

Sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie za 2011 r.

I. Podstawowe wskaźniki gospodarczo- finansowe:

Wielkość zasobów na 31.12.2011 r. ogółem 122.074,30 m² pu
(61 budynków, 2.382 mieszkania)

Zasoby własne 78.073,85 m²
(36 budynków, 1.489 mieszkań)

Zasoby zlecone 44.000,45 m²
(25 budynków, 893 mieszkania)

Zasoby Spółdzielni - 1.489 mieszkań:

- 944 - mieszkania własnościowe
- 78 - mieszkania lokatorskie
- 467 - mieszkania wyodrębnione

Lokale użytkowe ogółem 1140,90 m², w tym garaże własnościowe 166,50 m²
Spółdzielnia posiada również garaże typu własnościowego w budynku wielomieszkaniowym o pow. 199,50 m².

Zrzeszeni członkowie ogółem na 31.12.2011 r. - 1476, w tym:

- osoby fizyczne 1436
 - osoby fizyczne oczekujące 36
 - osoby prawne 4
- 106 osób posiada lokale w SM i nie jest członkami Spółdzielni (w tym 85- posiadacze mieszkań własnościowych i odrębnej własności, 14 -osoby wykluczone i 7 - najemcy lokali)

Średnioroczne zatrudnienie 29,98 etatów

w tym: 2 etaty -Zarząd Sp-ni

20,64 etaty -pracownicy umysłowi

7,34 etaty- pracownicy fizyczni

II. Wynik finansowy Spółdzielni za 2011 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. Koszty remontów ponoszone i ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości, pokrywane są środkami funduszu remontowego i w miarę potrzeb uzupełniane kredytem bankowym.

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

ustalane zgodnie m.in.:

- ustawą „Prawo energetyczne”,
 - ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
- oraz na podstawie wewnętrznych regulaminów przy założeniu, że wszystkie poniesione koszty, muszą być pokryte przez użytkowników lokali. Opłaty o których mowa wyżej, uiszczane są miesięcznie w terminach ustalonych w Statucie.

Za bieżące pokrywanie tych opłat oprócz osób wymienionych wyżej odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

W nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 24 września 2009 roku Sejm Rz. Polskiej wprowadził obowiązek zawiadamiania co najmniej na 3 miesiące naprzód członków i osób niebędących członkami spółdzielni o podwyższeniu opłat, wynikających z kosztów tzw. zależnych od spółdzielni. Wyjaśnienie kwestii opłat tzw. zależnych od spółdzielni jest dość trudne. Otóż nie wszystkie wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami, mające wpływ na wysokość stawki eksploatacji w miesięcznych opłatach za mieszkanie można zakwalifikować jako zależne od spółdzielni. Chodzi tu np. o koszty przeglądu stanu technicznego budynków /kominowe, gazowe, elektryczne/, koszty pielęgnacji terenów zielonych/ koszenie trawników, przycinanie żywopłotów, przycinka drzew/, ubezpieczenie budynków, zakup paliwa, materiałów budowlanych, naprawczych, konserwacyjnych/.

Szczególną pozycję kosztów zależnych w stawce eksploatacyjnej stanowi energia elektryczna zużyta w poszczególnych nieruchomościach budynkowych. Ceny prądu wynikają bezpośrednio z taryf, zatwierdzanych przez URE. Utrzymanie czystości

w budynkach i ich otoczeniu itd. Usługi te i materiały są prowadzone przez firmy zewnętrzne. Spółdzielnia tylko w pewnym stopniu oddziałuje na tempo wzrostu kosztów w tym zakresie stosując dostępne instrumenty rynkowe jakimi są negocjacje cenowe czy przetargi. Jednak oczekiwane efekty finansowe tych przedsięwzięć zależą w dużej mierze od panującej koniunktury gospodarczej, sytuacji ekonomicznej państwa, obecności na rynku konkurencyjnych firm itp. W wielu jednak przypadkach Spółdzielnia nie ma możliwości wyrażenia swojej opinii na temat podwyżek cen i ich wpływu na wysokość miesięcznych opłat za mieszkanie. Przytoczone przykłady świadczą o tym, że sformułowanie „opłaty zależne od spółdzielni” nie odnosi się do ponoszonych wydatków w tej grupie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na które Spółdzielnia w większości nie ma istotnego wpływu, lecz do sposobu ich ustalania i rozliczania.

Stosownie do zapisów art. 27, ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi własność lub współwłasność spółdzielni, poprzez:

- utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
- utrzymanie mienia spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
- utrzymanie terenów przyległych do budynków,
- dostarczanie mediów do lokali oraz pomieszczeń wspólnych /energia elektryczna i ciepła, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, gaz itp./,
- dostarczanie sygnału telewizyjnego,
- eksploatacja wodomierzy,
- konserwacja domofonów.

Źródłami finansowania kosztów tej działalności są środki pochodzące od członków spółdzielni z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na poszczególne lokale danej nieruchomości według zasad określonych w art. 4, ust. 1, 1¹, 2, 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat eksploatacyjnych zwiększa odpowiednio przychody /wynik dodatni/ lub koszty /wynik ujemny/ eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym. Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 17, ust.1, pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni i prezentowany jest w rachunku zysków i strat w pozycji „zmiana stanu produktów” i nie podlega zatwierdzeniu przez częściowe Walne Zgromadzenia Członków.

Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:

- wody zimnej i kanalizacji,
- gazu,
- wywozu nieczystości.

Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia wody, gazu, wywozu nieczystości podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami, czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi.

Wyniki na mediach nie są elementem wyniku finansowego spółdzielni.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności.

W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej należy rozróżnić:

a/ przychody z mienia spółdzielni, które dotyczą:

- najmu lokali użytkowych,
- dzierżawy gruntów,
udostępnienie ścian oraz dachów budynków stanowiących mienie spółdzielni dla potrzeb reklam,
- inne – dotyczące mienia spółdzielni,

b/ pozostałe przychody z tytułu:

- usług zarządzania i administrowania na zlecenie obcych właścicieli,
- sprzedaż usług remontowych, konserwacyjnych,
- sprzedaż materiałów,
- usług ksero,
- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
- najemców.

Otrzymane przychody oraz pożytki z pozostałej działalności gospodarczej / 0,41 zł/m²/ pozwoliły na pokrycie i rozliczenie kosztów eksploatacji stanowiące koszty uzyskania tego przychodu w wysokości 0,40 zł/m². W przypadku braku przychodów z pozostałej działalności kwota 0,40 zł/m² zwiększyłaby wysokość kosztów eksploatacji spółdzielni.

Z rozliczenia działalności gospodarczej powstała nadwyżka bilansowa spółdzielni w kwocie 9.444,62 zł brutto. Wynik roku skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 4.361,00 zł zamyka się nadwyżką w wysokości 5.083,62 zł jest elementem wyniku finansowego spółdzielni za 2011 rok.

Ze względu na przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia Mieszkaniowa w prowadzonej przez siebie ewidencji księgowej dokonuje rozgraniczenia kosztów, przychodów i wyników na działalność :

- zwolnioną z opodatkowania gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art.4 i art .6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 17 ust. 1 pkt.44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych są wyodrębnione na każdą nieruchomość,
- opodatkowaną działalność gospodarczą w pozostałym zakresie ,
wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust 1 pkt.44).

Bilansowo Spółdzielnia Mieszkaniowa wykazuje :

1/ Wynik z tytułu eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

2/ Wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni.

Ogółem przychody za 2011 rok	3.898.689,38	(3,82 zł/m² p.u.)
- opłaty z tytułu eksploatacji	2.884.289,03	(3,08 zł/m ² p.u.)
- opłaty z tytułu konserwacji	308.323,94	(0,33 zł/m ² p.u.)
- z wpływów z tytułu pozostałej działalności gospodarczej /385147,23 minus podatek 4.361,00/	380.786,23	(0,41 zł/m ² p.u.)
- z działalności wewnętrznej konserwatorzy	325.290,18	-----
Ogółem koszty	4.170.395,85	(4,11 zł/m²p.u.)
- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych	3.180.679,22	(3,40 zł/m ² p.u.)
- konserwacja zasobów mieszkaniowych	288.723,84	(0,31 zł/m ² p.u.)
- koszty uzyskania przychodu z pozostałej działalności gospodarczej	375.702,61	(0,40 zł/m ² p.u.)
- koszty działalności wewnętrznej konserwatorzy	325.290,18	-----

Wynik ogółem w Sp-ni za 2011 wynosi minus 271.706,47 zł co stanowi 0,29 zł/m²p.u. Wynik ten jest sumą wyników na poszczególnych nieruchomościach z tytułu eksploatacji i konserwacji oraz wyniku z tytułu pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni.

Informujemy, że wysokość przychodów jest zgodnie z obowiązującymi przepisami w gospodarce spółdzielczej podawana w wielkościach naliczonych, a nie w wysokościach przychodów rzeczywiście uzyskanych. W rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych mają zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej co oznacza, iż po stronie przychodów nie uwzględnia się wszelkich występujących w opłatach za lokale zaległości i niedopłat.

Na poszczególnych nieruchomościach wyniki kształtują się następująco:

lp	Nazwa nieruchomości	Wynik z tytułu eksploatacji zasobów	Wynik z tytułu eksploatacji	Wynik z tytułu konserwacji	Wynik z tytułu konserwacji	Razem Wyniki Na Nieruchomościach	Razem Wynik Na Nieruchomościach
	ULICE	Kwota zł	Kwota zł /m2pu/	Kwota zł	Kwota zł/m2pu	Kwota zł	Kwota zł/m2pu
1	2 P – ul. J. Pawła II 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 19 ul. Langiewicza 13, 17 / 19725,85 m2pu/	- 92.979,22	- 0,39	- 11.945,70	-0,05	-104.924,92	-0,44
2	3 P - ul. Wschodnia 8, 8A, 10 / 5512,58 m2pu/	- 14.277,19	- 0,21	16.851,39	0,25	2.574,20	0,04
3	4 P - ul. Opatowska 42 /884,75 m2pu/	- 3.302,91	- 0,28	3.131,42	0,29	-171,49	0,01
4	5 P - ul. Wschodnia 3A / 1083 m2pu/	- 2.586,13	- 0,20	1.835,60	0,14	- 750,53	-0,06
5	2 W - ul. Kilińskiego 4, 8 /3.859,24 m2pu/	- 15.184,46	- 0,33	- 446,37	-0,01	-15.630,83	-0,34
6	3 W - ul. Kilińskiego 6 / 2009,85 m2pu/	- 10.552,28	- 0,43	1.751,29	0,07	- 8.800,99	-0,36
7	4 W - ul. Kilińskiego 14 / 1960,35 m2pu/	- 8.593,98	- 0,32	-1.579,67	-0,07	-10.173,65	-0,39
8	5 W - ul. Kilińskiego 18 /2325,10 m2pu/	- 5.133,57	- 0,16	-2.489,27	-0,09	-7.622,84	-0,25
9	6 W - ul. Konstytucji 3 Maja 12, 14, 16, 18 / 12097,10 m2pu/	- 47.359,67	- 0,33	343,47	---	-47.016,20	-0,33
10	7 W - ul. KEN 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 / 16035,90 m2pu/	- 66.008,67	- 0,32	9.752,76	0,05	-56.255,91	-0,27
11	8 W - ul. Kołłątaja 1,3 / 8051,00 m2pu/	- 11.133,08	- 0,09	2.494,41	0,03	-8.638,67	-0,06

12	12 W - ul. Mickiewicza 48 / 1449,63 m ² pu /	- 7.594,33	- 0,43	583,15	0,03	-7.011,18	-0,40
13	13 W - ul. Mickiewicza 52 /1561,30 m ² pu /	- 7.569,11	- 0,39	- 213,42	0,01	-7.782,53	-0,38
14	14 W - ul. Mickiewicza 54 / 1518,20 m ² pu/	- 4.115,59	- 0,24	- 468,96	-0,03	-4.584,55	-0,27
15	Razem w Sp-ni /78073,85 m²pu/	- 296.390,19	- 0,32	19.600,10	0,02	-276.790,09	-0,30
16	Wynik z pozostałej działalności gospodarczej sp-ni /netto/					5.083,62	0,01
17	Razem suma wyników w SM	- 296,390,19	- 0,32	19600,10	0,02	-271.706,47	-0,29

Zróżnicowanie wyników na poszczególnych nieruchomościach uzależnione jest m.in. od kosztów ponoszonych na nieruchomościach z tytułu utrzymania zieleni, odśnieżania terenów przyległych do nieruchomości, od ilości zużytej energii elektrycznej na klatkach schodowych, różnicy między kosztami związanymi z windykacją zaległości w opłatach za mieszkanie, a przychodami z tytułu spłat zaległych opłat oraz odsetek.

Działając zgodnie z Art. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Tak więc stosownie do zapisów ustawy ujemne wyniki z tytułu eksploatacji za 2011 rok zostały uwzględnione przy opracowaniu kalkulacji opłat eksploatacyjnych na 2012 rok i wprowadzone do naliczeń opłat za mieszkanie od 1 stycznia 2012 r.

Przy opracowywaniu planu kosztów na 2012 rok uwzględnione zostały koszty poniesione w roku poprzednim i na tej podstawie planowane na 2012 rok na poszczególne nieruchomości w podziale na koszty: ogólne spółdzielni, wspólne nieruchomości i bezpośrednie nieruchomości.

Planowane jest w 2012 roku zmniejszenie kosztów ogólnych spółdzielni do kwoty **1,64 zł/m²**, w porównaniu do kosztów w roku 2011, które były wykonane w kwocie 1,66 zł/m².

Do kosztów ogólnych spółdzielni zaliczamy następujące koszty: koszty związane z utrzymaniem, organizacją o obsługą firmy jako całości do których w szczególności zaliczamy koszty: podatku od nieruchomości związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą spółdzielni, koszty energii centralnego ogrzewania biur i energii elektrycznej, zużycie wody, utrzymanie i dozór bazy SM,

amortyzacja środków trwałych, zużycie materiałów biurowych i wyposażenia, koszty osobowe wraz z narzutami ZUS pracowników umysłowych zarządu, administracji, pracowników finansowo- księgowych, pracowników działu organizacyjno – prawnego i sprzątania biura, wartość świadczeń za pracę w organach Rady Nadzorczej, koszty częściowych Walnych Zgromadzeń, koszty usług informatycznych i abonamentu za używanie programów komputerowych, usługi telefoniczne, internetowe, obsługa prawna, koszty szkoleń i delegacji służbowych, koszty ryczałtów za używanie samochodów własnych do celów służbowych oraz innych kosztów występujących w spółdzielni.

Koszty wspólne rozliczane na nieruchomości planowane są na kwotę **0,09 zł/m²**, planowane na poziomie wykonania za 2011 rok.

Do kosztów tych zaliczamy: koszty pełnienia pogotowia awaryjnego przez konserwatorów spółdzielni, koszty prowizji opłat bankowych i pocztowych od dokonywanych wpłat za mieszkania i obsługę rachunku bankowego, koszty oświetlenia ulicznego, ogłoszenia prasowe o przetargach, koszty zawiadomień i doręczeń nowych opłat za mieszkania, rozliczeń wody i innej korespondencji, wycena mieszkań do przetargu, koszt utrzymania pustostanów.

Bezpośrednie koszty dotyczące danej nieruchomości tj. koszty usług sprzątania klatek schodowych i terenów zielonych, koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych i w piwnicach, deratyzacji i dezynfekcji, usług kominiarskich, ubezpieczenia budynków, odczytów stanu wodomierzy mieszkaniowych, kosztów sądowych i komorniczych, koszty pomiarów elektrycznych dotyczące budynków, są przeliczone bezpośrednio na każdą nieruchomość oddzielnie i kształtują się w granicach od **0,42 zł/m² p.u. do 0,94 zł/m² p.u.**

Znacząca część wzrostu kosztów w opłatach eksploatacyjnych jest niezależna od spółdzielni i jest spowodowana wzrostem kosztów dostawy mediów, usług zewnętrznych, a w szczególności wzrostem kosztów energii elektrycznej, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, wody i kanalizacji. Kalkulacja opłat eksploatacyjnych sporządzona jest dla każdej nieruchomości oddzielnie w porównaniu z planowanymi przychodami dotyczącymi danej nieruchomości oraz przy uwzględnieniu pożytków z nieruchomości, bilansu otwarcia – nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z poprzedniego roku lub nadwyżki kosztów nad przychodami z ubiegłego roku.

III. 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 zł/m² p.u. do 0,90 zł/m² p.u. oraz fundusz remontowy spółdzielni w kwocie 0,19 zł/m² p.u. z przeznaczeniem na wymianę stolarki okiennej na kwotę 0,15 zł/m² p.u. i na fundusz rezerwowy kwotę 0,04 zł/m² p.u.

Od 2009 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa ze środków obrotowych sfinansowała ocieplenie ścian szczytowych na Oś. Wschód przy ulicy Komisji Edukacji Narodowej na kwotę 204.753,81 oraz na wymianę hydroelewatorów na Oś. Północ na kwotę 390.550,00 zł. Razem stanowi to kwotę 595.303,81 zł. Mieszkańcy w okresie 5 lat będą zwracać środki z odpisu na fundusz remontowy z poszczególnych nieruchomości począwszy od 2010 roku . Zestawienie poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów za 2011 rok przedstawia się następująco;

Przychody funduszu remontowego :

Przychody za rok 2011 na bieżące wydatki

- odpis na fundusz remontowy	851.401,77
- odpłatność za wymianę stolarki okiennej	2.549,45
- nadwyżka bilansowa za 2010 rok	21.034,31

Razem przychody **874.985,53**

Bilans otwarcia **246.943,54**

Ogółem przychody roku 2011 wraz z B.O. **1.121.929,07**

Koszty

Koszty poniesione za 2011 rok na nieruchomościach 855.030,35

Koszty poniesione na wymianę stolarki okiennej 140.759,96

Koszty poniesione z funduszu rezerwowego wymiana okien 17.283,01

Razem koszty **1.013.073,32**

Saldo dodatnie wynosi na dzień 31.12.2011 r **108.855,75**

i następująco przedstawia się na poszczególnych nieruchomościach:

Lp	Nazwa nieruchomości	Powierzchnia m ²	saldo z tytułu remontów 31-12-2011 r.
	ULICE		Kwota zł
1	2 P – ul. J. Pawła II 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 19 ul. Langiewicza 13, 17	19725,85	- 55.108,43
2	3 P - ul. Wschodnia 8, 8A, 10	5512,58	2.951,51
3	4 P - ul. Opatowska 42	884,75	1.524,34
4	5 P - ul. Wschodnia 3A	1083,00	- 3.904,10
5	2 W - ul. Kilińskiego 4, Kilińskiego 8	1.054,24 2.805,00	- 900,54 - 12.750,44
6	3 W - ul. Kilińskiego 6	2009,85	- 3.310,13
7	4 W - ul. Kilińskiego 14		

		1960,35	4.061,94
8	5 W - ul. Kilińskiego 18	2325,10	- 14.496,64
9	6 W - ul. Konstytucji 3 Maja 12, 14, 16, 18	12097,10	- 30.132,97
10	7 W - ul. KEN 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	16035,90	5.375,19
11	8 W - ul. Kołłątaja 1,3	8051,00	- 31.947,81
12	12 W - ul. Mickiewicza 48	1449,63	9.593,49
13	13 W - ul. Mickiewicza 52	1561,30	3.069,25
14	14 W - ul. Mickiewicza 54	1518,20	- 5.971,49
15	Razem nieruchomości	78073,85	- 131.946,83
16	Fundusz na wymianę stolarki okiennej / Oś. Wschód Oś. Północ	50.867,67 27.206,18	18.046,33 1.560,73
17	Pozostały fundusz rezerwowy Spółdzielni	78073,85	221.195,52
18	Ogółem fundusz spółdzielni		108.855,75

Pozostały ujemny fundusz remontowy do rozliczenia z mieszkańcami na 4 lata wykazywany jest w bilansie spółdzielni jako rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowi następujące kwoty:

Bilans otwarcia na 01.01.2011 ogółem	- 478.993,08
- z tego ul. KEN (ocieplenia ścian szczytowych)	-154.721,89
- wymiana hydroelewatorów ul. Jana Pawła II	- 324.271,19

Przychody za 2011 –z odpisu ogółem	66.278,79
-z tego - ul. KEN (na ocieplenia ścian szczytowych)	-----
- na wymiana hydroelewatorów ul. Jana Pawła II i Lang.	66.278,79

Bilans zamknięcia na **31.12.2011** do rozliczenia na 4 lata ogółem: - **412.714,29**

- ul. KEN (na ocieplenia ścian szczytowych)	- 154.721,89
- na wymiana hydroelewatorów ul. Jana Pawła II i Lang.	- 257.992,40

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej mając świadomość dobrej sytuacji finansowej oraz ciągle dużych jeszcze potrzeb remontowych przy niskich stawkach naliczeń na fundusz remontowy świadomie wydał więcej środków na remonty.

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 2011 roku wyniosło ponad 400 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 2011 roku przeprowadzono następujące przetargi i wybory ofert:

- przetarg na remont chodnika wraz z podestami wejściowymi do budynku Mickiewicza 54 (spośród trzech ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Dakama” ze Staszowa)
- przetarg na remont dachów na budynkach : Konstytucji 3 Maja 14,16; KEN 1, 5; Kołłątaja 3 oraz Langiewicza 17 i Wschodnia 10 (spośród pięciu ofert Komisja wybrała ofertę PPHiU „Uniwersum II” z Kielc)
- wybór ofert na remont kominów ponad połacią dachu w budynku Jana Pawła II 15 (spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Sanex” ze Staszowa)
- wybór ofert na remont wejść do budynku Jana Pawła II 9 poprzez wykonanie z kostki brukowej (spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Dakama” ze Staszowa)
- wybór ofert na wymianę okien na klatkach schodowych w budynkach przy ul. KEN 3,11,13 i Konstytucji 3 Maja 12 (spośród trzech ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Kowalik” z Połańca)
- przetarg na wykonanie docieplenia metodą lekką moką dwóch ścian szczytowych wraz z cokołami na budynku Jana Pawła II 15 (spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Sanex” ze Staszowa)
- przetarg na wymianę wodomierzy w mieszkaniach (spośród sześciu ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Ista Polska Sp. z o.o.” z Krakowa)
- przetarg na wywóz odpadów komunalnych (spośród pięciu ofert Komisja wybrała ofertę firmy „PGKiM” ze Staszowa; od stycznia 2012 roku opłaty ponoszone przez mieszkańców za wywóz śmieci zmniejszyły się o 0,50 zł od osoby na miesiąc, tj. z kwoty 6,16 zł na 5,66 zł.)
- Ogłoszono też przetarg na remont balkonów i loggii na osiedlu „Wschód”. (nie wpłynęła na niego żadna oferta , Zarząd na wykonawcę wybrał firmę „Sanex”).

W 2011 roku ogłoszono przetargi na przyznanie pierwszeństwa do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności do lokali przy ul. Konstytucji 3 Maja 12/92 i Kołłątaja 3/73. Przetargi te nie odbyły się, gdyż nikt do nich nie przystąpił.

W 2011 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: wykonanie zadaszenia nad wejściem do budynku, usunięcie nieszczelności połączeń dachowej i rynien, częściowy remont instalacji odgromowej

► budynek Jana Pawła II 9: remont schodów wejściowych do budynku

► budynek Jana Pawła II 15: wymiana obróbek blacharskich, remont przewodów kominowych ponad połacią dachową, krycie dachu papą termozgrzewalną, remont instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych, remont instalacji wodnej (poziom w piwnicach), ocieplenie dwóch ścian szczytowych

► budynek Jana Pawła II 19: wymiana obróbek blacharskich, pasa podrynnowego, nadrynnowego, rynien spustowych; remont chodnika

► budynek Langiewicza 17: krycie dachu papą termozgrzewalną

Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 148.380,18

Nieruchomość 3P (Wschodnia 10,8,8a)

► budynek Wschodnia 8: wymiana pionu wodno-kanalizacyjnego

► budynek Wschodnia 8a: wymiana stolarki okiennej na PCV na klatkach i w piwnicach, malowanie klatek schodowych, wymiana osprzętu elektrycznego na klatkach

► budynek Wschodnia 10: krycie dachu papą termozgrzewalną, wymiana pionu wodno-kanalizacyjnego

Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 70.893,52

Nieruchomość 4P (Opatowska 42)

► wymiana stolarki okiennej na klatce i w piwnicach, wymiana pasów pod i nadrynnowych oraz rynien

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 11.905,06

Nieruchomość 5P(Wschodnia 3A)

► malowanie klatek schodowych, wymiana osprzętu elektrycznego na klatkach, wymiana okienek w piwnicach

Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 9.470,19 zł.

► Dokonywano wymiany wodomierzy mieszkaniowych w budynkach: Jana Pawła II 1, 9; Langiewicza 13, 17; Wschodnia 3a, 8, 8a; Opatowska 42 na łączną kwotę 29.268,86 zł.

► Nie dokonywano wymiany stolarki okiennej na budynkach, gdyż Walne Zgromadzenie w 2010 roku podjęło uchwałę, aby w 2011 nie dokonywać fizycznej wymiany okien, a jedynie dokonywać zwrotów mieszkańcom, którzy wymienili okna za własne pieniądze

Na osiedlu „Północ” dokonano zwrotów na łączną kwotę 48.343,57 zł.

[Na osiedlu „Wschód”:](#)

Nieruchomość 2W (budynek Kilińskiego 4 i 8)

► Kilińskiego 4: wymiana 2 pionów wodno-kanalizacyjnych w I klatce

► Kilińskiego 8: wymiana 5 pionów wodno-kanalizacyjnych

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 26.871,35 zł.

Nieruchomość 3W (budynek Kilińskiego 6)

► wymiana 4 pionów wodno-kanalizacyjnych

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 12.682,21 zł.

Nieruchomość 4W (budynek Kilińskiego 14)

► Pomalowanie klatek schodowych, wymiana tablic ogłoszeniowych na klatkach

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 10.200,00 zł.

Nieruchomość 5W (budynek Kilińskiego 18)

► wyremontowanie loggie balkonowych w I klatce po lewej stronie i w VI klatce po prawej stronie; wymiana 5 pionów wodno-kanalizacyjnych; wykonanie nowego przykanalika kanalizacji sanitarnej do klatki II

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 32.494,08 zł.

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

► Konstytucji 3 Maja 12: wymiana okien na klatkach schodowych; wymiana liczników ciepła i przepływomierzy

► Konstytucji 3 Maja 14: wykonanie nowego pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej; wyremontowanie kominów, pasa podrynnowego i rynny

► Konstytucji 3 Maja 16: wykonanie nowego pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej; wymiana liczników ciepła i przepływomierzy

► Konstytucji 3 Maja 18: wykonanie remontu 35 balkonów; pomalowanie 5 balkonów wyremontowanych w poprzednim roku; wymiana liczników ciepła i przepływomierzy

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 116.340,50 zł.

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

► KEN 1: wykonanie nowej instalacji odgromowej; wykonanie nowego pokrycia dachowego łącznie z remontem kominów

► KEN 3: wymiana poziomów wodnych w piwnicach ; wymiana okien na klatkach schodowych

► KEN 5: wykonanie nowej instalacji odgromowej; wykonanie nowego pokrycia dachowego łącznie z remontem kominów

► KEN 11: wymiana poziomów wodnych ; remont pokrycia dachowego (klatka IV); wymiana okien na klatkach

► KEN 13: wymiana rynien ; wyprowadzenie pionów kanalizacyjnych ponad dach w mieszkaniu nr 28 i 30; wymiana okien na klatkach

► we wszystkich budynkach przy ul. KEN wymiana liczników ciepła i przepływomierzy

► *Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 147.656,43 zł.*

Nieruchomość 8W (budynek Kołłątaja 1,3)

► Kołłątaja 1: wymiana wodomierzy w mieszkaniach

► Kołłątaja 3: wykonanie chodnika z kostki brukowej wzdłuż budynku ; wykonanie nowego pokrycia dachowego papą termozgrzewalną na 6 klatkach wraz z wymianą pasa pod i nadrynnowego oraz rynien

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 141.418,42 zł.

Nieruchomość 12W (budynek Mickiewicza 48)

► wyremontowanie rynien i rur spustowych przy II klatce

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 763,59 zł.

Nieruchomość 13W (budynek Mickiewicza 52)

► gromadzenie środków na wymianę kotłów z zamkniętą komorą spalania

Nieruchomość 14 W (budynek Mickiewicza 54)

► Wykonanie nowego chodnika z kostki brukowej wzdłuż budynku oraz podejść do klatek

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 19. 366,21 zł.

► Dokonywano wymiany wodomierzy mieszkaniowych w budynkach:

KEN 1; Konstytucji 3 Maja 12, 14, 18; Kołłątaja 3; Kilińskiego 6, 8, 18
na łączną kwotę 70. 911,72 zł.

► Nie dokonywano wymiany stolarki okiennej na budynkach, gdyż Walne Zgromadzenie w 2010 roku podjęło uchwałę, aby w 2011 nie dokonywać fizycznej wymiany okien, a jedynie dokonywać zwrotów mieszkańcom, którzy wymienili okna za własne pieniądze

Na osiedlu „Wschód” dokonano zwrotów na łączną kwotę 92. 416,39 zł.

IV. Windykacja czynszów i kredytów mieszkaniowych za rok 2011.

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2011 r. w zasobach spółdzielczych wynosiło 400.310,86 zł. i stanowiło 7,9 % w stosunku do rocznego naliczenia czynszu.

W porównaniu do roku 2010 zadłużenie zwiększyło się o 8,2 %, co stanowi kwotę 32.941,44 zł. (wpływ na to miało rozliczenie zużycia wody zwiększające zadłużenie o kwotę 23.879,05 zł, i naliczenie odsetek ustawowych w 2011 roku, które nie zostały uregulowane -10.490,24 zł)

Osoby zalegające z opłatami czynszowymi stanowią 22,4 % członków, w tym osoby zalegające z opłatami powyżej 10 m-cy to 1,9 % członków.

W przeliczeniu na jedno mieszkanie zadłużenie wynosi 268,84 zł.

Około 38,5 % ogólnego zadłużenia (154.793,83 zł.) spowodowana jest przez 28 osób, które zalegają z opłatami za mieszkanie 10 m-cy i więcej.

Budynki, w których występują największe zaległości czynszowe to:

1. Konstytucji 3 Maja 12 – zadłużenie 74.198,66 zł
2. Kołłątaja 3 - zadłużenie 23.639,93 zł

3. Kołłątaja 1 – zadłużenie 21.853,11 zł
5. KEN 5 – zadłużenie 18.895,23 zł
4. Konstytucji 3 Maja 16 – zadłużenie 17.348,34 zł

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

- wezwania do zapłaty i pisma ponagląjące (637 szt.)
- wezwania ostateczne przedsądowe (56 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (28 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (12 szt.)
- noty odsetkowe (146 szt.)

W 2011 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo-egzekucyjnych :

- egzekucja komornicza 13.176,85 zł.
- wpłaty dłużników 371.056,86 zł.
- RAZEM 384.233,71

Splata kredytu i odsetek objęte są budynki przy ul. KEN 1, 3, 13 oraz Kołłątaja 1 i 3.

Zadłużenie z tyt. kredytów na 31.12.2011 r. wynosiło 95.167,41 zł.

Mieszkań obciążonych kredytem i odsetkami jest 47, co w stosunku do ogółu mieszkań spółdzielczych stanowi 3,16 %.

Budynki, w których występują zaległości kredytowe to:

1. Kołłątaja 1 24.540,31 zł.
2. Kołłątaja 3 57.038,53 zł.
3. KEN 1 7.129,72 zł.
4. KEN 13 6.458,85 zł.

W stosunku do tych osób prowadzone jest postępowanie windykacyjne w postaci:

- wezwania ostateczne przedsądowe (25 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (3 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (1 szt.)
- wywiady i rozmowy przeprowadzone w mieszkaniach dłużników

W 2011 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczych 30.925,75 zł.

V. Kontrole w Spółdzielni.

W 2011 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez:

- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej – badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010 rok -wynik pozytywny.
- Komisja - PKO BP S.A. w Sandomierzu – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych. Wynik kontroli pozytywny
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Kielce- kontrola prawidłowości prowadzenia dokumentów w zakresie ubezpieczeń społecznych. Wynik kontroli pozytywny

VI. Informacje ogólne

- w 2011 roku Spółdzielnia obchodziła jubileusz 45-lecia istnienia. W związku z powyższym Rada Nadzorcza wystąpiła do Prezydenta o nadanie działaczom spółdzielczym odznaczeń państwowych oraz do Krajowej Rady Spółdzielczej o nadanie odznaczeń "Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego". Zarząd natomiast wystąpił o nadanie odznaczeń państwowych za wieloletnią pracę dla pracowników Spółdzielni. We wrześniu w imieniu Prezydenta Wicewojewoda Świętokrzyski Pani Beata Oczkiewicz wręczyła dwa Złote Medale za Długoletnią Służbę i jeden srebrny oraz dwa Złote i jeden Srebrny Krzyż Zasługi. W imieniu Krajowej Rady Spółdzielczej przedstawiciele Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Panowie Marek Juskiewicz oraz Henryk Rozmus wręczyli cztery odznaczenia „Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego”

- od października 2011 w strukturze organizacyjnej Spółdzielni zaszły zmiany – w miejsce dwóch odrębnych administracji została utworzona jedna komórka z jednym stanowiskiem kierowniczym, a w celu udogodnienia obsługi mieszkańców część pracowników administracji pracuje na osiedlu „Wschód”.

Od stycznia 2012 roku zlikwidowany został Dział Konserwatorów wraz z likwidacją stanowiska kierowniczego, a pracownicy tego działu zostali przesunięci do Działu Administracji. Stan zatrudnienia w 2012 roku uległ zmniejszeniu w stosunku roku 2011 o cztery etaty, tj.: kierownik Działu Administracji Osiedla „Wschód”, konserwator zieleni, sprzątaczką biurową i inspektor do spraw czynszów.

- Zarząd czynił starania wykupu od Gminy na własność gruntów, które Spółdzielnia posiada w wieczystym użytkowaniu. Z użytkowaniem wieczystym wiążą się opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów. Z chwilą uzyskania prawa własności gruntu do regulowania pozostałby jedynie podatek od nieruchomości. Gmina mogła udzielić nam nawet 97 % bonifikaty na wykup, tak więc po stronie nabywcy pozostałaby do uregulowania należność w wysokości 3 %.

Kwota, jaką mieszkańcy byliby zobowiązani uiścić na rzecz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wahała się w granicach od 100 do 300 zł i skompensowałaby się po upływie około 5 lat.

Do zrealizowania wykupu konieczne było złożenie przez mieszkańców oświadczenia o wyrażeniu zgody na wszczęcie postępowania przez Spółdzielnię. Pomimo kilkakrotnych prób Zarządu poprzez umieszczanie ogłoszeń na klatkach oraz umieszczenie w „Kurierze Domowym” artykułu w sprawie wykupu wraz z drukiem oświadczenia gotowym do wypełnienia zainteresowanie mieszkańców tematem wykupu gruntów było znikome.

Na dzień dzisiejszy Ustawa, dająca możliwości wykupu gruntów z zastosowaniem bonifikaty jest nieaktualna.

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:

□ wyboru dwóch przedstawicieli na zjazd przedkongresowy przed V Kongresem Spółdzielczości

(W związku z faktem, iż Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej zwołało na listopad 2012 r. V Kongres Spółdzielczości spółdzielnie wszystkich branż wybierają swoich przedstawicieli na zjazdy przedkongresowe i spośród tych przedstawicieli wybierani są dopiero delegaci na Kongres. W 2008 roku Zebranie Przedstawicieli Członków wybrało na przedstawicieli Pana Stefana Orłowskiego i Janusza Walczaka, natomiast na delegatów na IV Kongres Spółdzielczości Zjazd Ziemi Świętokrzyskiej wybrał Pana Janusza Walczaka i Włodzimierza Pasternaka)

□ rozpatrzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia z członkostwa Spółdzielni

(Członek Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej wykluczony został w marcu 2012 roku z członkostwa Spółdzielni w związku z uchylaniem się od wykonywania obowiązku statutowego jakim jest terminowe regulowanie opłat za zajmowane mieszkanie. Członkowie zadecydują, czy uwzględnić odwołanie i uchylić uchwałę Rady Nadzorczej, czy też odwołanie członka oddalić i uchwałę Rady o wykluczeniu utrzymać w mocy)

□ nieodpłatnego przekazania Gminie Staszów prawa wieczystego użytkowania działek o nr: 5917/79 i 5917/89 położonych w Staszowie na Osiedlu „Wschód” (działki o łącznej pow. 555 m² znajdujące się za Bankiem PKO S.A. obok placu zabaw, są nieużytkowane i zbędne Spółdzielni; w 2009 r. ZPCz podjęło uchwałę o zbyciu tych działek Gminie. Ponieważ Gmina nie była zainteresowana ich kupnem Zarząd chciałby przekazać je Gminie nieodpłatnie, aby nie ponosić kosztów utrzymania działek)

□ nieodpłatnego przekazania Gminie Staszów prawa wieczystego użytkowania działek o nr: 5920/17, 5920/64, 5920/199, 5920/238, 5920/240 położonych w Staszowie na Osiedlu „Wschód”

(działki o łącznej pow. 994 m² znajdujące się w ul. Kołłątaja i działki przy obwodnicy na wysokości budynku Konstytucji 3 Maja 16 o łącznej pow. 314 m²; są nieużytkowane i zbędne Spółdzielni)

□ zbycia prawa wieczystego użytkowania działek o nr: 5921/60 i 5921/62 o łącznej powierzchni 2.845 m² położonych w Staszowie przy ul. Mickiewicza

(wstępny projekt zagospodarowania przewidywał wybudowanie dwóch budynków wielorodzinnych, jednak ze względu na brak chętnych budowa nie jest realizowana więc Spółdzielnia chce zbyć działki)

□ zbycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Staszowie przy ul. Jana Pawła II 16/16

(na podstawie uchwały RN Spółdzielnia nabyła prawo odrębnej własności w/w lokalu, znajdującego się we Wspólnocie Mieszkaniowej, której jesteśmy administratorem. W/w lokal posiadał znaczne zadłużenie z tytułu nieregulowanych

należności czynszowych. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła decyzję o sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

Ponieważ licytacje prowadzone przez Komornika Sądowego nie doszły do skutku, Spółdzielnia będąc wierzycielem w/w mieszkania mogła go przejąć na korzystnych warunkach. Biorąc pod uwagę cenę nabycia oraz ceny rynkowe podobnych mieszkań - poprzez zbycie odrębnej własności przedmiotowego lokalu Spółdzielnia uzyska dodatkowy dochód , a jednocześnie osiągnie pożądany oddźwięk społeczny jako administrator)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie