

# *Sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2015 r.*

## I. Podstawowe wskaźniki gospodarczo- finansowe:

*Wielkość zasobów na 31.12.2015 r. ogółem 122.074,30 m<sup>2</sup>p.u.  
(61 budynków, 2.382 mieszkania)*

*Zasoby własne 78.073,85 m<sup>2</sup>p.u.  
(36 budynków, 1.489 mieszkań)*

*Zasoby zlecone 44.000,45 m<sup>2</sup>p.u.  
(25 budynków, 893 mieszkania)*

### Zasoby Spółdzielni : 1.489 mieszkań

- 933 - mieszkania własnościowe
- 64 - mieszkania lokatorskie
- 477 - mieszkania wyodrębnione

Lokale użytkowe ogółem 1.542,12 m<sup>2</sup>p.u. w tym :

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

Zrzeszeni członkowie ogółem na 31.12.2015 r. – 1406 w tym:

- osoby fizyczne 1368
- osoby fizyczne oczekujące 34
- osoby prawne 4

Średnioroczne zatrudnienie 27,88 etatów

w tym: 2 etaty Zarząd Sp-ni  
19 etatów pracownicy umysłowi  
6,88 etatów pracownicy fizyczni

## II. Wynik finansowy Spółdzielni za 2015 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.
3. 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 ciepłą na ogrzewanie mieszkań oraz podgrzanie ciepłej wody,
- zimną wodą i odprowadzeniem ścieków,
- wywozem nieczystości stałych /odpady komunalne/

Opłaty ustalane są na podstawie wewnętrznych regulaminów.

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.

W praktyce najczęściej jest tak, że działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi przynosi straty, natomiast działalność gospodarcza jest zyskowna. Ponieważ wskazane regulacje decydują o tym, że podatek dochodowy naliczony jest wyłącznie od dochodu z działalności gospodarczej, a nie od całkowitego wyniku działalności spółdzielni, dochodzi do tego, że powstaje zobowiązanie podatkowe, pomimo że spółdzielnia poniosła stratę z całokształtu działalności.

Za 2015 rok w naszej spółdzielni wynik z całokształtu działalności jest dodatni i wynosi 570.219,96 zł co stanowi 0,62 zł/m<sup>2</sup>pu/m-c. Natomiast podatek został naliczony od dochodu z działalności gospodarczej i wynosi 5.501,00 zł.

### **Bilansowo Spółdzielnia Mieszkaniowa wykazuje :**

**(I)** 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**/.

**(II)** 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, najem mieszkań, świadczenie usług na zewnątrz i inne usługi nie związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi).

## Ustalenie wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

### ( I ) Wynik niepodatkowany

<b>1/ Ogółem przychody gzm za 2015 rok</b>	<b>4.394.909,01</b>	
- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych	3.705.734,91	( 3,96 zł/m <sup>2</sup> p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych	390.692,10	( 0,42 zł/m <sup>2</sup> p.u. )
- z tytułu opłat za odpady komunalne (od osoby)	298.482,00	( ----- )
<b>2/ Ogółem koszty gzm za 2015 rok</b>	<b>3.842.114,75</b>	
- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych	3.255.484,82	( 3,47 zł/m <sup>2</sup> p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych	288.147,93	( 0,31 zł/m <sup>2</sup> p.u.)
- z tytułu kosztów na odpady komunalne (od osoby)	298.482,00	( ----- )
<b>3/ Wynik ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) za 2015 wynosi</b>	<b>552.794,26</b>	<b>co stanowi 0,60 zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c.</b>

Wynik ten jest sumą wyników na poszczególnych nieruchomościach w rozbiciu na : eksploatację , konserwację , podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów.

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

Na poszczególnych nieruchomościach powstały za 2015 rok wyniki dodatnie i ujemne, które zostały uwzględnione przy opracowaniu planu kosztów eksploatacji na 2016 rok.

Koszty eksploatacji ponoszone przez spółdzielnię w ramach prowadzonej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi to m.in. koszty:

- utrzymania budynków administracji i dozoru obiektu ,
- osobowe dotyczące osób wykonujących prace na rzecz administracji, księgowości, windykcji,
- organów samorządowych : Zarząd, Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni ,
- usług telefonicznych, informatycznych , prawnych, kominiarskich, deratyzacji i dezynsekcji , pełnienia pogotowia awaryjnego,
- opłat pocztowych, bankowych i doręczenia korespondencji,
- odczytów wodomierzy,
- szkoleń pracowników i delegacji służbowych,
- koszty pustostanów,
- ogłoszeń prasowych o zbyciu mieszkań ,o przetargach na wykonanie robót budowlanych,
- zużycia materiałów biurowych , zakupu wyposażenia i prasy fachowej,

- zużycia energii elektrycznej i ciepłej w budynkach administracji i na klatkach schodowych,
- opłat sądowych na windykacje należności za mieszkania i ich wyegzekwowanie od dłużnika,
- podatku od nieruchomości i gruntów,
- wieczystego użytkowania gruntów,
- zużycia wody w budynkach administracji,
- amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych
- sprzątnia klatek schodowych i terenów wokół budynków,
- ubezpieczeń od ognia i innych zdarzeń losowych,
- pomiarów elektrycznych co 5 lat,
- konserwacji instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania zasobów mieszkaniowych,
- utrzymanie terenów zielonych, odśnieżania chodników,

Koszty eksploatacji dotyczące bezpośrednio danej nieruchomości / tj; usługi kominiarskie, deratyzacji i dezynsekcji, ubezpieczenia budynków, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, sprzątnia klatek i powierzchni wokół budynków, koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych, odczytów wodomierzy, koszty 5 letnich pomiarów elektrycznych, koszty opłat sądowych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, koszty konserwacji i utrzymania terenów rozliczane są na 1m<sup>2</sup>p.u. danej nieruchomości, natomiast wszystkie pozostałe koszty wspólne związane z utrzymaniem zasobów i obsługą spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do całości m<sup>2</sup>p.u. wszystkich nieruchomości.

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 za 2015 rok wyniosły **298.482,00 zł.**

Wynik z tego tytułu jest zerowy.

**Ustalenie wyniku do opodatkowania**

**( II ) Wynik opodatkowany**

<b>1/ Przychody z pozostałej działalności gospodarczej za 2015 rok</b>	
/454.035,09 minus podatek 5.501,00 /	448.534,09 ( 0,48 zł/m <sup>2</sup> p.u./m-c)
<b>2/ Koszty uzyskania przychodu z pozostałej działalności gospodarczej</b>	431.108,39 ( 0,46 zł/m <sup>2</sup> p.u./m-c)
<b>3/ Dochód netto – nadwyżka bilansowa</b>	<b>17.425,70 ( 0,02 zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c)</b>
<b>Ogółem</b>	

Nadwyżka bilansowa pozostaje do dyspozycji spółdzielni zgodnie z podjętą Uchwałą przez Walne Zgromadzenie Członków.

## **FUNDUSZ REMONTOWY**

Odrębnie na każdą nieruchomość rozliczane są przychody i koszty funduszu remontowego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa tworzy odpis na fundusz remontowy na każdą nieruchomość oddzielnie w zróżnicowanej wysokości **od 0,50 do 0,90 zł/m<sup>2</sup>p.u.** oraz na fundusz remontowy spółdzielni w wysokości **0,19 zł/m<sup>2</sup>p.u.** z przeznaczeniem na wymianę stolarki okiennej w kwocie **0,15 zł/m<sup>2</sup>p.u.** i na fundusz rezerwowy w kwocie **0,04 zł/m<sup>2</sup>p.u.**

<b>1/ Bilans otwarcia na 01.01.2015</b>	<b>460.481,11</b>
<b>2/ Przychody ogółem za rok 2015</b>	<b>978.743,43</b>
<b>3/ Koszty ogółem za rok 2015</b>	<b>826.472,78</b>
<b>4/ Stan funduszu remontowego na 31.12.2015r</b>	<b>612.751,76</b>

Ogółem fundusz remontowy za 2015 rok wykazuje saldo dodatnie na kwotę **612.751,76** co stanowi 0,65 zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c.

- na poszczególnych nieruchomościach salda bieżącego funduszu są dodatnie na kwotę 326.538,72 i ujemne na jednej nieruchomości (Kołłątaja 1,3) na kwotę 34.072,95 zł. ogółem wynoszą 292.465,77 co stanowi 0,31 zł/m<sup>2</sup>pu /m-c.
- saldo z tytułu wymiany stolarki okiennej jest ujemne na kwotę 11.710,12 co stanowi średnio 0,01 zł/m<sup>2</sup>pu /m-c,
- pozostały fundusz rezerwowy spółdzielni jest dodatni i wynosi 331.996,11 co stanowi 0,35 zł/m<sup>2</sup>pu/m-c,

Analityczne zestawienie stanu funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach i z pozostałych tytułów na dzień **31.12.2015r** 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 2013 rok w %	Za 2014 rok w %	Za 2015rok w %
1/ opłaty eksploatacyjne	37,26	37,35	37,18
2/ konserwacja budynków	5,17	5,05	5,01
3/ utrzymanie czystości	1,70	1,66	1,66
4/ fundusz remontowy	16,62	16,33	16,20
5/ opłaty za dodatkowe piwnice	0,13	0,13	0,14
6/ czynsz za najem mieszkań	0,22	0,11	0,18
<b>7 / Razem opłaty na rzecz sp-ni</b>	<b>61,10</b>	<b>60,63</b>	<b>60,37</b>
8/ podatek od nieruchomości	1,03	1,14	1,13
9/ wieczyste użytkowanie gruntów	1,17	0,94	0,93
10/ woda i kanalizacja	23,91	23,40	23,05
11/ odbiór i konserwacja TV	2,14	2,33	2,31
12/ wywóz nieczystości stałych	4,84	4,61	5,26
13/ zużycie gazu	2,63	2,73	2,73
14/ spłata kredytów	0,87	0,85	0,84
15/ ujemny wynik wody	1,75	2,09	2,07
16/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań	0,56	0,85	0,88
17/ opłaty za media na umowy najmu	----	0,43	0,43
<b>18/ Razem opłaty na rzecz innych instytucji</b>	<b>38,90</b>	<b>39,37</b>	<b>39,63</b>
<b>Ogółem naliczenia opłat za mieszkania w spółdzielni</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>

**Oplaty za dostarczenie energii cieplnej i podgrzania centralnie ciepłej wody mieszkańcy wnoszą bezpośrednio do Zakładu Energetyki Ciepłej w Staszowie. Ogółem koszty poniesione przez mieszkańców na ogrzewanie mieszkań w 2015 roku wyniosły 2.754.853,61 co stanowi 2,94 zł/m<sup>2</sup>pu/m-c .**

**( w roku 2014 wynosiły 2.611.299,80 zł co stanowiło 2,79 zł/m<sup>2</sup>pu).**

**Koszty na podgrzanie centralnie ciepłej wody za 2015 rok wyniosły 836.861,48 zł ( w 2014 roku wynosiły 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 i ulegnie zmianie i wynosi :**

Nazwa	Za 2014 rok w %	Za 2015rok w %
1/ opłaty eksploatacyjne	23,21	22,78
2/ konserwacja budynków	3,13	3,07
3/ utrzymanie czystości	1,03	1,01
4/ fundusz remontowy	10,14	9,92
5/ opłaty za dodatkowe piwnice	0,08	0,09
6/ czynsz za najem mieszkań	0,07	0,07
<b>7 / Razem opłaty na rzecz sp-ni</b>	<b>37,66</b>	<b>36,94</b>
8/ podatek od nieruchomości	0,70	0,69
9/ wieczyste użytkowanie gruntów	0,58	0,57
10/ woda i kanalizacja	14,54	14,12
11/ odbiór i konserwacja TV	1,44	1,42
12/ wywóz nieczystości stałych	2,86	3,22
13/ zużycie gazu	1,70	1,69
14/ spłata kredytów	0,52	0,51
15/ ujemny wynik wody	1,30	1,27
16/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań	0,52	0,51
17/ opłaty za media na umowy najmu	0,30	0,29
18/ opłaty za centralne ogrzewanie do ZEC	<b>28,85</b>	<b>29,73</b>
19/ opłaty za centralnie ciepłą wodę do ZEC	<b>9,03</b>	<b>9,04</b>
<b>20/ Razem opłaty na rzecz innych instytucji</b>	<b>62,34</b>	<b>63,06</b>
<b>Ogółem naliczenia opłat za mieszkania w spółdzielni i w ZEC</b>	100 %	100 %

### III. 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 2015 roku wyniosło około 500 tysięcy realizowane są wszystkie zaplanowane na budynkach prace remontowe .*

*W oparciu o art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na rok bieżący, podobnie jak w latach ubiegłych plan remontów został sporządzony na każdą nieruchomość oddzielnie.*

W 2015 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 3: malowanie klatek

▶ budynek Langiewicza 17: wymiana pionów wodnych, remont chodnika

*Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 85.237,46*

#### **Nieruchomość 3P (Wschodnia 10,8,8a)**

▶ budynek Wschodnia 8: odnowienie elewacji

▶ budynek Wschodnia 8a: wykonanie pokrycia dachowego papą termozgrzewalną

*Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 45.618,30*

**Nieruchomość 4P (Opatowska 42):** remont instalacji elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych

*Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 3.922,95*

#### **Nieruchomość 5P (Wschodnia 3A)**

▶ wymiana pionów wodnych w mieszkaniach i wymiana instalacji elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych, wymiana drzwi do klatek

*Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 16.174,71 zł.*

▶ Dokonywano wymiany stolarki okiennej i zwrotów za stolarkę wymienioną za środki własne mieszkańców na budynku JP II 13,15; Wschodnia 3a; Langiewicza 13, 17

### **Na osiedlu „Wschód”:**

#### **Nieruchomość 2W (budynek Kilińskiego 4 i 8 )**

▶ Kilińskiego 8: wymiana pionów wod-kan

*Na tej nieruchomości wydatkowano kwotę :*

*Kilińskiego 4 – 19. 172,00 ; Kilińskiego 8 - 5.264,37 zł.*

#### **Nieruchomość 3W (budynek Kilińskiego 6)**

- ▶ montaż lamp z czujnikiem ruchu

*Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 521,82 zł.*

#### **Nieruchomość 4W (budynek Kilińskiego 14)**

- ▶ wymiana pionów wod-kan

*Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 11.017,42 zł.*

#### **Nieruchomość 5W (budynek Kilińskiego 18)**

- ▶ wymiana pionów instalacji wod-kan

*Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 15.492,50 zł.*

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

- ▶ Konstytucji 3 Maja 12: wymiana 4 szt rur spustowych
- ▶ Konstytucji 3 Maja 16: wymiana pionów wod-kan , wykonanie daszków nad wiatrołapami
- ▶ Konstytucji 3 Maja 18: pokrycie kosztów montażu oświetlenia klatek LED
- ▶ wymiana stolarki w piwnicach na Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18

*Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 80.123,46 zł.*

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

- ▶ KEN 13 - remont kominów ponad połącią dachową; pokrycie połąci dachowej papą termozgrzewalną
- ▶ KEN 3: remont kominów ponad połącią dachową
- ▶ KEN 1,5,7,9- malowanie klatek schodowych
- ▶ wymiana pionów na zgłoszenia mieszkańców
- ▶ wykonanie uziomów instalacji wodnej

*Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 136.117,00 zł.*

#### **Nieruchomość 8W (budynek Kołłątaja 1,3)**

- ▶ Kołłątaja 3: remont loggii, wymiana poziomu wody

*Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 188.623,71 zł.*

#### **Nieruchomość 12W (budynek Mickiewicza 48)**

- ▶ usunięcie przecieków z dachu

*Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 2.232,10 zł*

#### **Nieruchomość 13W (budynek Mickiewicza 52)**

- ▶ usunięcie przecieków z dachu

*Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 2.400,00 zł.*

#### **Nieruchomość 14 W (budynek Mickiewicza 54)**

- ▶ usunięcie przecieków z dachu

*Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 782,10*

- ▶ Dokonywano wymiany stolarki okiennej i zwrotów za stolarkę wymienioną za środki

własne mieszkańców na budynkach Mickiewicza 48,52,54

*W bieżącym roku zostanie zakończony proces wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach.*

*W 2015 roku zostały w tym zakresie wprowadzone stosowne zmiany w regulaminie.*

#### **IV. Przetargi w Spółdzielni**

W 2015 roku przeprowadzono następujące przetargi :

- przetarg na wykonanie chodnika z kostki brukowej przy ul. Langiewicza 17 i JP II 3 ( spośród sześciu ofert Komisja wybrała ofertę Przedsiębiorstwa Usługowo-Handlowego „Drogus” Aneta Węglicka-Ziółek ze Staszowa )
- przetarg na remont pokrycia dachowego na budynku Wschodnia 8a ( spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę Zakładu Remontowo-Budowlanego „Mal-Bud” Marek Bąk ze Staszowa )
- przetarg na badanie instalacji elektrycznej w mieszkaniach (spośród pięciu ofert Komisja wybrała ofertę firmę „Elektro-Bielsk” Ignacy Grzybowski z Bielska Podlaskiego )

Ogłoszono też przetargi, na które wpłynęło po jednej ofercie (co zgodnie z „Regulaminem przetargów” oznacza, że przetargi się nie odbyły), tj.:

- przetarg na malowanie klatek schodowych w budynkach: KEN 1,5,7,9 i JP II 3; Mickiewicza 52; Langiewicza 13; Jana Pawła II 5 ( Zarząd na wykonawcę wybrał firmę „Mal-Bud” Marek Bąk ze Staszowa)
- przetarg na remont loggii w budynku Kołłątaja 3 (Zarząd na wykonawcę wybrał firmę „Mal-Bud” Marek Bąk ze Staszowa)
- przetarg na wymianę stolarki okiennej ( Zarząd na wykonawcę wybrał firmę PPU „Kowalik” Jerzy Jan Kowalik z Połańca)

#### **V. Windykacja czynszów i kredytów mieszkaniowych za rok 2015**

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2015 r. w zasobach spółdzielczych wynosiło 482.476,41 zł. i stanowiło 8,50 % w stosunku do rocznego naliczenia czynszu.

W porównaniu do roku 2014 zadłużenie zmniejszyło się o 10,94 %, co stanowi kwotę 59.241,69 zł.

Osoby zalegające z opłatami czynszowymi stanowią 13,50 % członków, w tym osoby zalegające z opłatami powyżej 10 m-cy to 1,68 % członków.

W przeliczeniu na jedno mieszkanie zadłużenie wynosi 324,03 zł.

Okolo 58,27 % ogólnego zadłużenia (281.153,04 zł.) spowodowana jest przez 25 osób, które zalegają z opłatami za mieszkanie powyżej 10 m-cy.

Budynki, w których występują największe zaległości czynszowe to:

1. Konstytucji 3 Maja 12 – zadłużenie 82.289,15 zł
2. Konstytucji 3 Maja 16 – zadłużenie 33.634,70 zł
3. Kołłątaja 3 - zadłużenie 29.805,17 zł
4. Mickiewicza 54 – zadłużenie 28.293,60 zł
5. KEN 5 – zadłużenie 26.163,86 zł

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

- wezwania do zapłaty i pisma ponagląjące (413 szt.)
- wezwania ostateczne przedsądowe (221 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (50 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (35 szt.)
- noty odsetkowe (296 szt.)

W 2015 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo-egzekucyjnych :

- egzekucja komornicza 50.339,30 zł
- wpłaty dłużników 379.842,10 zł
- RAZEM 430.181,40 zł

Splątą kredytu i odsetek objęte są budynki przy ul. KEN 1 oraz Kołłątaja 1 i 3. Zadłużenie z tyt. kredytów na 31.12.2015 r. wynosiło 49.057,58 zł.

Mieszkań obciążonych kredytem i odsetkami jest 42.

Budynki, w których występują zaległości kredytowe to:

1. Kołłątaja 1 12.425,99 zł.
2. Kołłątaja 3 33.997,96 zł.
3. KEN 1 2.633,63 zł.

W stosunku do tych osób 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 2015 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczych 23.089,10 zł.

## **VI. Kontrole w Spółdzielni**

W 2015 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez:

- PKO BP S.A. w Sandomierzu – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych „starego portfela”

## **VII. 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 uchwał w sprawach:

□ *przyjęcia wniosków z lustracji*

(w maju 2016 roku przeprowadzona została przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie kompleksowa lustracja działalności Spółdzielni za lata 2013 -2015. Lustratorzy przedstawili wnioski polustracyjne do wykonania przez Spółdzielnię. Informacja na temat lustracji oraz treść wniosków stanowią odrębny materiał - pkt 6 porządku obrad Walnego Zgromadzenia) )

□ *wyboru członków Rady Nadzorczej*

(w 2016 roku upływa 3 letnia kadencja Rady Nadzorczej. Członkowie wybierają na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia 9-cio osobowy skład Rady na kadencję 2016-2019; po 3 członków Rady z każdej części Walnego Zgromadzenia.)

□ *zatwierdzenia zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej*

( podjęcie uchwały ma na celu wprowadzenie do regulaminu zapisu zaproponowanego przez Radę, a dotyczącego zachowania lojalności poszczególnych członków Rady w stosunku do Rady jako organu; aby po podjętej przez Radę decyzji bądź uchwale każdy członek Rady reprezentował zdanie Rady jako całości, a nie swoje indywidualne )

□ *zamiany praw do gruntów pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Staszowie a gminą Staszów*

(Spółdzielnia zamierza przekazać gminie grunty zlokalizowane na osiedlu „Wschód” na tzw. Skarpie pomiędzy ul. Kolejową, obwodnicą, a budynkami przy ul. Konstytucji 3 Maja oraz dwie działki zlokalizowane na osiedlu „Północ” pomiędzy Przedszkolem nr 3 a bazą Spółdzielni przy ul. Langiewicza 11. Grunty te są obecnie niewykorzystywane przez Spółdzielnię i nie ma możliwości ich zagospodarowania.

W zamian za przekazane grunty gmina przekaże Spółdzielni prawo własności działek, na których zlokalizowane jest biuro i budynki gospodarcze Spółdzielni przy ul. Langiewicza 11 i biuro przy ul. Konstytucji 3 Maja oraz prawo własności działki budowlanej przy ul. Mickiewicza pomiędzy budynkiem Mickiewicza 54 a parkingiem Tesco.

Wartość zamienianych gruntów zostanie wyceniona przez rzeczoznawcę i zostanie dokonane rozliczenie finansowe.

Przewidujemy, że winno ono być na korzyść Spółdzielni.

*Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie*



