

Sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 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 2016 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 na 31.12.2016 r. ogółem</i>	122.074,30 m ² p.u. (61 budynków, 2.382 mieszkania)
<i>Zasoby własne</i>	78.073,85 m ² p.u. (36 budynków, 1.489 mieszkań)
<i>Zasoby zlecone</i>	44.000,45 m ² p.u. (25 budynków, 893 mieszkania)

Zasoby Spółdzielni : 1.489 mieszkań

- 933 - mieszkania własnościowe
- 52 - mieszkania lokatorskie
- 495 - mieszkania wyodrębnione
- 9 – umowy najmu

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 Os. Północ i Os. Wschód o pow. 1159,90 m²p.u. stanowiące mienie spółdzielni mieszkaniowej

Zrzeszeni członkowie ogółem na 31.12.2016 r. – 1370 w tym:

- | | |
|-----------------------------|------|
| - osoby fizyczne | 1332 |
| - osoby fizyczne oczekujące | 34 |
| - osoby prawne | 4 |

W roku 2016 liczba członków zmniejszyła się ogółem o 36 w stosunku do 2015 roku (71 osób zrezygnowało z członkostwa w związku ze sprzedażą mieszkania, ale jednocześnie Zarząd przyjął w poczet członków 35 osób: 19 osób w związku z zakupem mieszkania, 8 w związku z darowizną, 5 w wyniku postępowania spadkowego i 3 osoby z innych przyczyn).

II. Informacje o majątku Spółdzielni w 2016 roku

Wartość netto majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31-12-2016 r. wyniosła ogółem 16.507.432,15 zł i zmniejszyła się o 547.117,44 zł w porównaniu do wartości majątku na dzień 31-12-2015 r. kiedy wynosiła 17.054.549,59 zł.

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

Struktura wartości majątku trwałego netto na dzień 31-12-2016r. przedstawia się następująco:

lp	Środki trwałe	wartość w zł na 31-12-2015	% udział w majątku ogółem	wartość w zł na 31-12-2016	% udział w majątku ogółem	Saldo /+/ -/
1	Budynki	15.591.856,70	91,42	15.120.423,64	91,60	-471.433,06
2	Grunty	1.385.306,93	8,12	1.314.827,82	7,97	- 70.479,11
3	Urządzenia techniczne	54.397,69	0,32	62.702,94	0,38	+ 8.305,25
4	Pozostałe	22.988,27	0,14	9.477,75	0,05	- 13.510,52
	OGÓŁEM	17.054.549,59	100,00	16.507.432,15	100,00	- 547.117,44

Zmniejszenie majątku nastąpiło z tytułu przeniesienia wyodrębnionych lokali na rzecz ich użytkowników na kwotę 96.264,38 i umorzenia budynków za rok obrotowy na kwotę 375.168,68 zł.

Zestawienie powierzchni mieszkalnych wyodrębnionych według stanu na 31-12-2016 przedstawia się następująco :

Ilość Lokali Na 31-12-2015	Pow. Użytk. w m2 na 31-12-2015	Ilość Lokali Na 31-12-2016	Pow. Użytk. w m2 na 31-12-2016
492	27.299,18	495	27.449,11

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię pozostała bez zmian i wynosi na dzień 31-12-2016 r 78.073,85 m² tj; 1489 mieszkań,

w tym: - lokale wyodrębnione	495	o pow.	27.449,11 m ²
- lokale typu własnościowego	933	o pow.	46.953,84 m ²
- lokale typu lokatorskiego	52	o pow.	3.155,60 m ²
- lokale na umowy najmu	9	o pow.	515,30 m ²

Na dzień 31-12-2016 roku wszystkie nieruchomości są przygotowane do przenoszenia własności na rzecz członków Spółdzielni jak i właścicieli nie będących członkami.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Wynik finansowy Spółdzielni za 2016 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.

Za 2016 rok w naszej spółdzielni wynik z całokształtu działalności jest dodatni i wynosi 479.984,39 zł co stanowi 0,51 zł/m²pu/m-c. Natomiast podatek został naliczony od dochodu tj ; od kwoty 19.131,48 z działalności gospodarczej i wynosi 4.898,00 zł.

Nadwyżka bilansowa netto wynosi 14.233,48 co stanowi 0,02 zł/m²pu.

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

(1) Wynik nieopodatkowany

Ogółem przychody gzm za 2016 rok	4.598.504,57	
- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych	3.856.035,54	(4,12 zł/m ² p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych	397.134,53	(0,42 zł/m ² p.u.)
- z tytułu opłat za odpady komunalne (od osoby)	345.334,50	(-----)

Ogółem koszty gzm za 2016 rok	4.137.651,66	
- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych	3.444.035,62	(3,68 zł/m ² p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych	348.281,54	(0,37 zł/m ² p.u.)
- z tytułu kosztów na odpady komunalne (od osoby)	345.334,50	(-----)

Wynik ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) za 2016 wynosi
460.852,91 co stanowi 0,49 zł/m²p.u./m-c.

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 2016 rok nadwyżki kosztów nad przychodami jak również nadwyżki przychodów nad kosztami, które zostały uwzględnione przy opracowaniu planu kosztów eksploatacji na 2017 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 „, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami została rozliczona poprzez konto „Rozliczenia międzyokresowe przychodów„, według stanu na 31-12-2016.

Koszty eksploatacji ponoszone przez spółdzielnię w ramach prowadzonej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi to m.in. koszty dotyczące bezpośrednio danej nieruchomości to są:

usługi kominiarskie, deratyzacji i dezynsekcji, ubezpieczenia budynków, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, sprzątanía 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 w ramach których wykonywane są:

- regulacja 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 należą koszty :

- usług telefonicznych, informatycznych, prawnych, pełnienia pogotowia awaryjnego,
- opłat pocztowych, bankowych i doręczenia korespondencji,
- szkoleń pracowników i kosztów delegacji służbowych,
- koszty pustostanów,
- ogłoszeń prasowych o zbyciu mieszkań, o przetargach na wykonanie robót budowlanych,
- zużycia materiałów biurowych, zakupu wyposażenia, środków trwałych i prasy fachowej,
- zużycia energii elektrycznej i ciepłej w budynkach administracji
- podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów dotyczących

- budynków administracji,
- zużycia wody w budynkach administracji,
 - amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych
 - ubezpieczeń od ognia i innych zdarzeń losowych budynków administracji
 - utrzymania budynków administracji i dozoru obiektu ,
 - koszty osobowe /płace brutto oraz należne składki z ubezpieczenia społecznego / dotyczące osób wykonujących prace na rzecz administracji, księgowości, windykacji,
 - 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 za 2016 rok wyniosły **345.334,50 zł.**

Wynik z tego tytułu jest zerowy.

Ustalenie wyniku do opodatkowania

(2) Wynik opodatkowany

Przychody z pozostałej działalności gospodarczej za 2016 rok

/444.345,84 minus podatek 4.898,00 / 439.447,84 (0,47 zł/m²p.u./m-c)

Koszty uzyskania przychodu z pozostałej działalności gospodarczej

425.214,36 (0,45 zł/m²p.u./m-c)

Dochód netto – nadwyżka bilansowa

14.233,48 (0,02 zł/m²p.u./m-c)

Ogółem

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

GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym 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.

W celu wykonania remontów tworzy się następujące fundusze remontowe:

1/ Nieruchomości – przeznaczają się remonty wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych / w naszej spółdzielni jest ich 14/.

2/ Mienia spółdzielni /fundusz rezerwowy/ – przeznaczają się wymianę stolarki okiennej oraz na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służące do użytku wspólnego / np. place zabaw/.

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, który obecnie wynosi **od 0,57 do 1,60 zł/m²p.u.**

oraz na fundusz remontowy mienia spółdzielni w wysokości **0,19 zł/m²p.u.** z przeznaczeniem na wymianę stolarki okiennej w kwocie **0,15 zł/m²p.u.** i na fundusz rezerwowy w kwocie **0,04 zł/m²p.u.**

W roku 2016 wpływy i wydatki funduszu remontowego przedstawia poniższe zestawienie :

1/ Stan funduszu remontowego na 01.01.2016	612.751,76
2/ Wpływy ogółem za rok 2016	1.733.406,82
w tym : - odpis na fundusz ogółem	925 .818,40
- nadwyżka bilansowa za 2013 rok	747.439,22
- nadwyżka bilansowa za 2015 rok	4.878,73
- zwrot za wymianę stolarki okiennej	27.270,47
- odszkodowanie z Firmy Budowlanej	28.000,00
3/ Środki do wykorzystania /1+2/	2.346.158,58
4/ Wydatki ogółem za rok 2016	2.119.118,81
5/ Stan funduszu remontowego na 31.12.2016r	227.039,77

Ogółem fundusz remontowy za 2016 rok wykazuje saldo dodatnie na kwotę 227.039,77 co stanowi 0,24 zł/m²p.u./m-c.

- na poszczególnych nieruchomościach salda bieżącego funduszu są dodatnie na kwotę 506.187,47 i ujemne na 4 nieruchomościach („5P„Wschodnia 3A, „7W„ KEN „12W„ Mickiewicza 48 oraz „14W„ Mickiewicza 54 na kwotę 226.832,98 zł.

- saldo z tytułu wymiany stolarki okiennej jest ujemne na kwotę 219.469,96 co stanowi średnio 0,23 zł/m²pu /m-c,

- pozostały fundusz rezerwowy spółdzielni jest dodatni i wynosi 167.155,24 co stanowi 0,18 zł/m²pu/m-c,

Główne prace remontowe wykonane w 2016 roku na łączną kwotę 2.119.118,81 zł to:

- wymiana pionów	71.334,72
- wymiana drzwi wejściowych	42.857,01
- remont dachów	61.339,98
- docieplenie ścian osłonowych	982.407,00
- malowanie klatek schodowych	47.220,00
- remont kominów	32.826,57
- remont wejść do klatek schodowych	118.703,36
- remont chodników	84.283,68
- malowanie elewacji	265.329,73
- wymiana stolarki okiennej	375.566,69
- pozostałe drobne remonty na wszystkich nieruchomościach	37.250,07

Analityczne zestawienie stanu funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach i z pozostałych tytułów na dzień **31.12.2016r** 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 2014 rok w %	Za 2015rok w %	Za 2016 rok w %
1/ opłaty eksploatacyjne	37,35	37,18	37,27
2/ konserwacja budynków	5,05	5,01	4,98
3/ utrzymanie czystości	1,66	1,66	1,64
4/ fundusz remontowy	16,33	16,20	16,18
5/ opłaty za dodatkowe piwnice	0,13	0,14	0,15
6/ czynsz za najem mieszkań	0,11	0,18	0,29
7 / Razem opłaty na rzecz Spółdzielni	60,63	60,37	60,51
8/ podatek od nieruchomości	1,14	1,13	1,11
9/ wieczyste użytkowanie gruntów	0,94	0,93	0,93
10/ woda zimna i kanalizacja	23,40	23,05	22,81
11/ odbiór i konserwacja TV	2,33	2,31	2,25
12/ opłata za gospodarowanie odpadami	4,61	5,26	5,62
13/ zużycie gazu	2,73	2,73	2,29
14/ spłata kredytów	0,85	0,84	0,75
15/ ujemny wynik wody	2,09	2,07	1,93
16/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań	0,85	0,88	0,92
17/ opłaty za media z tyt. umowy najmu	0,43	0,43	0,88
18/ Razem opłaty na rzecz innych instytucji	39,37	39,63	39,49
Ogółem naliczenia opłat za mieszkania w Spółdzielni	100 %	100%	100 %

Opłaty za dostarczenie energii cieplnej i podgrzania centralnie ciepłej wody mieszkańcy wnoszą bezpośrednio do Zakładu Energetyki Ciepłej w Staszowie. Ogółem koszty centralnego ogrzewania poniesione przez mieszkańców wynoszą:
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 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 2014 rok w %	Za 2015rok w %	Za 2016 rok w %
1/ opłaty eksploatacyjne	23,21	22,78	22,63
2/ konserwacja budynków	3,13	3,07	3,02
3/ utrzymanie czystości	1,03	1,01	0,99
4/ fundusz remontowy	10,14	9,92	9,82
5/ opłaty za dodatkowe piwnice	0,08	0,09	0,09
6/ czynsz za najem mieszkań	0,07	0,07	0,18
7 / Razem opłaty na rzecz Spółdzielni	37,66	36,94	36,73
8/ podatek od nieruchomości	0,70	0,69	0,68
9/ wieczyste użytkowanie gruntów	0,58	0,57	0,56
10/ woda i kanalizacja	14,54	14,12	13,85
11/ odbiór i konserwacja TV	1,44	1,42	1,36
12/ opłata za gospodarowanie odpadami	2,86	3,22	3,41
13/ zużycie gazu	1,70	1,69	1,39
14/ spłata kredytów	0,52	0,51	0,46
15/ ujemny wynik wody	1,30	1,27	1,17
16/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań	0,52	0,51	0,56
17/ opłaty za media z tyt. umowy najmu	0,30	0,29	0,54
18/ opłaty za centralne ogrzewanie do ZEC	28,85	29,73	30,57
19/ opłaty za centralnie ciepłą wodę do ZEC	9,03	9,04	8,72
20/ Razem opłaty na rzecz innych instytucji	62,34	63,06	63,27
Ogółem naliczenia opłat za mieszkania w Spółdzielni i w ZEC	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 2016 roku przeznaczone było 63,27 % opłat, a na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni pozostało 36,73 % na bieżące utrzymanie i obsługę zasobów mieszkaniowych - w tym na eksploatację przeznaczono 22,63 % , natomiast na fundusz remontowy 9,82 %.

Wśród opłat niezależnych największe pozycje stanowią opłaty za centralne ogrzewanie /30,57 %/ , woda i odprowadzenie ścieków /13,85%/ .

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 2016 roku wyniosło ponad 350 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 2016 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 1 : wymiana drzwi wejściowych do klatki, montaż domofonu, malowanie klatki schodowej wraz z białkowaniem korytarzy piwnicznych, docieplenie budynku , wykonanie opaski wokół budynku z kostki brukowej
 - ▶ budynek Jana Pawła II 5: wymiana drzwi wejściowych do klatek, wymiana uszkodzonych paneli domofonowych i zasilaczy
 - ▶ budynek Jana Pawła II 9: wymiana drzwi wejściowych do klatek, wykonanie pokrycia dachowego papą termozgrzewalną wraz z kompleksową wymianą obróbek blacharskich
 - ▶ budynek Jana Pawła II 13: wykonanie docieplenia ściany osłonowej wraz z wykonaniem opaski wzdłuż tej ściany
 - ▶ budynek Jana Pawła II 19: rozpoczęcie docieplenia ściany osłonowej
 - ▶ budynek Langiewicza 13: wymiana pionów wod-kan
- Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 358.864,38*

Nieruchomość 3P (Wschodnia 10,8,8a)

- ▶ wykonano prace nieplanowane (naprawa schodów na klatkach w budynku Wschodnia 10)
- Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 1.832,77*

Nieruchomość 4P (Opatowska 42): malowanie elewacji budynku

Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 24.157,92

Nieruchomość 5P (Wschodnia 3A)

- ▶ malowanie elewacji budynku, docieplenie podmurówki styropianem
- Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 46.789,84 zł.*

► Dokonywano wymiany stolarki okiennej i zwrotów za stolarkę wymienioną za środki własne mieszkańców.

Dokonywanie wymiany stolarki przez Spółdzielnię Mieszkaniową zostało ostatecznie zakończone w 2016 roku zgodnie z aneksem do „Regulaminu napraw wewnątrz lokali”

Na osiedlu „Wschód”:

Nieruchomość 2W (budynek Kilińskiego 4 i 8)

► Kilińskiego 4: docieplenie ściany szczytowej, wymiana drzwi wejściowych, zakup paneli domofonowych, wymiana okienek piwnicznych

Na tym budynku wydatkowano kwotę 25.529,22 zł.

► Kilińskiego 8: wymiana drzwi wejściowych do klatek oraz paneli domofonowych, remont przewodów kominowych ponad połącią dachową, remont chodnika wzdłuż budynku wraz z dojazdami do klatek

Na tym budynku wydatkowano kwotę 61.403,63 zł.

Nieruchomość 3W (budynek Kilińskiego 6)

► wymiana drzwi wejściowych do klatek

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 6.778,02 zł.

Nieruchomość 4W (budynek Kilińskiego 14)

► remont wejść do klatek schodowych

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 8.659,09 zł.

Nieruchomość 5W (budynek Kilińskiego 18)

► remont przewodów kominowych ponad połącią dachową , wykonanie pokrycia dachowego papą termozgrzewalną wraz z wymianą obróbek blacharskich, tj. pasa podrynnowego, rynny i ogniomuru

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 42.916,98 zł.

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

► Konstytucji 3 Maja 12: malowanie klatek schodowych wraz z białkowaniem korytarzy piwnicznych, remont instalacji domofonowej (wymiana paneli, montaż instalacji), remont wiatrołapów poprzez całkowitą rozbiórkę i wykonanie odbudowy wraz w wymianą schodów

► Konstytucji 3 Maja 14: wymiana 2 pionów wodnych

► Konstytucji 3 Maja 16: wymiana poziomu instalacji wodnej (zw, c.c.w, cyrkulacja) , wymiana 8 pionów wodnych

► Konstytucji 3 Maja 18: wymiana poziomu instalacji wodnej (zw, c.c.w, cyrkulacja) oraz piony wodne

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 193.125,65 zł.

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

► KEN 5, 9 – wymiana 2 pionów wodnych

► KEN 7, 9, 11: docieplenie ścian osłonowych, odnowienie kolorystyki ścian szczytowych, odnowienie kolorystyki wiatrołapów

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 702.211,23 zł.

Nieruchomość 8W (budynek Kołłątaja 1,3)

- ▶ Kołłątaja 1: remont chodnika wzdłuż budynku wraz z dojazdami do altany śmietnikowej i parkingu, remont nawierzchni żwirowej zatok parkingowych, remont drogi dojazdowej do parkingu

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 66.825,73 zł.

Nieruchomość 12W (budynek Mickiewicza 48)

- ▶ malowanie elewacji budynku, częściowa wymiana obróbki blacharskiej

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 73.805,59 zł

Nieruchomość 13W (budynek Mickiewicza 52)

- ▶ malowanie elewacji budynku

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 54.286,85 zł.

Nieruchomość 14 W (budynek Mickiewicza 54)

- ▶ malowanie elewacji budynku

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 76.365,22

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

Dokonywanie wymiany stolarki przez Spółdzielnię Mieszkaniową zostało ostatecznie zakończone w 2016 roku zgodnie z aneksem do „Regulaminu napraw wewnątrz lokali”

V. Przetargi w Spółdzielni

W 2016 roku przeprowadzono następujące przetargi :

- przetarg na docieplenie ścian budynków KEN 7, 9, 11 (spośród siedmiu ofert Komisja wybrała ofertę Przedsiębiorstwa Zakładu Ogólnobudowlanego „Arbud” Arkadiusz Marciniak z Ostrowca Świętokrzyskiego)
- przetarg na wymianę stolarki drzwiowej w budynkach JP II 1, 5, 9; Kilińskiego 4, 6, 8 (spośród pięciu ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Montanex” ze Staszowa)
- przetarg na malowanie klatek schodowych w budynkach JP II 1 i Konstytucji 3 Maja 12 (spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę Zakładu Remontowo-Budowlanego „Mal-Bud” Marek Bąk ze Staszowa)
- przetarg na remont pokrycia dachowego na budynku Jana Pawła II 9 Kilińskiego 18 (spośród trzech ofert Komisja wybrała ofertę Przedsiębiorstwa Usługowo-Produkcyjnego „East-West” z Kielc)
- przetarg na malowanie elewacji budynku Wschodnia 3a i Opatowska 42 (spośród pięciu ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Zaw-Bud Zawisza Damian z Buska-Zdroju”)
- przetarg na malowanie elewacji budynków Mickiewicza 48, 52 i 54 (spośród czterech ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Zaw-Bud Zawisza Damian

z Buska-Zdroju”)

- przetarg na docieplenie ścian budynków Wschodnia 8a, Jana Pawła II 1, 13, 19 oraz jednej ściany szczytowej budynku Kilińskiego 4 (spośród sześciu ofert Komisja wybrała ofertę Firmy „Jar” Jarosław Wyka ze Staszowa)
- przetarg na remont chodników przy ul. Kilińskiego 8 i Kołłątaja 1 oraz remont parkingu przy ul. Kołłątaja 1 (spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę Przedsiębiorstwa Usługowo- Handlowego „Drogus” ze Staszowa)

Ogłoszono też przetarg na wymianę stolarki okiennej, na który wpłynęła tylko jedna oferta, co zgodnie z „Regulaminem przetargów” oznacza, że przetarg się nie odbył; Zarząd wykonanie w/w wymiany powierzył Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowemu „Kowalik” Jerzy Jan Kowalik z Połańca.

VI. Windykacja czynszów i kredytów mieszkaniowych za rok 2016

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2016 r. w zasobach spółdzielczych wynosiło 351.778,70 zł. i stanowiło 6,16 % w stosunku do rocznego naliczenia czynszu.

W porównaniu do roku 2015 zadłużenie zmniejszyło się o 27,09 %, co stanowi kwotę 130.697,71 zł.

Osoby zalegające z opłatami czynszowymi stanowią 10,21 % ogółu mieszkańców, w tym osoby zalegające z opłatami powyżej 10 m-cy to 1,28 %.

W przeliczeniu na jedno mieszkanie zadłużenie wynosi 236,25 zł.

Około 57,48 % ogólnego zadłużenia (202.201,23 zł.) spowodowana jest przez 19 osób, które zalegają z opłatami za mieszkanie powyżej 10 m-cy.

Budynki, w których występują największe zaległości czynszowe to:

1. Mickiewicza 54 – zadłużenie 30.953,16 zł
2. KEN 5 – zadłużenie 28 683,36 zł
3. Jana Pawła II 3 – zadłużenie 25.196,11 zł
4. Konstytucji 3 Maja 12 – zadłużenie 24.742,03 zł
5. Wschodnia 10 – zadłużenie 24.138,40 zł
6. Jana Pawła II 9 – zadłużenie 24.104,40 zł
7. KEN 3 – zadłużenie 23.385,53

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

- wezwania do zapłaty i pisma ponagląjące (532 szt.)
- wezwania ostateczne przedsądowe (175 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (47 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (34 szt.)
- noty odsetkowe (269 szt.)

W 2016 roku wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo-egzekucyjnych :

- egzekucja komornicza 86.712,47 zł
- wpłaty dłużników 310.120,62 zł

RAZEM 396.833,09 zł

Spłatą kredytu i odsetek objęte są budynki przy ul. KEN 1 oraz Kołłątaja 1 i 3. Zadłużenie z tyt. kredytów na 31.12.2016 r. wynosiło 33.365,25 zł.

Mieszkań obciążonych kredytem i odsetkami jest 41.

Budynki, w których występują zaległości kredytowe to:

1. Kołłątaja 1 6.982,83 zł.
2. Kołłątaja 3 25.729,80 zł.
3. KEN 1 652,62 zł.

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 2016 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczych 29.934,67 zł.

VII. Kontrole w Spółdzielni

W 2016 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez:

- Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie – lustracja kompleksowa za lata 2013-2015
- PKO BP S.A. w Sandomierzu – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych „starego portfela”

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 sprawie *wyboru delegata na IX Zjazd Delegatów Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych* (W związku z faktem, iż w kwietniu 2018 r. roku upływa VIII kadencja organów samorządowych Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych należy podjąć w/w uchwałę, aby możliwe było zwołanie IX Zjazdu Delegatów)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie

