

Sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie za 2012 r.

I. Podstawowe wskaźniki gospodarczo- finansowe:

Wielkość zasobów na 31.12.2012 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:

- 939 - mieszkania własnościowe
- 73 - mieszkania lokatorskie
- 477 - mieszkania wyodrębnione

Lokale użytkowe ogółem 1394,50 m², w tym m.in. garaże własnościowe przy ul. Langiewicza 166,50 m² oraz w budynku wielomieszkaniowym o pow. 68,10 m².

Zrzeszeni członkowie ogółem na 31.12.2012 r. - 1455, w tym:

- osoby fizyczne 1415
- osoby fizyczne oczekujące 36
- osoby prawne 4

121 osób posiada lokale w SM i nie jest członkami Spółdzielni (w tym 104- posiadacze mieszkań własnościowych i odrębnej własności, 11 -osoby wykluczone i 6 - najemcy lokali)

Średnioroczne zatrudnienie 27,46 etatów
w tym: 2 etaty -Zarząd Sp-ni
19,50 etaty -pracownicy umysłowi
5,96 etaty- pracownicy fizyczni

II. Wynik finansowy Spółdzielni za 2012 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 ciepłą na ogrzewanie mieszkań oraz podgrzanie ciepłej wody,
- zimną wodą i odprowadzeniem ścieków,
- wywozem nieczystości stałych

Ustalane na podstawie wewnętrznych regulaminów.

Uwzględniając 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, który jest sumą wyników z poszczególnych nieruchomości rozliczany poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów / **nieopodatkowany**/.

2/ Wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni / **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).

Ogółem przychody gzm za 2012 rok**3.589.953,67 (3,83 zł/m² p.u)**

- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych 3.266.718,22 (3,48 zł/m² p.u)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych 323.235,45 (0,35 zł/m²p.u)

Ogółem koszty gzm za 2012 rok**3.622.590,35 (3,86 zł/m²pu)**

- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych 3.342.161,17 (3,56 zł/m²pu)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych 280.429,18 (0,30 zł/m²pu)

Wynik ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) za 2012 wynosi minus 32.636,68 zł co stanowi 0,03 zł/m²pu/m-c.

Wynik ten jest sumą wyników na poszczególnych nieruchomościach z tytułu eksploatacji, konserwacji , podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów.

Na poszczególnych nieruchomościach wyniki kształtują się następująco:

lp	Nazwa nieruchomości	Wynik z tytułu eksploatacji zasobów	Wynik z tytułu konserwacji	Wynik z tytułu podatku od nieruchomości	Wynik z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	Razem Wyniki (GZM)
	ULICE	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota	Kwota zł
1	2 P – ul. J. Pawła II 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 19 ul. Langiewicza 13, 17 / 19725,85 m2pu/	- 30.031,54 - 0,13 zł/m2pu/m-c	- 8.058,39 - 0,03 zł/m2pu/m-c	- 951,18 -----	2.485,00 0,01 zł/m2pu/m-c	- 36.556,11 - 0,15 zł/m2pu/m-c
2	3 P - ul. Wschodnia 8, 8A, 10 / 5512,58 m2pu/	5.146,45 0,08 zł/m2pu/m-c	24.301,66 0,37 zł/m2pu/m-c	- 429,48 -0,01 zł/m2pu/m-c	- 39,61 -----	28.979,02 0,44 Zł/m2pu/m-c
3	4 P - ul. Opatowska 42 /884,75 m2pu/	- 2.322,80 - 0,22 zł/m2pu/m-c	4.701,08 0,44 zł/m2pu/m-c	- 156,72 -0,01 zł/m2pu/m-c	- 72,05 -0,01 zł/m2pu/m-c	2.149,51 0,20 zł/m2pu/m-c
4	5 P - ul. Wschodnia 3A / 1083 m2pu/	- 528,93 -0,04 złm2/pu/m-c	2.442,57 0,19 zł/m2pu/m-c	- 16,56 -----	11,25 -----	1.908,33 0,15 zł/m2pu/m-c

5	2 W - ul. Kilińskiego 4, 8 /3.859,24 m2pu/	- 7.051,40 - 0,15 zł/m2/m-c	1.299,65 0,03 zł/m2pu/m-c	- 493,80 - 0,01 zł/m2pu/m-c	453,66 0,01 zł/m2pu/m-c	- 5.791,89 - 0,12 zł/m2pu/m-c
6	3 W - ul. Kilińskiego 6 / 2009,85 m2pu/	- 4.816,89 - 0,20 zł/m2pu/m-c	2.719,16 0,11 zł/m2pu/m-c	- 215,52 - 0,01 zł/m2pu/m-c	120,82 0,01 zł/m2pu/m-c	- 2.192,43 - 0,09 zł/m2pu/m-c
7	4 W - ul. Kilińskiego 14 / 1960,35 m2pu/	- 4.495,59 - 0,19 zł/m2pu/m-c	- 2.917,37 - 0,12 zł/m2pu/m-c	- 24,72 zł/m2pu/m-c	266,90 0,01 zł/m2pu/m-c	- 7.170,78 - 0,30 zł/m2pu/m-c
8	5 W - ul. Kilińskiego 18 /2325,10 m2pu/	- 3.189,19 - 0,11 zł/m2pu/m-c	- 2.115,31 - 0,08 zł/m2pu/m-c	- 98,76 -----	149,26 0,01 zł/m2pu/m-c	- 5.254,00 - 0,18 zł/m2pu/m-c
9	6 W - ul. Konstytucji 3 Maja 12, 14, 16, 18 / 12097,10 m2pu/	- 4.613,30 - 0,03 zł/m2pu/m-c	2.920,33 0,02 zł/m2pu/m-c	- 731,47 -----	494,17 -----	- 1.930,27 - 0,01 zł/m2pu/m-c
10	7 W - ul. KEN 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 / 16035,90 m2pu/	- 22.983,62 - 0,12 zł/m2pu/m-c	5.324,78 0,03 zł/m2pu/m-c	- 368,76 -----	1.547,30 0,01 zł/m2pu/m-c	- 16.480,30 - 0,08 zł/m2pu/m-c
11	8 W - ul. Kołłątaja 1,3 / 8051,00 m2pu/	2.756,09 0,03 zł/m2pu/m-c	9.711,04 0,10 zł/m2pu/m-c	- 304,04 -----	520,08 0,01 zł/m2pu/m-c	12.683,17 0,14 zł/m2pu/m-c
12	12 W - ul. Mickiewicza 48 / 1449,63 m2pu /	- 971,33 - 0,06 zł/m2pu/m-c	2.774,97 0,16 zł/m2pu/m-c	- 86,40 -----	185,84 0,01 zł/m2pu/m-c	1.903,08 0,11 zł/m2pu/m-c
13	13 W - ul. Mickiewicza 52 /1561,30 m2pu /	- 2.205,88 - 0,12 zł/m2pu/m-c	- 103,15 - 0,01 zł/m2pu/m-c	- 64,34 -----	- 9,54 -----	- 2.382,91 - 0,13 zł/m2pu/m-c
14	14 W - ul. Mickiewicza 54 / 1518,20 m2pu/	- 2.620,73 - 0,14 zł/m2pu/m-c	- 194,75 - 0,01 zł/m2pu/m-c	86,08 -----	228,30 0,01 zł/m2pu/m-c	- 2.501,10 - 0,14 zł/m2pu/m-c

15	Razem w Sp-ni Wyniki z GZM na poszczególnych nieruchomościach /78.073,85 m2pu/	- 77.928,66 - 0,08 zł/m2pu/m-c	42.806,27 0,05 zł/m2pu/m-c	- 3.855,67 - 0,01 zł/m2pu/m-c	6.341,38 0,01 zł/m2pu/m-c	- 32.636,68 - 0,03 zł/m2pu/m-c
16)	Przychody z pozostałej działalności gospodarczej za 2012 rok /535.649,72 minus podatek 17.854,00/ 517.795,72 (0,55zł/m2pu/m-c)					
17)	Koszty uzyskania przychodu z pozostałej działalności gospodarczej			448.725,05 (0,48 zł/m2pu/m-c)		
18)	Dochód netto – nadwyżka bilansowa			69.070,67 (0,07zł/m2pu/m-c)		

Ujemne wyniki na poszczególnych nieruchomościach są różne i zależą przede wszystkim od kosztów zależnych od spółdzielni i kosztów niezależnych od spółdzielni.

Koszty w części zależne od spółdzielni to : / m.in. koszty utrzymania mienia ogólnego spółdzielni na które składają się koszty utrzymania budynków administracji, koszty osobowe dotyczące osób wykonujących prace na rzecz administracji, księgowości, windykacji, koszty organów samorządowych : Zarząd, Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni , koszty usług telefonicznych, informatycznych , prawnych, koszty pełnienia pogotowia awaryjnego, koszty doręczenia korespondencji, odczytów wodomierzy, szkolenia pracowników i wyjazdów służbowych, dozór obiektu, koszty pustostanów, ogłoszeń prasowych o przetargach, zużycia materiałów biurowych i wyposażenia, koszty konserwacji zasobów mieszkalnych, wynagrodzenia i narzuty konserwatorów , sprzątanie wewnątrz budynków i powierzchni wokół budynków, odśnieżania chodników , konserwacja instalacji elektrycznej . gazowej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania .

Do kosztów niezależnych od spółdzielni, na które spółdzielnia nie ma wpływu należą przede wszystkim : koszty zużycia energii elektrycznej na klatkach schodowych , poniesionych kosztów sądowych na windykację należności za mieszkania i ich wyegzekwowanie od dłużnika, koszty podatku od nieruchomości i gruntów, koszty wieczystego użytkowania gruntów, zużycia wody , energii cieplnej do celów ogrzewania biur, koszty amortyzacji , koszty za materiały biurowe i wyposażenie, koszty prowizji bankowej i pocztowej , koszty usług kominiarskich, deratyzacji i dezynsekcji.

Rozliczenie ujemnych wyników z tytułu eksploatacji za 2012 rok zostało uwzględnione przy opracowaniu kalkulacji opłat eksploatacyjnych na 2013 rok i będzie wprowadzone do planowanych zmian naliczeń opłat za mieszkania od 1 lipca 2013r.

Przy opracowywaniu planu kosztów na 2013 rok uwzględnione zostały koszty poniesione w roku poprzednim i na tej podstawie zaplanowano koszty na 2013 rok na poszczególne nieruchomości w podziale na:

- koszty bezpośrednie dotyczące danej nieruchomości / usługi kominiarskie, deratyzacji i dezynsekcji, ubezpieczenia budynków, podatku od nieruchomości ,

wieczystego użytkowania gruntów , sprzątania klatek i powierzchni wokół budynków , koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych , odczytów wodomierzy , koszty 5 letnich pomiarów elektrycznych ,koszty opłat sądowych (gzm) /

- koszty wspólne dotyczące pozostałych występujących kosztów zależnych i niezależnych w spółdzielni tj; kosztów związanych z utrzymaniem , organizacją i obsługą spółdzielni jako całości tzw. koszty ogólne spółdzielni i koszty wspólne nieruchomości.

Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do m2pu na każdą nieruchomość .

Natomiast wyniki z gospodarki mediami (zużycie gazu, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości stałych, konserwacja i dostawa sygnału TV, zostały rozliczone z mieszkańcami i przeniesione na konta rozrachunkowe zespołu „2,, i nie są elementem wyniku finansowego.

III. FUNDUSZ REMONTOWY - OGÓŁEM

Tworzenie i gospodarowanie Funduszem Remontowym ogółem przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	2012
1	Stan na dzień 01.01.-BO	-303 858,54
	I. Zwiększenia –ogółem:	943 738,75
1.	Odpis na fundusz ogółem w tym:	917 680,56
a.	fundusz remontowy nieruchomości	739 669,68
b.	fundusz remontowy SM w tym:	178 010,88
-	na wymianę stolarki okiennej	140 535,48
-	na fundusz rezerwowy	37 475,40
2.	Odpłatność za wymianę stolarki okiennej	15 521,57
3.	Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na fundusz rezerwowy	5 083,62
4.	Zwrot za używane wodomierze	5 453,00
	II. Zmniejszenia ogółem:	775 978,96
-	w tym na nieruchomości:	
	Zmniejszenia wydatki na:	
1.	Wymiana pionów wodno-kanal. oraz poziomów	25 628,08
2.	Remont dachów, kominów, obróbki blacharskie	111 589,39
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych	38 641,68
4.	Remont chodników i opasek wokół Budynku	1 416,37
5.	Remont instalacji elektrycznej w budynkach	8 025,43
6.	Remonty płyt balkonowych	7 986,56
7.	Remonty instalacji odgromowej	8 967,81
8.	Inne nieplanowane prace	16 590,92
9.	Malowanie klatek schodowych	27 549,12
10	Remont wiatrołapów	206 442,68

11	Remonty posadzek w piwnicach	5 940,00
12.	Wymiana wodomierzy w mieszkaniach	129 031,16
13.	Razem na nieruchomości (1-12)	587 809,20
14.	Wymiana stolarki okiennej Oś. Wsch. i Oś. Pół.	170 576,66
15.	Koszty wymiany stolarki okiennej z funduszu rezerwowego	17 593,10
16.	Stan na 31.12.	-136 098,75

Ogółem fundusz remontowy za 2012 rok wykazuje saldo ujemne na kwotę 136.098,78. W tym na bieżące saldo przypada kwota dodatnia na kwotę 160.304,94 zł a na rozliczenia międzyokresowe przypada kwota ujemna w wysokości 296.403,69 zł.

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/m2pu do 0,90 zł/m2pu oraz fundusz remontowy spółdzielni w kwocie 0,19 zł/m2pu z przeznaczeniem na wymianę stolarki okiennej na kwotę 0,15 zł/m2pu i na fundusz rezerwowy kwotę 0,04 zł/m2pu .

Analityczne zestawienie przychodów ogółem łącznie z bilansem otwarcia dodatnim , odpisem na fundusz remontowy i dofinansowaniem nieruchomości z funduszu rezerwowego oraz poniesionymi kosztami wraz z bilansem otwarcia ujemnym

z poszczególnych części funduszu remontowego na dzień 31.12.2012 zawiera tabela .

lp	Nazwa nieruchomości	Przychody ogółem Na 31.12. 2012	Koszty ogółem Na 31.12. 2012	Saldo Dodatnie (+)	Saldo ujemne (-)	Ogółem Saldo Na 31.12.2012
	ULICE	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł	Kwota zł
1	2 P – ul. J. Pawła II 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 19 ul. Langiewicza 13, 17 / 19.725,85m2pu/ Odpis 0,52 zł/m2pu/m-c	148.282,16	154.588,65		- 6.306,49	- 6.306,49
2	3 P - ul. Wschodnia 8, 8A, 10 / 5.512,58 m2pu/ Odpis 0,80 zł/m2pu/m-c	56.046,99	42.748,53	13.298,46		13.298,46

3	4 P - ul. Opatowska 42 /884,75 m2pu/ Odpis 0,90 zł/m2pu/m-c	9.549,94	7.673,12	1.876,82		1.876,82
4	5 P - ul. Wschodnia 3A / 1.083 m2pu/ Odpis 0,90 zł/m2pu	6.766,40	8.016,09		- 1.249,69	- 1.249,69
5	2 W - ul. Kilińskiego 8 /2.805,00 m2pu/ Odpis 0,77 zł/m2pu/m-c 2W – ul. Kilińskiego 4 (1.054,24 m2pu) Odpis 0,77 zł/m2pu/m-c	26.617,86 9.741,30	27.294,38 5.891,77	 3.849,53	- 676,52	- 676,52 3.849,53
6	3 W - ul. Kilińskiego 6 / 2.009,85 m2pu/ Odpis 0,77 zł/m2pu/m-c	12.217,40	12.075,69	141,71		141,71
7	4 W - ul. Kilińskiego 14 / 1.960,35 m2pu/ Odpis 0,77 zł/m2pu/m-c	39.175,34	30.985,39	8.189,95		8.189,95
8	5 W - ul. Kilińskiego 18 /2.325,10 m2pu/ Odpis 0,76 zł/m2pu/m-c	21.765,20	21.513,31	251,89		251,89
9	6 W - ul. Konstytucji 3 Maja 12, 14, 16, 18 / 12.097,10 m2pu/ Odpis 0,77 zł/m2pu/m-c	110.034,00	92.136,43	17.897,57		17.897,57
10	7 W - ul. KEN 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 / 16.035,90 m2pu/ Odpis 0,61 zł/m2pu/m-c	273.177,39	253.119,23	20.058,16		20.058,16
11	8 W - ul. Kołłątaja 1,3 / 8.051,00 m2pu/ Odpis 0,77 zł/m2pu/m-c	75.583,40	71.565,33	4.018,07		4.018,07
12	12 W – ul. Mickiewicza 48 / 1449,63 m2pu / Odpis 0,50 zł/m2pu/m-c	18.291,33	3.912,62	14.378,71		14.378,71
13	13 W-ul. Mickiewicza 52 /1.561,30 m2pu / Odpis 0,50 zł/m2pu/m-c	12.437,05	4.901,84	7.535,21		7.535,21
14	14 W – ul. Mickiewicza 54 / 1.518,20 m2pu/ Odpis 0,60 zł/m2pu/m-c	10.931,04	9.909,37	1.021,67		1.021,67
15	Razem Nieruchomości w Sp-ni /78.073,85 m2pu/	830.616,80	746.331,75	84.285,05		84.285,05

16	Oś. Północ – 2P wymiana hydroelewatorów (19.725,85m2pu) Odpis 0,28 zł/m2pu/m-c	66.278,64	257.992,40		- 191.713,76	-191.713,76
17	Oś. Wschód – ocieplenia ścian szczytowych KEN-7W (16.035,90 m2pu) Odpis 0,26 zł/m2pu/m-c	50.031,96	154.721,89		-104.689,93	-104.689,93
18	Wymiana stolarki okiennej na Oś. Północ (27.206,18 m2pu) Odpis 0,15zł/m2pu /m-c	62.550,67	55.417,68	7.132,99		7.132,99
19	Wymiana stolarki okiennej na Oś. Wschód (50.867,67 m2pu) Odpis 0,15zł/m2pu /m-c	120.986,09	115.158,98	5.827,11		5.827,11
20	Fundusz rezerwowy (78.073,85m2pu) Odpis 0,04 zł/m2pu	40.558,11	17.593,10	22.965,01		22.965,01
21	Fundusz z przekształceń mieszkań z ubiegłych lat	40.094,78		40.094,78		40.094,78
20	Razem Fundusz Remontowy za 2012 rok	1.211.117,05	1.347.215,80	168.537,64	-304.636,39	-136.098,75

Wyjaśnienie do poz. 16 i 17 w tabeli : 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 stanowiło 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 .;

Ujemny fundusz remontowy z nieruchomości do rozliczenia z mieszkańcami na 3 lata wykazywany jest w bilansie spółdzielni jako rozliczenia międzyokresowe kosztów

i stanowi następujące kwoty:

Bilans otwarcia na 01.01.2012 ogółem - 412.714,29
 - z tego ul. KEN (ocieplenia ścian szczytowych) -154.721,89
 - wymiana hydroelewatorów ul. Jana Pawła II i Lang - 257.992,40

Przychody za 2012 –z odpisu ogółem 116.310,75
 -z tego - ul. KEN (na ocieplenia ścian szczytowych) 50.031,96
 - na wymiana hydroelewatorów ul. Jana Pawła II i Lang. 66.278,79

Bilans zamknięcia na 31.12.2012 do rozliczenia na 3 lata ogółem: - 296.403,69
 - ul. KEN (na ocieplenia ścian szczytowych) (na 2 lata) - 104.689,93

- na wymiana hydroelewatorów ul. Jana Pawła II i Lang. (na 3 lata) - 191.713,76

Struktura w naliczeniach za mieszkania za 2012 rok z tytułu : opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, konserwacji oraz za dostawę mediów kształtuje się następująco:

	w %	2010	2011	2012
1/ opłaty eksploatacyjne		33,30	33,76	37,24
2/ konserwacja budynków		6,04	5,59	5,32
3/ utrzymanie czystości		2,01	1,85	1,74
4/ podatek od nieruchomości i wieczyste		1,26	1,12	1,03
5/ wieczyste użytkowanie gruntów		0,00	0,81	1,01
6/ fundusz remontowy		19,25	17,99	17,03
7/ opłaty za dodatkowe piwnice		0,12	0,13	0, 13
Razem opłaty na rzecz sp-ni		61,98	61,25	63,50
8/ woda i kanalizacja		21,70	23,76	23,51
9/ odbiór i konserwacja TV		2,41	2,20	2,06
10/ wywóz nieczystości stałych		6,12	5,51	4,67
11/ zużycie gazu		3,22	2,58	2,60
12/ spłata kredytów		1,20	0,93	0,84
13/ ujemny wynik wody		2,77	3,23	2,29
14/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań		0,60	0,54	0,53
Razem opłaty na rzecz innych instytucji		38,02	38,75	36,50
Ogółem		100,00 %	100%	100 %

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 2012 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 2012 roku przeprowadzono następujące przetargi i wybory ofert:

- przetarg na wymianę stolarki okiennej(spośród trzech ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Kowalik” z Połanica)
- przetarg na wymianę stolarki drzwiowej w budynkach przy ul. KEN 1,3,5,7,9,11 (spośród pięciu ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Montanex” ze Staszowa)
- Ogłoszono też przetargi, na które nie wpłynęły żadne oferty, tj.:
 - przetarg na remont wiatrołapów przy ul. KEN (Zarząd na wykonawcę wybrał firmę „Uniwersum II” z Kielc)
 - przetarg na remont dachu na Kilińskiego 14 (Zarząd na wykonawcę wybrał firmę „Uniwersum II z Kielc”)
 - przetarg na wykonanie robót malarskich zewnętrznych i wewnętrznych wiatrołapów na KEN 1,3,5,7,9,11 i Konstytucji 3 Maja 16 (Zarząd na wykonawcę wybrał firmę „Dach-Mal” ze Staszowa)

W 2012 roku ogłoszono też przetarg na przyznanie pierwszeństwa do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności do lokalu przy ul. Konstytucji 3 Maja 12/92 - przetarg nie odbył się, gdyż nikt do niego przystąpił. Ponadto ogłoszono przetarg na zbycie prawa odrębnej własności lokalu przy ul. Jana Pawła II 16/16 – lokal został zbyty

W 2012 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 remontu przewodów kominowych ponad połącią dachową i krycie połąci papą termozgrzewalną
- budynek Jana Pawła II 3: wymiana wodomierzy mieszkaniowych
- budynek Jana Pawła II 5: wymiana wodomierzy mieszkaniowych
- budynek Jana Pawła II 9: wymiana stolarki okiennej na klatkach i w piwnicach

- ▶ budynek Jana Pawła II 11: wymiana wodomierzy mieszkaniowych; wymiana stolarki okiennej na klatkach i w piwnicach
 - ▶ budynek Jana Pawła II 13: wymiana wodomierzy mieszkaniowych; zwrot mieszkańcom za położenie płytek na balkonach we własnym zakresie (29 balkonów)
 - ▶ budynek Jana Pawła II 15: wymiana wodomierzy mieszkaniowych; remont schodów wejściowych kl. I
 - ▶ budynek Jana Pawła II 19: wymiana wodomierzy mieszkaniowych
 - ▶ budynek Langiewicza 17: wymiana odcinka poziomu wody w piwnicy
- Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 99.480,22*

Nieruchomość 3P (Wschodnia 10,8,8a)

- ▶ budynek Wschodnia 8: wymiana poziomu wody w piwnicach, wymiana instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych, zamontowanie transformatora na 24 V, wymiana okienek piwnicznych, wymiana rur spustowych, położenie kostki na wejściach do klatek
 - ▶ budynek Wschodnia 8a: remont schodów wejściowych do budynku , osiatkowanie wylotów na przewodach kominowych
 - ▶ budynek Wschodnia 10: wymiana wodomierzy mieszkaniowych; wymiana poziomu wody w piwnicy, wykonanie posadzki w korytarzach piwnicznych, wymiana okienek piwnicznych, wymiana rur spustowych, położenie kostki na wejściach do klatek
- Ogółem na tej nieruchomości (wraz z wymianą wodomierzy) wydatkowano 42.748,53*

Nieruchomość 4P (Opatowska 42)

- ▶ malowanie klatki schodowej wraz z wymianą osprzętu elektrycznego, remont 4 sztuk płyt balkonowych
- Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 7.673,12*

Nieruchomość 5P(Wschodnia 3A)

- ▶ remont instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych, zamontowanie transformatora na 24 V
- Ogółem na tej nieruchomości (w tym wymiana wodomierzy)wydatkowano 4.111,99 zł.*

▶ Dokonywano wymiany stolarki okiennej i zwrotów za stolarkę wymienioną za środki własne mieszkańców na budynkach: Wschodnia 8 i JP II 11

Na osiedlu „Wschód”:

Nieruchomość 2W (budynek Kilińskiego 4 i 8)

- ▶ Kilińskiego 4: wymiana wodomierzy mieszkaniowych; wymiana obróbek blacharskich, wymiana odcinka instalacji kanalizacyjnej od budynku do studzienki
- ▶ Kilińskiego 8: wymiana pasa pod i nad rynnowego wraz z rynną i wymiana okienka piwnicznego

*Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 19.535,16 zł
(Kilińskiego 4 - 4.991,23 wraz z wymianą wodomierzy; Kilińskiego 8 - 14.543,93 zł).*

Nieruchomość 3W (budynek Kilińskiego 6)

- wymiana 3 pionów wodno-kanalizacyjnych

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 8.765,56 zł.

Nieruchomość 4W (budynek Kilińskiego 14)

- wymiana wodomierzy mieszkaniowych; remont pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi

Łącznie na tej nieruchomości (wraz z wymianą wodomierzy) wydatkowano kwotę 30.985,39 zł.

Nieruchomość 5W (budynek Kilińskiego 18)

- wymiana 2 pionów wodno-kanalizacyjnych; wymiana rury spustowej

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 7.016,67 zł.

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

- Konstytucji 3 Maja 12: remont pokrycia dachowego na długości jednej klatki wraz z wymianą obróbki blacharskiej, usuwanie przecieków na połaci dachowej

- Konstytucji 3 Maja 14: odbudowanie wiatrołapu, wymiana stolarki okiennej na klatkach, remont instalacji odgromowej wraz z pomiarami

- Konstytucji 3 Maja 16: malowanie klatek schodowych i białkowanie korytarzy piwnicznych; wymiana stolarki okiennej na klatkach, remont instalacji odgromowej wraz z pomiarami; wymiana wodomierzy mieszkaniowych

- Konstytucji 3 Maja 18: wymiana stolarki okiennej na klatkach, remont instalacji odgromowej wraz z pomiarami

Łącznie na tej nieruchomości (wraz z wymianą wodomierzy na Konst. 16) wydatkowano kwotę 62.003,46 zł.

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

- KEN 1,3,5,7,9,11 - remont wiatrołapów, tj. prace pokrywcze i dekarские, elewacyjne i malarskie; wymiana stolarki drzwiowej, osprzętu elektrycznego i domofonowego;

- KEN 3,5,7,9,11,13 - wymiana wodomierzy mieszkaniowych

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 253.119,23 zł.

Nieruchomość 8W (budynek Kołłątaja 1,3)

- Kołłątaja 1: odprowadzenie wód opadowych z parkingu

- Kołłątaja 3: wykonanie pokrycia dachowego papą termozgrzewalną na 2 klatkach wraz z wymianą obróbek blacharskich (w 2011 r. dokonano powyższego na 6 klatkach-na dzień dzisiejszy wykonane w 100 %); remont kominów ponad połacią dachową; remont instalacji odgromowej wraz z dokonaniem pomiarów

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 39.617,00 zł.

Nieruchomość 12W (budynek Mickiewicza 48)

► wymiana wodomierzy mieszkaniowych

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 3.912,00 zł.

Nieruchomość 13W (budynek Mickiewicza 52)

► wykonanie zabezpieczenia przewodów kominowych poprzez osiatkowanie;
wymiana wodomierzy mieszkaniowych

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 4.901,84 zł.

Nieruchomość 14 W (budynek Mickiewicza 54)

► wymiana wodomierzy mieszkaniowych

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 3.937,88 zł.

► Dokonywano wymiany stolarki okiennej i zwrotów za stolarkę wymienioną za środki własne mieszkańców na budynkach Kołłątaja 1 (częściowo) i KEN 3

IV. Windykacja czynszów i kredytów mieszkaniowych za rok 2012.

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2012 r. w zasobach spółdzielczych wynosiło 469.174,42 zł. i stanowiło 8,7 % w stosunku do rocznego naliczenia czynszu.

W porównaniu do roku 2011 zadłużenie zwiększyło się o 17,1 %, co stanowi kwotę 68.863,56 zł. (wpływ na to miało rozliczenie zużycia wody zwiększające zadłużenie o kwotę 21.763,94 zł, i naliczenie odsetek ustawowych w 2012 roku, które nie zostały uregulowane -15.557,95 zł)

Osoby zalegające z opłatami czynszowymi stanowią 22,9 % członków, w tym osoby zalegające z opłatami powyżej 10 m-cy to 2,1 % członków.

W przeliczeniu na jedno mieszkanie zadłużenie wynosi 315,30 zł.

Okolo 43,5 % ogólnego zadłużenia (204.913,30 zł.) spowodowana jest przez 31 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 71.977,96 zł
2. Kołłątaja 3 - zadłużenie 29.369,01 zł
3. Kołłątaja 1 – zadłużenie 25.831,55 zł
5. KEN 5 – zadłużenie 23.402,50 zł
4. Konstytucji 3 Maja 16 – zadłużenie 23.162,34 zł

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

- wezwania do zapłaty i pisma ponaglające (743 szt.)
- wezwania ostateczne przedsądowe (90 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (23 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (21 szt.)
- noty odsetkowe (250 szt.)

W 2012 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo-

egzekucyjnych :

-egzekucja komornicza 23.361,73 zł.

-wpłaty dłużników 435.678,63 zł.

RAZEM 459.040,36 zł.

Splata kredytu i odsetek objęte są budynki przy ul. KEN 1 oraz Kołłątaja 1 i 3. Zadłużenie z tyt. kredytów na 31.12.2012 r. wynosiło 76.442,73 zł.

Mieszkań obciążonych kredytem i odsetkami jest 44.

Budynki, w których występują zaległości kredytowe to:

1. Kołłątaja 1 22.367,29 zł.

2. Kołłątaja 3 48.462,84 zł.

3. KEN 1 5.612,60 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 2012 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczych 45.006,16 zł.

V. Kontrole w Spółdzielni.

W 2012 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez:

- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej – badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok -wynik pozytywny.

-Komisja - PKO BP S.A. w Sandomierzu – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych. Wynik kontroli pozytywny

VI. 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 2013 roku przeprowadzona została przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie kompleksowa lustracja działalności Spółdzielni za lata 2010 -2012. Lustratorzy przedstawili wnioski polustracyjne do wykonania przez Spółdzielnię. Informacja na temat lustracji oraz treść wniosków stanowią odrębny materiał - pkt 6 porządku obrad Walnego Zgromadzenia))

☐ kierunków rozwoju Spółdzielni na lata 2014-2017 obejmująca następujące zagadnienia:

1 . Prowadzenie prac remontowych na budynkach, mających na celu obniżenie ich

energochłonności.

2. Kontynuacja porządkowania stanu prawnego gruntów.

3 Kontynuacja ustanawiania odrębnej własności lokali na wnioski mieszkańców.

4. Administrowanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych.

5. Sukcesywna wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych w budynkach.

☐ wyboru członków Rady Nadzorczej

(w 2013 roku upływa 3 letnia kadencja Rady Nadzorczej. Członkowie wybierają na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia 9-cio osobowy skład Rady na kadencję 2013-2016.)

☐ zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej

(podjęcie uchwały ma na celu dostosowanie Regulaminu do obecnie obowiązujących przepisów)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie