

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie za 2017 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni stanowiący 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 **7,8** ha stanowią grunty do których ustanowiono odrębną własność do lokalu, natomiast **10,5** 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 otrzymają rekompensatę.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni dokonał aktem notarialnym nabycia gruntu przy ulicy Objazdowej o pow. 1.634 m² z przeznaczeniem na miejsca postojowe.

W **2.158** mieszkaniach na dzień 31.12.2017 r. zamieszkiwało **4.473** osoby. W okresie roku ubyło **87** osób. Trend spadkowy nie ustaje. W dalszym ciągu 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 2.390 członków (ubyło **96** a przyjęto **931** nowych członków, co było podyktowane nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Struktura własnościowa przedstawia się następująco :

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

- **1.126** lokali mieszkalnych oraz **232** boksy garażowe posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

- **73** 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 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 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

Osiedlowa 101 lokali wyodrębnionych, co stanowi 44,89% całości tej nieruchomości
G. Bór 181 lokali wyodrębnionych, co stanowi 36,57% 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
OGÓŁEM : 960 lokali wyodrębnionych, co stanowi 44,47% całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

W 2017 roku doprowadzono do podpisania 5 umów o ustanowienie odrębnej własności do lokalu. Wszystkie umowy dotyczyły przeniesienia własności z własnościowego 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 2017 rok po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się kwotą **31.512.645,46 zł**

ogółem poniesione koszty	11.607.354,78 zł
ogółem otrzymane wpływy	11.722.657,62 zł
nadwyżka wpływów nad kosztami	115.302,84 zł
bilans otwarcia na 01.01.2017 r.	267.378,39 zł
podatek dochodowy	- 53.751 zł
razem wynik Spółdzielni:	328.930,23 zł
w tym :	
zysk na działalności GZM	142.518,93 zł
zysk z działalności gospodarczej netto	186.411,30 zł

W 2017 roku :

Utworzono odpis aktualizujący należności w wys. : 35.254,09 zł
 Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący należności w wys. : 13.040,62 zł
 Wykorzystanie rezerwy 20.035,67 zł

Wysokość utworzonego odpisu na należności na dzień 31.XII.2017 r. wynosi 300.220,13 zł

w tym : z lokali mieszkalnych 182.415,73 zł - dot. lokali bez wkładu (odrębna własność)
 z lokali użytkowych 117.804,40 zł - dot. sześciu lokali, gdzie prym wie dzie jedna osoba

Utworzono odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. : 17.194,13 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. 19.559,25 zł

Wysokość utworzonego odpisu na odsetki od należności na 31.XII. 17r. wynosi 107.456,52 zł

w tym : z lokali mieszkalnych 51.568,46 zł

z lokali użytkowych 55.888,06 zł

Zaległości w opłatach czynszowych na lokalach mieszkalnych, boksach garażowych oraz z tytułu użytkowania lokali handlowo-usługowych ogółem wynoszą **597.567,30 zł** (więcej w stosunku do ubiegłego roku o **7.912,69 zł.**)

W 2017 roku Spółdzielnia nie dokonała licytacji komorniczej żadnego z mieszkań.

Ogółem zaległości czynszowe przedstawiają się następująco :

z tytułu czynszu bieżącego : lokale mieszkalne	241.566,02 zł
lokale użytkowe	40,112,99 zł
boksy garażowe	2.079,73 zł
razem :	283.758,74 zł
z tytułu podpisanych ugód o ratalną spłatę należności : lokale mieszkalne	22.053,87 zł
lokale użytkowe	5.256,15 zł
razem :	27.340,02 zł
tytułu należności zasądzonych : lokale mieszkalne	187.805,82 zł
lokale użytkowe	98.692,72 zł
razem :	286.498,54 zł

Ogółem zaległości z tytułu opłat czynszowych :

na lokalach mieszkalnych	451.425,71 zł	było w 2016 r.	438.374,22 zł	różnica	+ 13.051,49 zł
na lokalach użytkowych	144.061,86 zł	było w 2016 r.	148.937,36 zł	różnica	- 4.875,50 zł
na boksach garażowych	2.079,73 zł	było w 2016 r.	2.343,03 zł	różnica	- 263,30 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. :	169,29 zł
z tytułu naliczonych odsetek bieżących od zaległości czynszowych w wys. :	34.348,51 zł
z tytułu odsetek zasądzonych od należności czynszowych spornych w wys. :	73.108,01 zł
z tytułu poniesionych kosztów sądowych i komorniczych w wys. :	51.969,65 zł
Ogółem dodatkowe należności stanowią kwotę w wysokości :	159.595,46 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 **1.497,39 zł**.

w tym : z tytułu opłat czynszowych wzrósł o 7.912,69 zł
z tytułu odsetek, kosztów sądowych i komorniczych zmalał o 9.410,08 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 2017 roku **103** rodziny na łączną kwotę **114.700,08 zł**. (więcej w stosunku do ubiegłego roku o **41** 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.2017 r. zostało spisanych **31** ugód o ratalną spłatę należności czynszowych (więcej w stosunku do ubiegłego roku o 16 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.17 r. Spółdzielnia posiadała **9** 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 2017 roku Spółdzielnia nie otrzymała od Gminy Skoczów żadnego lokalu socjalnego.

Dział windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej wysłał w 2017 roku **84** wezwań o zapłatę, posiadamy **15** nakazów sądowych o zapłatę należności czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych oraz **3** nakazy dotyczące lokali użytkowych, u komornika jest **13** spraw z których komornik ściga należność. Nie wnosiliśmy w 2017 roku do komornika sprawy o licytację lokalu. Z kolei w Krajowym Rejestrze Długów mamy zarejestrowanych **63** osoby. **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	12.282,72 zł	było w 2016 r.	14.053,69 zł
należności od 1 m-ca do 3 m-cy	11.738,97 zł	było w 2016 r.	21.136,96 zł
należności od 3 m-cy do 6 m-cy	15.178,13 zł	było w 2016 r.	3.108,00 zł
należności powyżej 6-ciu m-cy	913,17 zł	było w 2017 r.	12.338,83 zł
należności zasądzone	103.948,87 zł	było w 2016 r.	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 perspektywnym.

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 2017 rok przedstawia się następująco :

bilans otwarcia na 2017 rok	- 231.173,08 zł	w tym :
z funduszu remontowego bieżącego	- 140.475,89 zł	
z tytułu spłaty kotłowni Al JPII 1a	- 4.895,40 zł	
z tytułu spłaty kotłowni Obj. 20,22 i 24	- 85.801,79 zł	

dofinansowanie F.R. uchwałą Walnego Zgromadzenia	+ 128.819,07 zł
bieżące wpływy na F.R. w 2017 roku	+ 2.337.575,86 zł

Ogółem środki do dyspozycji w 2017 roku 2.235.221,85 zł

koszty wykonanych prac remontowych 2.492.745,21 zł

Bilans zamknięcia na F.R. za 2017 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

Koszt remontu kotłowni obsługującej budynek przy ul. AL JP II 1a spłacony powinien zostać w miesiącu kwietniu 2018 roku, 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.2017 rok
Objazdowa	135.492,96 zł	133.945,94 zł	- 1.547,02 zł
Targowa	627.295,51 zł	177.530,11 zł	- 449.765,40 zł
Osiedlowa	100.961,76 zł	225.613,79 zł	124.652,03 zł
G. Bór i GM 5 i 7	342.528,40 zł	363.940,97 zł	21.412,57 zł
G. Morcinka	1.160.514,17 zł	1.128.297,90 zł	- 32.216,27 zł
G. Morcinka 18	15.866,88 zł	43.320,89 zł	27.454,01 zł
Pawilony handlowe	43.844,89 zł	40.664,74 zł	- 3.180,15 zł
Mienie S.M.	63.646,25 zł	188.975,74 zł	125.329,49 zł
Kotłownia AL JPII 1a	1.412,28 zł	- 102,60 zł	- 1.514,88 zł
Kotłownia Obj. 20, 22 i 24	1.182,11 zł	- 66.965,63 zł	- 68.147,74 zł
Ogółem :	2.492.745,21 zł	2.235.221,85 zł	- 257.523,36 zł

w tym :

nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **298.848,10 zł** z czego z mienia Spółdzielni 125.329,49 zł a z pozostałych nieruchomości 173.518,61 zł (dotyczy : Osiedlowej, G. Boru oraz G. Morcinka 18).

nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi **556.371,46 zł** z czego z tytułu remontowanych kotłowni 69.662,62 zł a z pozostałych nieruchomości 486.708,84 zł (dotyczy Objazdowej, 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 440.000 zł z przeznaczeniem na remont balkonów, do spłaty w kolejnych latach oraz nieruchomość G. Morcinka w wysokości 310.000 zł z czego wykorzystano tylko 32.216,27 zł.

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 2017 roku dofinansowanie otrzymało **28 osób** na łączną kwotę **33.705,66 zł**.

Zakres prac objętych funduszem remontowym na 2017 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 2018 rok przedstawia się następująco :

Nieruchomość Objazdowa

wykonanie w 2017 roku :

Wykonanie instalacji c.c.w. Obj. 18	50.077,59 zł
Wymiana liczników wodnych Al JPII 1a oraz Obj. 20 i 22	8.153,60 zł

Wykonanie docieplenie stropu piwnic Al JPII 1a	28.936,29 zł
Wykonanie remontu jednego pionu balkonowego Obj. 24 kl. I	12.544,78 zł
Wykonanie opaski poprawa estetyki przyziemia przy Al JPII 1a	11.418,42 zł
Wykonanie dokumentacji projektowej c.c.w. dla budynków 20, 22 i 24	7.357,23 zł
Wykonanie izolacji i odwodnienia ściany szczytowej w budynku nr 20	8.244,24 zł
Wykonanie dokumentacji projektowej węzłów ciepła dla budynków 20, 22 i 24	3.678,62 zł
Inspektor Nadzoru	5.082,19 zł

Koszt wykonanych robót w 2017 roku wyniósł : 135.492,96 zł

planowane roboty na 2018 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien	2.000,00 zł
Wykonanie instalacji c.c.w. w bud 20	71.000,00 zł
Wykonanie nawierzchni brukowej Obj 22-24 chodnik + fragment opaski bez drenażu	11.812,50 zł
Remont logii małych balkonów w trzech budynkach po jednym pionie	39.060,00 zł
Remont daszków wiatrołapów w bud. Al JPII 1a	4.300,00 zł
Wymiana liczników głównych wody 5 szt (po jednym na budynek)	1.850,00 zł
Inspektor nadzoru	2.200,00 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2018 roku zaplanowane zostały do wysokości 132.222,50 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa : + 9.810,48 zł.

Nieruchomość Targowa

wykonanie w 2017 roku :

Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej	2.197,95 zł
Wykonanie remontu balkonów w technologii „Alumistr” w bud. 21	587.080,95 zł
Wykonanie niwelacji pomiędzy drogą a miejscami postojowymi przed bud 23	23.280,98 zł
Kontynuacja wymiany liczników wodnych wg terminu legalizacji ze względu na brak dostępu do mieszkania	5.016,60 zł
Inspektor Nadzoru	9.719,03 zł

Koszt wykonanych robót w 2017 roku wyniósł 627.295,51 zł

Zaznaczyć należy, że nieruchomość ta uchwałą Walnego Zgromadzenia otrzymała zezwolenie na przekroczenie kosztów względem otrzymanych wpływów o 440.000 zł do spłaty w następnych latach.

planowane roboty na 2018 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien	4.400,00 zł
Wykonanie remontu balkonów w technologii „Alumistr” w bud. 22	590.000,00 zł
Wykonanie instalacji Azart DVB-T, SAT w bud. 22	30.000,00 zł
Zamurowanie okna na klatce schodowej oraz montaż instalacji DVB-T, SAT	14.000,00 zł
Inspektor Nadzoru	10.000,00 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2018 roku zaplanowane zostały do wysokości 648.400,00 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa : - 755.506,00 zł

Przypomnieć należy, że uchwałą Walnego Zgromadzenia została udzielona zgoda na przekroczenie kosztów dotyczących remontu balkonów za 17 i 18 rok łącznie na kwotę 730.000 zł, natomiast końcowe saldo na bieżącym funduszu remontowym zostało zaplanowane jako niedobór w wysokości 25.506,00 zł.

Nieruchomość Osiedlowa

wykonanie w 2017 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien	1.244,43 zł
Wykonanie remontu balkonów trzech pionów w bud. 16 - 2 piony i w bud 20 – 1 pion	58.520,99 zł

Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji w bud nr 22 + zawory	4.082,40 zł
Wykonanie indywidualnych wentylacji łazienkowych w bud 18	27.168,10 zł
Wykonanie naprawy dachów w pasie nadrynnowym w bud 18 i 20	5.106,02 zł
Inspektor Nadzoru	4.839,82 zł

Koszt wykonanych robót w 2017 roku wyniósł 100.961,76 zł

planowane roboty na 2018 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien	2.500,00 zł
Wykonanie indywidualnych wentylacji łazienkowych w bud. 20 i 22	93.832,00 zł
Wykonanie instalacji Azart DVB-T, SAT w bud. 18	20.000,00 zł
Wykonanie remontu balkonów trzech pionów	63.900,00 zł
Projekt – koncepcja – kosztorys dobudowy balkonów do mieszkań	15.000,00 zł
Naprawa z dociepleniem ścian szczytowych dwóch budynków	46.800,00 zł
Przełożenie chodnika pomiędzy bud 16 a 20 ściany szczytowe	26.000,00 zł
Ułożenie chodnika przy bud 16 w kierunku ul. Słonecznej - współfinansowanie w 50%	11.750,00 zł
Inspektor Nadzoru	5.195,75 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2018 roku zaplanowane zostały do wysokości 284.977,75 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa : + 30.472,05 zł

Nieruchomość G. Bór

wykonanie w 2017 roku :

Dofinansowanie do wymiany okien	8.397,96 zł
Wykonanie instalacji elektrycznej na klatkach schodowych bud. G.M. 5	154.134,83 zł
Malowanie klatek po remoncie instalacji elektrycznej G.M. 5	11.194,90 zł
Remont balkonów – dwa piony w bud nr 4	43.854,50 zł
Remont ściany balkonowej G.M. 7 klatka IV	10.730,88 zł
Wykonanie opaski – poprawa estetyki przyziemia w bud nr 3	15.828,06 zł
Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji w bud G.M. 5 i G.B. 3-7	36.720,00 zł
Wykonanie instalacji elektrycznej w bud. G.B. 5	47.523,66 zł
Inspektor Nadzoru	14.143,61 zł

Koszt wykonanych robót w 2017 roku wyniósł 342.528,40 zł

planowane roboty na 2018 rok :

Dofinansowanie do wymiany okien	16.800,00 zł
Wykonanie instalacji elektrycznej na klatkach schodowych w bud. G.B. 6	125.000,00 zł
Malowanie klatek schodowych po remoncie instalacji elektrycznej G.B. 6	32.000,00 zł
Remont balkonów cztery piony	85.200,00 zł
Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji ciepła woda w bud G.B. nr 3 i 7 oraz G.M. 5	16.380,00 zł
Wykonanie instalacji Azart DVB-T, SAT w bud nr 6	30.000,00 zł
Wykonanie chodnika – droga przeciwpożarowa w bud G.B. 7, dokumentacja	28.920,00 zł
Przestawienie latarni przy bud G.B. 7 – 3 sztuki	7.000,00 zł
Montaż witryn w wiatrołapach w bud nr 4	22.000,00 zł
Wykonanie opaski + cokół w bud G.B. 7	12.000,00 zł
Kafelkowanie wiatrołapów – kolejne budynki	10.000,00 zł
Mała architektura osiedla	10.000,00 zł
Malowanie klatek schodowych po remoncie instalacji elektrycznej G.M. 5	28.800,00 zł
Inspektor nadzoru	13.284,80 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2018 roku zaplanowane zostały do wysokości 437.384,80 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór : - 5.832,03 zł.

[Signature]

Nieruchomość G. Morcinka**wykonanie w 2017 roku :**

Dofinansowanie do wymiany okien	16.663,41 zł
Remont balkonów w technologii „Alumistr” w bud. 9	753.565,14 zł
Remont pokrycia dachów, ocieplenie kominów w bud. 26 i 34	87.903,80 zł
Częściowe wykonanie instalacji Azart DVB-T, SAT w bud 9	16.170,64 zł
Mała architektura, utwardzenie terenu własnego, chodnik – plac zabaw oraz przejście przy bud 15	55.675,33 zł
Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji	82.101,60 zł
Modernizacja tablic bezpieczników administracyjnych, wymiana opraw oświetleniowych	26.060,06 zł
Wykonanie projektu podparć w bud. 9, 13, 15, 17 i 21	9.348,00 zł
Wykonanie witryn zewnętrznych w bud. 36	16.528,32 zł
Dokończenie naprawy elewacji w bud. 13	36.126,02 zł
Docieplenie ścian okiennych w bud. nr 3 i dylatacje w bud. 23 i 24	13.561,74 zł
Wymiana uszkodzonej instalacji c.c.w. w bud nr 30 klatka siódma	6.372,00 zł
Malowanie pomieszczeń wymiennikowni po remoncie 3 szt oraz malowanie wiatrolapów po wymianie drzwi w bud 36	7.327,04 zł
Inspektor Nadzoru	33.111,07 zł

Koszt wykonanych robót w 2017 roku wyniósł 1.160.514,17 zł**planowane roboty na 2018 rok :**

Dofinansowanie do wymiany okien	33.340,00 zł
Remont balkonów w technologii „Alumistr” w bud 13 dwie klatki	449.000,00 zł
Remont pionów kanalizacji, piwnice w dwóch budynkach	30.000,00 zł
Wykonanie instalacji Azart DVB-T, SAT w bud 13	36.000,00 zł
Mała architektura, utwardzenie terenu, chodnik – plac zabaw, nasadzenia	20.000,00 zł
Wymiana liczników wodnych wg terminu legalizacji w bud nr 9, 19, 21, 23 i 34	67.860,00 zł
Modernizacja tablic bezpieczników administracyjnych, wymiana opraw oświetleniowych – jeden budynek	21.000,00 zł
Wykonanie docieplenia ścian między balkonowych w bud 3 + dylatacji w kolejnych budynkach	80.000,00 zł
Dokończenie remontu balkonów w technologii „Alumistr” w bud 9	268.000,00 zł
Dokończenie instalacji Azart DVB-T, SAT w bud 9	20.064,00 zł
Malowanie pomieszczeń wymiennikowni po remoncie z posadzką	18.000,00 zł
Inspektor nadzoru	35.400,00 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2018 roku zaplanowane zostały do wysokości 1.078.664,00 zł**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka : - 77.062,95 zł**

Ze względu na potrzebę wykonania balkonów w całym budynku nr 13 Zarząd Spółdzielni zwróci się do Walnego Zgromadzenia o podjęcie Uchwały dopuszczającej przekroczenia kosztów nad przychodami w tej nieruchomości o kwotę 416.000 zł do spłaty w kolejnym roku.

Nieruchomość G. Morcinka 18**wykonanie w 2017 roku :**

Dofinansowanie do wymiany okien	5.201,91 zł
Docieplenie ścian okiennych od strony Bładnicy 1 klatka z podbitką	6.843,48 zł
Inspektor Nadzoru	3.821,49 zł

Koszt wykonanych robót w 2017 roku wyniósł 15.866,88 zł**planowane roboty na 2018 rok :**

Dofinansowanie do wymiany okien	10.404,00 zł
Docieplenia ścian okiennych od strony Bładnicy – kolejny etap	68.500,00 zł

[Signature]

Wymiana liczników wodnych	10.452,00 zł
Wymiana drzwi zaplecza lokale użytkowe 4 szt.	10.700,00 zł
Inspektor Nadzoru	2.900,00 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2018 roku zaplanowane zostały do wysokości 102.956 zł.

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18 : + 109,47 zł

Pawilony handlowe jako mienie Spółdzielni

wykonanie w 2017 roku :

Pawilon przy ul. Targowej :

Kontynuacja wymiany witryn w lokalach handlowych	35.940,28 zł
Wykonanie modernizacji c.o. + parapety	8.242,89 zł
Malowanie pomieszczeń w MDK po zalaniu z dachu	2.174,80 zł
Wymiana okna w archiwum księgowości	2.896,08 zł
Wykonanie oświetlenia przy wejściu do piwniczki	1.879,54 zł

Pawilon przy ul. Słonecznej :

Kontynuacja docieplenia elewacji	40.143,75 zł
----------------------------------	--------------

Budynek przy ul. G. Bór 12 :

Montaż grzejnika z głowicą	623,68 zł
Malowanie korytarzy	3.263,65 zł
Wykonanie instalacji elektrycznej w magazynie	1.250,00 zł

Teren pod miejsca postojowe Objazdowa (były PIANOTON)

Wykonanie oświetlenia oraz utwardzenie terenu	7.437,81 zł
Inspektor Nadzoru	3.638,66 zł

Koszt wykonanych robót w 2017 roku wyniósł 107.491,14 zł a roboty finansowane były częściowo z wpływów lokali użytkowych oraz ze środków Spółdzielni.

planowane roboty na 2018 rok :

Pawilon przy ul. Targowej :

Kontynuacja wymiany witryn	31.000,00 zł
Wykonanie modernizacji c.o. plus parapety	10.000,00 zł
Docieplenie elewacji po wymianie okien	17.400,00 zł

Pawilon przy ul. Słonecznej :

Kontynuacja wymiany witryn	8.000,00 zł
Wymiana drzwi do lokali – zaplecze	11.900,00 zł
Kontynuacja docieplenia elewacji	27.000,00 zł

Budynek przy ul. G. Bór 12 :

Wymiana drzwi wejściowych	2.700,00 zł
Wymiana rur spustowych od strony drogi	1.000,00 zł
Inspektor Nadzoru	5.600,00 zł

Przewidywane koszty na pokrycie w/w robót w 2018 roku zaplanowane zostały do wysokości 114.600,00 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na mieniu Spółdzielni to + 45.356,66 zł z czego :

Fundusz remontowy mienia Spółdzielni wynosi + 125.329,49 zł

Fundusz remontowy z Pawilonów handlowych zamyka się niedoborem w wys. 79.972,83 zł, który będzie spłacany w kolejnych latach z odpisu na remonty tychże lokali.

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 nieprzewidzianych 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, 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.

W związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zapewnieniu Spółdzielni prawidłowego funkcjonowania Zarząd zwraca się z prośbą do członków Spółdzielni o podjęcie uchwały o przystąpieniu Spółdzielni do Związku Rewizyjnego, co może umożliwić prawidłowe przeprowadzenie obowiązującej w Spółdzielni lustracji, przez wybranie osób znających problematykę spółdzielczości mieszkaniowej.

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	30.890,94 zł
Targowa	- 20.232,81 zł
Osiedlowa	18.550,77 zł
G. Bór	13.762,91 zł
G. Morcinka	75.682,97 zł
G. Morcinka 18	19.184,05 zł

Razem lokale mieszkalne 137.838,83 zł

Boksy garażowe : Objazdowa	AB	709,04 zł
	CD	3.218,41 zł
Targowa	ABC	2.256,91 zł
	D	588,56 zł
Osiedlowa	ABCD	17.466,10 zł
G. Bór	ABC	39.900,37 zł

dzierżawiony teren pod blaszane garaże - 59.459,30 zł

Razem boksy garażowe 4.680,10 zł

Ogółem wynik na GZM : 142.518,93 zł

Spółdzielnia posiada nie zagrożoną, stabilną płynność finansową. Wszelkie zobowiązania płacone są w terminie. Lokaty w wys. 3.213.762,03 zł stanowią źródło pożyczek członków Spółdzielni. Należności długoterminowe zaciągnięte na budowę budynku przy ul. G. Morcinka 18

w wys. 9.806.022,45 zł miały zostać oddłużone z dniem 31.XII.2017 roku.

Końcem roku Spółdzielnia została poinformowana przez bank, że w przypadku wystąpienia o oddłużenie zostaniemy objęci podatkiem dochodowym od osób fizycznych z tytułu uzyskanego przychodu ze względu na oddłużenie.

Spółdzielnia wystąpiła do Ministra Finansów z zapytaniem dotyczącym stanu zaawansowania prac legislacyjnych związanych z zaniechaniem poboru podatku dochodowego od umorzonych odsetek od kredytów z tzw. „starego portfela”. W odpowiedzi otrzymaliśmy informację, że przepisy regulujące tę kwestię zostały włączone do przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 6 lutego b.r. projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i innych ustaw. Komunikat w tej sprawie opublikowano na stronie Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, który głosi, że :

„ Przewidziano zwolnienie od podatku dochodowego przychodów z tytułu umorzenia zadłużenia związanego z zaciągniętym kredytem mieszkaniowym. Oznacza to udzielenie przez państwo realnej pomocy osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym. Na ten cel w budżecie państwa na 2018 rok zarezerwowano 390 mln zł.” Znowelizowane przepisy mają wejść w życie po 14 dniach od daty ich ogłoszenia w Dzienniku Ustaw. Ze względu na to, że są one korzystne dla podatników będzie je można stosować z mocą wsteczną t.j. do dochodów uzyskanych od 1 stycznia 2018r.

W związku z powyższym musimy czekać z oddłużeniem do czasu ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 16 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 433 Uchwały.

W miesiącu wrześniu 2017 r. zostały opracowane kalkulacje opłat czynszowych na 2018 r. W załączonym piśmie zostały szczegółowo przedstawione planowane koszty na każdą nieruchomość. W okresie trzech miesięcy od zawiadomienia o wysokości naliczenia czynszowego mającego obowiązywać od dnia 01.01.2018r. do Spółdzielni nie wpłynął ani jeden wniosek kwestionujący wysokość naliczenia. W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjęła plan gospodarczy na 2018 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 14.217 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 13.594 zł – bez zmian w stosunku do ubiegłego roku.

nieruchomość Targowa :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 26.074 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 25.663 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 17.081 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 16.802 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 39.096 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 83.757 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 81.639 zł – bez zmian w stosunku do ubiegłego roku.

nieruchomość G. Morcinka 18 :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 7.276 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)
dla osób z tytułem prawnym do lokalu 7.258 zł – bez zmian w stosunku do ubiegłego roku.

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

Oplata za boksy garażowe została ustalona prawie na tym samym poziomie co w roku ubiegłym.

Mimo rokrocznej inflacji, wysokość kosztów eksploatacji zależnych od Spółdzielni od kilku lat utrzymuje się prawie na tym samym poziomie, a zakres prac wykonywany jest w całości.

Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z trzyosobowym Zarządem w 2017 roku wynosiło średnio 12 i ¼ etatu. Średnie wynagrodzenie brutto to kwota 4.604,98 zł, a 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 rozwiązania wielu sporów i animozji sąsiedzkich.

Dziękuję za uwagę

**CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA**

Teresa Zagóra

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Janusz Skowroński

Członek Zarządu

Kazimierz Pilecki
Kazimierz Pilecki