym.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA


Teresa Zagóra

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Janusz Kłopotowski