

Sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 r.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym sprowadzała się do realizacji:

- założeń objętych rocznym planem gospodarczo - finansowym
- wykonywania zaleceń i uchwał organów samorządowych
- wykonywania zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw.

W skład Zarządu w 2018 roku wchodził:

- Prezes Zarządu Janusz Walczak
- Zastępca Prezesa Zarządu Adam Zieliński

Zarząd w swej działalności koncentrował się na kontynuacji najważniejszych zadań organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańcom, termomodernizacji budynków, wprowadzaniu nowoczesnego oświetlenia LED, poprawianiu estetyki budynków(malowanie elewacji)
- dążeniu do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową Spółdzielni
- prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali
- rozpatrywaniu spraw członkowsko -mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem wniosków związanych z dalszym wyodrębnianiem lokali spółdzielczych i przenoszeniem na własność dla członków Spółdzielni.

W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni.

Zarząd zawsze kieruje się wartością, iż konieczne jest wyważenie istotnych interesów członka Spółdzielni na tle interesów Spółdzielni jako własności wszystkich członków.

Działalność Spółdzielni to podejmowanie przez Zarząd decyzji w interesie ogółu i dla tej działalności wszelkie partykularne interesy powinny być i są odrzucane.

I. Podstawowe wskaźniki gospodarczo- finansowe:

<i>Wielkość zasobów</i> na 31.12.2018 r. ogółem 125.567,85 m ² pu (62 budynki, 2.442 mieszkania)
<i>Zasoby własne</i> 78.073,85 m ² (36 budynków, 1.489 mieszkań)
<i>Zasoby zlecone</i> 47.494,00 m ² (26 budynków, 953 mieszkania)

Zasoby Spółdzielni - 1.489 mieszkań:

- 929 - mieszkania własnościowe
- 41 - mieszkania lokatorskie
- 519 - mieszkania wyodrębnione

Lokale użytkowe ogółem 1.542,12 m²p.u. w tym :

- 22 garaże o pow. 382,22 m² :
 - 11 garaży przy ul. Langiewicza 11 o pow. 182,72 m²
(2-wyodrębniona własność - 32,32 m² i 9 własnościowych -150,40 m²)
 - 11 garaży w budynku przy ul. Mickiewicza 52 o pow. 199,50 m²
(7-wyodrębniona własność - 131,40 m² i 4 własnościowe - 68,10 m²)
- budynki administracyjne , warsztatowo-magazynowe na Oś. Północ i Oś. Wschód o pow. 1159,90 m²p.u. stanowiące mienie spółdzielni mieszkaniowej

Zrzeszeni członkowie ogółem na 31.12.2018 r. - 1879, w tym:

- osoby fizyczne 1847
- osoby fizyczne oczekujące 27
- osoby prawne 5

II. Informacje o majątku Spółdzielni w 2018 roku

Wartość netto majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31-12-2018 r. wyniosła ogółem 14.942.776,44 zł i zmniejszyła się o 1.122.101,67 zł w porównaniu do wartości majątku na dzień 31-12-2017 r. kiedy wynosiła 16.064.878,11 zł.

Decydującą przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły budynki mieszkalne oraz grunty własne i będące w użytkowaniu wieczystym.

Struktura wartości majątku trwałego netto na dzień 31-12-2018r. przedstawia się następująco:

lp	Środki trwałe	wartość netto na 31-12-2017	% udział w majątku ogółem	wartość netto na 31-12-2018	% udział w majątku ogółem	Saldo /+/ /-/
1	Budynki	14.713.840,69	91,59	13.575.442,06	90,85	- 1.138.398,63
2	Grunty	1.285.432,47	8,00	1.247.033,52	8,35	- 38.398,95
3	Urządzenia techniczne	62.158,04	0,39	117.355,67	0,78	+ 55.197,63
4	Pozostałe	3.446,91	0,02	2.945,19	0,02	- 501,72
	OGÓŁEM	16.064.878,11	100	14.942.776,44	100	- 1.122.101,67

Zmniejszenie majątku nastąpiło z tytułu przeniesienia wyodrębnionych lokali na rzecz ich użytkowników i umorzenia budynków za rok obrotowy.

Zestawienie powierzchni mieszkalnych wyodrębnionych według stanu na 31-12-2018 przedstawia się następująco :

Ilość Lokali Na 31-12-2017	Pow. Użytk. w m2 na 31-12-2017	Ilość Lokali Na 31-12-2018	Pow. Użytk. w m2 na 31-12-2018
501	27.682,73	519	28.908,03

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię zmniejszyła się o 26,70 m² z tytułu sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Jana Pawła II 14/38 i wynosi na dzień 31-12-2018r 78.073,85 m² tj; 1489 mieszkań,

w tym: - lokale wyodrębnione 519 o pow. 28.908,03 m²
- lokale typu własnościowego 929 o pow. 46.709,82 m²
- lokale typu lokatorskiego 35 o pow. 2.074,90 m²
- lokale na umowy najmu 6 o pow. 381,10 m²

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Wynik finansowy Spółdzielni za 2018 rok

Spółdzielnia Mieszkaniowa jako jednostka posiadająca osobowość prawną prowadzi księgi rachunkowe oraz sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości /Dz.U. nr. 121, poz. 591/ z uwzględnieniem specyfiki działalności ujętej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Obowiązująca od 31-07-2007 roku znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm. zobowiązuje zarządy spółdzielni mieszkaniowych do prowadzenia dla każdej nieruchomości odrębnie ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów określonych w art. 4, ust 1-2 tej ustawy. Oznacza to w konsekwencji konieczność rozbudowania zakładowego planu kont i wprowadzenie odrębnych kont syntetycznych i analitycznych w takim układzie, aby możliwym było spełnienie wymagań określonych w znowelizowanych przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych..

Stosownie do zapisów art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

1. Członkowie spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali /lokatorskie i własnościowe/ zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, jednakże bez prawa do pożytków i innych przychodów z mienia spółdzielni oraz własnej działalności gospodarczej.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali /odrębna własność lokali/ zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni , poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych.
4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
 - eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych na takich zasadach jak członkowie, jednak bez prawa do pożytków z mienia spółdzielni i własnej działalności gospodarczej.

Z opłatami eksploatacyjnymi wiążą się również opłaty na fundusz remontowy tworzony w spółdzielni obowiązkowo na podstawie art. 6, ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Ponadto mieszkańcy lokali bez względu na status zajmowanego lokalu są zobowiązani do ponoszenia opłat związanych z:

- energią elektryczną zużytą w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz wspólnej części nieruchomości,
- energią cieplną na ogrzewanie mieszkań oraz podgrzanie ciepłej wody,
- zimną wodą i odprowadzeniem ścieków,
- wywozem nieczystości stałych /odpady komunalne/

Uwzględniając przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia Mieszkaniowa w prowadzonej przez siebie ewidencji księgowej dokonuje rozgraniczenia kosztów i przychodów oraz wyników na prowadzonej działalności wydzielając gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, z której dochody podlegają zwolnieniu od CIT, zgodnie z art. 17 ust.1 pkt. 44 ustawy oraz pozostałą działalność gospodarczą, z której dochody są opodatkowane wg normalnych zasad.

Narastająco na 31-12-2018 rok w naszej spółdzielni wynik z całokształtu działalności jest ujemny i wynosi 25.574,96 zł co stanowi 0,03 zł/m²pu/m-c.

Natomiast z pozostałej działalności gospodarczej wynik brutto jest dodatni i wynosi 92.883,68 zł. Podatek został naliczony z działalności gospodarczej i wynosi 18.733,00 zł.

Nadwyżka bilansowa netto wynosi 74.150,68 stanowi średnio 0,08 zł/m²pu/m-c.

Bilansowo Spółdzielnia Mieszkaniowa wykazuje :

(1) Wynik z tytułu eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych, który jest sumą wyników z poszczególnych nieruchomości rozliczany poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów / **wynik gzm nieopodatkowany**/.

(2) Wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni
/ **wynik opodatkowany**/

(do której zaliczamy: wynajem powierzchni użytkowych, koszty opłat sądowych przypadające na pozostałą działalność gospodarczą, administrowanie zasobów wspólnot mieszkaniowych, tworzenie odpisu aktualizującego należności na odsetki niezapłacone, odsetki zapłacone, odsetki od lokaty, oraz świadczenie usług na zewnątrz, opłaty za szyldy, reklamy i inne usługi nie związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi).

Ustalenie wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

I) Wynik niepodatkowany

**1/ Przychody ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi /gzm /
wynoszą: 6.383.887,23**

z tego:

**a) przychody ogółem z gzm kalkulowane według m2pu
wynoszą : 4.078.320,59 (4,35 zł/m2pu)**

w tym:

- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych 3.733.638,51 (3,98 zł/m²p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych 344.682,08 (0,37 zł/m²p.u.)

**b) przychody ogółem z tytułu dostawy mediów wynoszą: 1.998.757,79
w tym:**

- woda zimna i odprowadzenie ścieków (od m3) 1.389.891,70
- zużycie gazu /zbiorcze gazomierze w budynkach(od osoby) 99.341,59
- z tytułu opłat za odpady komunalne (od osoby) 328.176,50
- dostawy sygnału TV (od mieszkania) 125.368,00
- dobrowolne ubezpieczenie mieszkań w czynszu (od mieszkania) 55.980,00

**c) przychody ogółem z tytułu świadczonych usług wewnętrznych
przez pracowników fizycznych na rzecz własnych zasobów
mieszkaniowych 306.808,85**

**2/ Koszty ogółem z gzm za 2018 rok wynoszą; 6.483.612,87
z tego:**

**a) koszty ogółem z gzm kalkulowane według m2pu 4.178.046,23 (4,46 zł/m2pu)
w tym:**

- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych 3.832.148,91 (4,09 zł/m²p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych 345.897,32 (0,37 zł/m²p.u.)

**c) Koszty ogółem z tytułu dostawy mediów wynoszą: 1.998.757,79
w tym:**

- woda zimna i odprowadzenie ścieków 1.389.891,70
- zużycie gazu /zbiorcze gazomierze w budynkach/ 99.341,59
- z tytułu opłat za odpady komunalne (od osoby) 328.176,50
- dostawy sygnału TV 125.368,00
- dobrowolne ubezpieczenie mieszkań w czynszu 55.980,00

**c) koszty ogółem z tytułu usług wewnętrznych 306.808,85
wykonanych przez pracowników fizycznych na
rzecz własnych zasobów mieszkaniowych**

3/ Bilansowo wynik ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) za 2018 jest ujemny i wynosi 99.725,64 zł co stanowi 0,11 zł/m²p.u./m-c. / poz. 1 minus poz.2/, w tym kwota minus 24.190,05 zł dotyczy rozliczeń międzyokresowych kosztów na nieruchomościach do 30-06-2019r.

Wynik prezentowany w analizie kosztów za 2018 rok wynosił 75.535,59 /99.725,64-24190,05 = 75.535,59/, który był podstawą do zwiększenia opłat od 1 lipca 2019 roku na niektórych nieruchomościach.

Wynik ten jest sumą wyników na poszczególnych nieruchomościach z tytułu eksploatacji i konserwacji.

Wykaz nieruchomości i kształtowanie się poszczególnych wyników na nieruchomościach oraz zadłużeń z tytułu opłat za mieszkania na poszczególnych nieruchomościach zawiera **Załącznik nr 1.**

Na poszczególnych nieruchomościach powstały za 2018 rok nadwyżki kosztów nad przychodami jak również nadwyżki przychodów nad kosztami, które zostały uwzględnione przy opracowaniu planu kosztów eksploatacji i konserwacji na 2019 rok.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Art. 6 ust. 1 różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w następnym roku.

Nadwyżka kosztów nad przychodami została rozliczona poprzez konto „Rozliczenia międzyokresowe kosztów” konto „647,,

Nadwyżka przychodów nad kosztami została rozliczona poprzez konto „845,, „Rozliczenia międzyokresowe przychodów,, według stanu na 31-12-2018r.

Koszty eksploatacji ponoszone przez spółdzielnię w ramach prowadzonej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi to m.in. koszty dotyczące **bezpośrednio** danej nieruchomości, do których zalicza się :

przeeglądy techniczne budynków wynikające z przepisów, koszty sprzątnięcia terenów zielonych i co najmniej 3 krotne koszenie trawy, koszty odśnieżania chodników, koszty zakupu materiałów eksploatacyjnych do kosiarek, koszty sprzątnięcia klatek schodowych, koszty ubezpieczenia budynków, koszty podatku od nieruchomości , koszty wieczystego użytkowania gruntów, koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych , koszty wymiany i odczytów wodomierzy , koszty opłat sądowych związanych z dochodzeniem należności z tytułu opłat za mieszkania, koszty konserwacji w ramach których wykonywane są:

- regulacje sieci centralnego ogrzewania przed sezonem grzewczym, odpowietrzanie grzejników w mieszkaniach
- naprawa instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych i na klatkach schodowych,

- wymiana uszkodzonych wyłączników, wymiana opraw i uzupełnienie żarówek,
- konserwacja instalacji wodnej i kanalizacyjnej polegająca na udrożnieniu pionów, wymiana uszkodzonych odcinków instalacji w mieszkaniach lub pomieszczeniach piwnicznych jak również koszty wynajmu wozu specjalistycznego do udrożnienia instalacji,

- konserwacja instalacji gazowej polegająca na sprawdzaniu instalacji w mieszkaniach wraz z urządzeniami zgodnie z wymogami przepisów prawa Budowlanego,
 - naprawa i wymiana samozamykaczy, zamków w drzwiach wejściowych na klatki schodowe,
 - zakup piasku i soli, zakup skrzynek na piasek z solą, rozwieszenie skrzyń.
- Powyższe koszty rozliczane są w przeliczeniu na 1m²p.u. danej nieruchomości.

Natomiast wszystkie pozostałe koszty **wspólne** związane z utrzymaniem zasobów i obsługą spółdzielni jako **całości** rozliczane są proporcjonalnie do całości m²p.u. na wszystkie nieruchomości, do których zalicza się koszty :

- zakupu usług informatycznych, kosztów za użytkowanie licencji oprogramowania sieci komputerowej, usług prawnych, usług telefonicznych,
- opłat pocztowych, prowizji za obsługę bankową, koszty wysłania i doręczenia korespondencji związanej z nowymi opłatami za mieszkanie i rozliczeniami wody, zawiadomieniami o Walnym Zgromadzeniu,
- zużycia papieru do drukarek, tonerów, tuszów, zakupu urządzeń komputerowych,
- zużycia energii elektrycznej i ciepłej w budynkach administracji,
- podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej,
- zużycia wody zimnej i odprowadzenie kanalizacji w budynkach mienia spółdzielni,
- amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- ubezpieczeń od ognia i innych zdarzeń losowych budynków mienia spółdzielni,
- utrzymania mienia spółdzielni / drobne remonty, koszenie trawy, odśnieżanie placów, sprzątania pomieszczeń biurowych /, dozoru obiektu, monitoringu obiektu, pełnienia pogotowia awaryjnego,
- ogłoszeń prasowych o zbyciu mieszkań ,o przetargach na wykonanie robót budowlanych, koszty pustostanów,
- koszty osobowe pracowników /płace brutto oraz należne składki z ubezpieczenia społecznego / dotyczące osób wykonujących prace na rzecz obsługi administracji zasobów własnych i zleconych, księgowości, windykacji/,
- koszty szkoleń z tytułu bhp i ppoż. pracowników, koszty badań okresowych zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy
- szkoleń pracowników związanych z wprowadzonymi zmianami w ustawach dotyczące spółdzielni mieszkaniowych oraz kosztów delegacji służbowych,
- koszty organów samorządowych : Zarząd, Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Przychody i koszty z gospodarki mediami tj.: (za zużycie gazu, zimnej wody i odprowadzenia kanalizacji, konserwacji i dostawy sygnału TV, zostały rozliczone z mieszkańcami poprzez konta rozrachunkowe zespołu „2,, i **nie są** elementem wyniku finansowego.

Koszty związane z odbiorem odpadów komunalnych ponoszone są w zależności od ilości osób zamieszkałych mieszkaniu według oświadczenia i w takiej samej wysokości pobierane są opłaty.

Opłaty zostały wprowadzone „Ustawą o gospodarowaniu odpadami komunalnymi,, z dniem 1 lipca 2013 roku. Przychody i koszty z tego tytułu za 2018 rok wyniosły **328.176,50 zł**. Wynik jest zerowy.

Ustalenie wyniku do opodatkowania

(II) Wynik opodatkowany

Przychody z pozostałej działalności gospodarczej za 2018 rok

/571.573,65 minus podatek 18.733,00 / 552.840,65 (0,59 zł/m²p.u./m-c)

Koszty uzyskania przychodu z pozostałej działalności gospodarczej

478.689,97 (0,51 zł/m²p.u./m-c)

Dochód netto – nadwyżka bilansowa Ogółem

74.150,68 (0,08 zł/m²p.u./m-c)

Nadwyżka bilansowa pozostaje do dyspozycji spółdzielni. Projekt Uchwały zostanie przedłożony na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie.

GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na remonty w Spółdzielni jest fundusz remontowy, tworzony obligatoryjnie przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie Art. .6 ust 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali.

Spółdzielnia Mieszkaniowa tworzy odpis na fundusz remontowy na każdą nieruchomość oddzielnie w zróżnicowanej wysokości, który obecnie wynosi **od 0,89 do 1,79 zł/m²p.u.**

1/Fundusz remontowy nieruchomości – przeznacza się remonty wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych / w naszej spółdzielni jest ich 14/.

2/ Fundusz remontowy mienia spółdzielni 0,19 zł/m²pu /fundusz rezerwowowy/ – przeznaczany był na wymianę stolarki okiennej w kwocie 0,15 zł/m²pu oraz na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służące do użytku wspólnego w kwocie 0,04 zł/m²pu / np. place zabaw, parkingi, chodniki /.

Uchwałą Nr 10/2018 z dnia 20-06-2018 r. odpis w kwocie 0,19 zł/m²pu z dniem 01-01-2019 został włączony do opłat za mieszkanie, z tego 0,15 zł/m² p.u.

z przeznaczeniem na fundusz remontowy dla każdej nieruchomości, natomiast kwota 0,04 zł/m²pu z przeznaczeniem na fundusz rezerwowy mienia spółdzielni. Wymiana stolarki okiennej została zakończona, a pozostały fundusz z tego tytułu został przeksięgowany na zwiększenie funduszu rezerwowego na kwotę 60.298,64 zł. Przychody i koszty funduszu remontowego rozliczane są odrębnie na każdą nieruchomość

W roku 2018 wpływy i wydatki funduszu remontowego ogółem przedstawia poniższe zestawienie :

1/ Stan funduszu remontowego na 01.01.2018	534.624,43
2/ Wpływy ogółem za rok 2018	1.173.325,92
w tym : - odpis na fundusz ogółem	1.146.782,53
- nadwyżka bilansowa za 2017 rok	24.832,34
- odszkodowanie z Firmy Ubezpiecz Unią	1.711,05
3/ Środki do wykorzystania /1+2/	1.707.950,35
4/ Wydatki ogółem za rok 2018	1.054.568,26
5/ Stan funduszu remontowego na 31.12.2018r	653.382,09

Ogółem fundusz remontowy za 2018 rok wykazuje saldo dodatnie na kwotę **653.382,09 zł** co stanowi **0,70 zł/m²p.u./m-c.**

- na 12 nieruchomościach salda bieżącego funduszu są dodatnie na kwotę 610.118,22 , a na 2 nieruchomościach („2P,, Jana PII 1- 19 ,Lang, 13,17/ oraz 7W,, KEN 1-13/ są ujemne łącznie na kwotę minus 125.760,84),
- saldo z tytułu wymiany stolarki okiennej jest zerowe,
- pozostały fundusz rezerwowy spółdzielni jest dodatni i wynosi 169.024,71 zł co stanowi 0,18 zł/m²pu/m-c.

Główne prace remontowe wykonane w 2018 roku na łączną kwotę **1.054.569,26 zł** to:

- wymiana pionów wod-kan	33.075,30
- wymiana drzwi wejściowych	9.693,00
- remont dachów	8.478,00
- docieplenie ścian budynków	570.365,75
- docieplenia stropodachu	7.047,00
- badanie podłoża przy budynku KEN 13	15.591,50
- wykonanie żelbetowej palisady przy klatce budynku KEN 13	143.526,00
- wykonanie nawierzchni chodnika przy ul. Kilińskiego 8	54.582,00
- wykonania boiska przy ul. Jana Pawła II	73.000,01
- wymiana zaworów podpionowych	21.621,51
- remont wiatrołapów	31.644,51
- remont płyt balkonowych i loggii	32.400,00
- remont instalacji elektrycznej w budynkach	9.964,08

- pozostałe drobne remonty na
36 budynkach w 14 nieruchomościach

43.580,60

Analityczne zestawienie stanu funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach i z pozostałych tytułów na dzień **31.12.2018r** zawiera **Załącznik nr 2**.

Struktura w naliczeniach opłat za mieszkania w spółdzielni z tytułu : opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, konserwacji oraz za dostawę mediów kształtowała się następująco:

Nazwa	Za 2015rok w %	Za 2016 rok w %	Za 2017 rok w %	Za 2018 rok w %
1/ opłaty eksploatacyjne	37,18	37,27	37,17	37,06
2/ konserwacja budynków	5,01	4,98	5,13	5,29
3/ utrzymanie czystości	1,66	1,64	1,63	1,63
4/ fundusz remontowy	16,20	16,18	18,92	20,01
5/ opłaty za dodatkowe piwnice	0,14	0,15	0,14	0,15
6/ czynsz za najem mieszkań	0,18	0,29	0,27	0,24
7 / Razem opłaty na rzecz Spółdzielni	60,37	60,51	63,26	64,38
8/ podatek od nieruchomości	1,13	1,11	1,11	1,10
9/ wieczyste użytkowanie gruntów	0,93	0,93	0,92	0,91
10/ woda zimna i kanalizacja	23,05	22,81	21,15	20,39
11/ odbiór i konserwacja TV	2,31	2,25	2,21	2,19
12/ opłata za gospodarowanie odpadami	5,26	5,62	5,81	5,73
13/ zużycie gazu	2,73	2,29	2,07	2,03
14/ spłata kredytów	0,84	0,75	0,28	0,65
15/ ujemny wynik wody	2,07	1,93	1,37	1,24
16/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań	0,88	0,92	0,93	0,96
17/ opłaty za media z tyt. umowy najmu	0,43	0,88	0,89	0,42
18/ Razem opłaty na rzecz innych instytucji	39,63	39,49	36,74	35,62
Ogółem naliczenia opłat za mieszkania w Spółdzielni	100%	100 %	100 %	100 %

Nie ma w tabeli opłat za dostarczoną energię dla celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, ponieważ opłaty te mieszkańcy wnoszą bezpośrednio do Zakładu Energetyki Ciepłej w Staszowie.

Ogółem koszty centralnego ogrzewania poniesione przez mieszkańców wynoszą:

Za 2018 rok 2.693.466,04 co stanowi 2,87 zł/m²pu/m-c

Za 2017 rok 2.967.681,59 co stanowi 3,17 zł/m²pu/m-c

za 2016 rok 2.873.574,16 co stanowi 3,07 zł/m²pu/m-c,

za 2015 rok 2.754.853,61 co stanowi 2,94 zł/m²pu/m-c,

za 2014 rok 2.611.299,80 co stanowi 2,79 zł/m²pu/m-c).

Koszty za podgrzanie centralnie ciepłej wody wynoszą :

Za 2018 rok	784.872,18 zł
za 2017 rok	774.007,42 zł
za 2016 rok	819.242,79 zł,
za 2015 rok	836.861,48 zł,
za 2014 roku	816.990,54 zł.

Sumując naliczenia z tytułu energii cieplnej rozliczanej przez ZEC i za dostawę mediów rozliczanych poprzez Spółdzielnię Mieszkaniową struktura udziałów opłat za mieszkania na rzecz Spółdzielni i ZEC ulega zmianie i przedstawia się następująco:

Nazwa	Za 2015rok w %	Za 2016 rok w %	Za 2017 rok w %	Za 2018 rok w %
1/ opłaty eksploatacyjne	22,78	22,63	22,49	23,06
2/ konserwacja budynków	3,07	3,02	3,10	3,29
3/ utrzymanie czystości	1,01	0,99	0,99	1,02
4/ fundusz remontowy	9,92	9,82	11,44	12,45
5/ opłaty za dodatkowe piwnice	0,09	0,09	0,08	0,09
6/ czynsz za najem mieszkań	0,07	0,18	0,16	0,15
7 / Razem opłaty na rzecz Spółdzielni	36,94	36,73	38,26	40,06
8/ podatek od nieruchomości	0,69	0,68	0,67	0,68
9/ wieczyste użytkowanie gruntów	0,57	0,56	0,55	0,57
10/ woda i kanalizacja	14,12	13,85	12,79	12,67
11/ odbiór i konserwacja TV	1,42	1,36	1,34	1,36
12/ opłata za gospodarowanie odpadami	3,22	3,41	3,52	3,57
13/ zużycie gazu	1,69	1,39	1,26	1,26
14/ spłata kredytów	0,51	0,46	0,43	0,42
15/ ujemny wynik wody	1,27	1,17	0,83	0,77
16/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań	0,51	0,56	0,57	0,60
17/ opłaty za media z tyt. umowy najmu	0,29	0,54	0,28	0,27
18/ opłaty za centralne ogrzewanie do ZEC	29,73	30,57	31,33	29,25
19/ opłaty za centralnie ciepłą wodę do ZEC	9,04	8,72	8,17	8,52
20/ Razem opłaty na rzecz innych instytucji	63,06	63,27	61,74	59,94
Ogółem naliczenia opłat za mieszkania w Spółdzielni i w ZEC	100 %	100%	100%	100 %

Z przedstawionego zestawienia wynika, że z opłat miesięcznych wnoszonych przez użytkowników mieszkań do Spółdzielni Mieszkaniowej i do Zakładu Energetyki Ciepłej na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w 2018 roku przeznaczono **59,94 %** opłat, a na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni przeznaczono **40,06 %** na bieżące utrzymanie i obsługę zasobów mieszkaniowych - w tym na eksploatację przeznaczono 23,06 % , natomiast na fundusz remontowy 12,45 %.

Wśród opłat niezależnych największe pozycje stanowią opłaty za centralne ogrzewanie

29,25 % , podgrzanie wody 8,52 % oraz woda zimna i odprowadzenie ścieków 12,67 %.

IV. Remonty budynków

Struktura wydatków z f. remontowego kształtuje się zgodnie z potrzebami nieruchomości analizowanymi przez Zarząd i Komisję Rady Nadzorczej do spraw Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Wykonywany jest zakres remontów w ramach uzyskiwanych przychodów zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą planem, który jest ściśle przestrzegany.

Pomimo, iż część mieszkańców nie reguluje opłat za lokale i zadłużenie z tego tytułu na koniec 2018 roku wyniosło ponad 314 tysięcy realizowane są wszystkie zaplanowane na budynkach prace remontowe .

W oparciu o art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na rok bieżący, podobnie jak w latach ubiegłych plan remontów został sporządzony na każdą nieruchomość oddzielnie.

W 2018 r. wykonano następujące prace remontowe na budynkach:

Na osiedlu „Północ”:

Nieruchomość 2P (Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19,Langiewicza 13,17)

▶ budynek Jana Pawła II 11: wykonanie remontu ściany szczytowej poprzez nowe docieplenie ze względu na odwarstwienie starego docieplenia

▶ budynek Jana Pawła II 15: wymiana drzwi wejściowych do klatek, docieplenie budynku styropianem, wybudowanie wiatrołapów, wykonanie opaski wokół budynku z kostki brukowej, wyposażenie lokali w domofony

▶ budynek Jana Pawła II 19: częściowa naprawa połączenia dachowej

Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 342.636,99 zł

Nieruchomość 4P (Opatowska 42)

▶ Wykonanie docieplenie stropodachu metodą ecofiber

Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 7.047,00 zł

Na osiedlu „Wschód”:

Nieruchomość 2W (budynek Kilińskiego 4 i 8)

▶ Kilińskiego 4: montaż oświetlenia LED na klatkach schodowych

Na tym budynku wydatkowano kwotę 1.918,08 zł.

▶ Kilińskiego 8: wymiana pionów wod-kan w klatce I, IV i V

Na tym budynku wydatkowano kwotę 9.637,90 zł.

Na budynku Kilińskiego 14 koszty ogółem 528,34zł

Nieruchomość 5W (budynek Kilińskiego 18)

▶ wymiana poziomu instalacji wodnej

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 6.505,76 zł.

Nieruchomość 6W (budynki Konstytucji 3 Maja 12,14,16 i 18)

▶ Konstytucji 3 Maja 12: rozpoczęcie remontu płyt balkonowych

▶ Konstytucji 3 Maja 14: wymiana poziomu instalacji wodnej

▶ Konstytucji 3 Maja 16: dokonanie wymiany rynny i pasa podrynnowego

▶ Konstytucji 3 Maja 18: wykonanie prac naprawczych wiatrołapów

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 74.389,86 zł.

Nieruchomość 7W (budynki KEN 1,3,5,7,9,11,13)

▶ KEN 5 – wykonanie docieplenia ścian osłonowych i malowania ścian szczytowych

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 302.452,30 zł.

Nieruchomość 8W (budynek Kołłątaja 1,3)

▶ Kołłątaja 3: wymiana zaworów podpionowych na ciepłej wodzie

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 21.621,51 zł.

V. Przetargi w Spółdzielni

W 2018 roku przeprowadzono następujące przetargi :

- przetarg na docieplenie 2 ścian osłonowych budynku Jana Pawła II 15
(spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowo-Usługowego „Kalbud” Paweł Kalita z Ostrowca Świętokrzyskiego)
- przetarg na docieplenie 2 ścian osłonowych budynku KEN 5
(spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowo-Usługowego „Kalbud” Paweł Kalita z Ostrowca Świętokrzyskiego)
- przetarg na remont 100 sztuk balkonów na budynku Konstytucji 3 Maja 12
(spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę Zakładu Remontowo-Budowlanego „Mal-Bud” Marek Bąk ze Staszowa)

VI. Windykacja czynszów i kredytów mieszkaniowych za rok 2018

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2018 r. w zasobach spółdzielczych wynosiło 314.327,24 zł. i stanowiło 5,48 % w stosunku do rocznego naliczenia czynszu.

W porównaniu do roku 2017 zadłużenie zmniejszyło się o 15,56 %, co stanowi kwotę 57.918,72 zł.

Osoby zalegające z opłatami czynszowymi stanowią 9 % ogółu mieszkańców, w tym osoby zalegające z opłatami powyżej 10 m-cy to 1,14 %.

W przeliczeniu na jedno mieszkanie zadłużenie wynosi 211,10 zł.

52,97 % ogólnego zadłużenia (166.486,13 zł.) spowodowana jest przez 17 osób, które zalegają z opłatami za mieszkanie powyżej 10 m-cy.

Budynki, w których występują największe zaległości czynszowe to:

1. Jana Pawła II 9 – zadłużenie 36.687,62 zł
2. KEN 3 – zadłużenie 29.532,35 zł
3. Konstytucji 3 Maja 12 – zadłużenie 24.659,73 zł
4. Jana Pawła II 3 – zadłużenie 23.525,55 zł
5. Konstytucji 3 Maja 18 – zadłużenie 16.869,66 zł

Zarząd podejmował działania w celu wyegzekwowania długów czynszowych poprzez postępowanie upominawcze i sądowe, tj.:

- wezwania do zapłaty i pisma ponaglące (440 szt.)
- wezwania ostateczne przedsądowe (117 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (23 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (58 szt.)
- noty odsetkowe (140 szt.)

W 2018 roku wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo-egzekucyjnych :

- egzekucja komornicza 62.918,96 zł
- wpłaty dłużników 283.263,72 zł
- RAZEM 346.182,68 zł

Splątą kredytu i odsetek objęte są budynki przy Kołłątaja 1 i 3.

Zadłużenie z tyt. kredytów na 31.12.2018 r. wynosiło 21.223,11 zł.

W tym :

1. Kołłątaja 1 4.255,37 zł.
2. Kołłątaja 3 16.967,74 zł.

Na początek 2018 roku mieszkań obciążonych kredytem i odsetkami było 33.

Spółdzielnia w 2018 r. złożyła wnioski dotyczące 26 mieszkań i otrzymała takie oddłużenie. Na 31.12.2018 roku lokali niespełniających warunków spłaty terminowej przez 20 lat pozostało na ul. Kołłątaja 1 – 2 mieszkania, a na ul. Kołłątaja 3 – 5 mieszkań, z tego w 2019 z ul. Kołłątaja 1 będą złożone przez Spółdzielnię wnioski w II kwartale do jednego mieszkania i III kwartale do jednego mieszkania. Na ul Kołłątaja 3 z pozostałych 5 mieszkań zostaną złożone wnioski w III kwartale 2019r. Na tym etapie zakończy się jakiegokolwiek zadłużenie związane z lokalami obciążonymi zadłużeniem kredytowym w rozliczeniach z bankiem.

W stosunku osób, u których występuje zadłużenie z tytułu kredytów prowadzone jest postępowanie windykacyjne w postaci:

- wezwania ostateczne przedsądowe
- sprawy skierowane do Sądu
- wnioski egzekucyjne do Komornika

-wywiady i rozmowy przeprowadzone w mieszkaniach dłużników
W 2018 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczych 11.517,91 zł.

VII. Kontrole w Spółdzielni

W 2018 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez:

- PKO BP S.A. w Sandomierzu – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych „starego portfela” II, III i IV kwartał 2017 r. i I kwartał 2018;

VIII. Uchwały, które będą podejmowane przez Walne Zgromadzenie

Oprócz uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie co roku (uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdań Zarządu i Rady, przyjęcia sprawozdania finansowego oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu) proponujemy także podjęcie uchwały w sprawach:

□ *przyjęcia wniosków z lustracji*

(w maju 2019 roku przeprowadzona została przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie kompleksowa lustracja działalności Spółdzielni za lata 2016 -2018. Lustratorzy przedstawili wnioski polustracyjne do wykonania przez Spółdzielnię. Informacja na temat lustracji oraz treść wniosków stanowią odrębny materiał - pkt 8 porządku obrad Walnego Zgromadzenia))

□ *wyboru członków Rady Nadzorczej*

(w 2019 roku upływa 3 letnia kadencja Rady Nadzorczej. Członkowie wybierają na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia 9-cio osobowy skład Rady na kadencję 2019-2022; po 3 członków Rady z każdej części Walnego Zgromadzenia.)

□ *kierunków rozwoju Spółdzielni na lata 2019-2022 obejmująca następujące zagadnienia:*

- 1 . Prowadzenie prac remontowych na budynkach, mających na celu obniżenie ich energochłonności.
2. Zakończenie rozliczeń kredytowych z bankiem finansującym budownictwo mieszkaniowe.
3. Kontynuacja ustanawiania odrębnej własności lokali na wnioski mieszkańców.
4. Administrowanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych.
5. Sukcesywna wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w budynkach.

