

Sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie za 2010 r.

I. Podstawowe wskaźniki gospodarczo- finansowe:

Wielkość zasobów na 31.12.2010 r. ogółem 119.036,70 m² pu
(59 budynków, 2.314 mieszkań)

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

Zasoby zlecone 40.962,85 m²
(23 budynki, 825 mieszkań)

Zasoby Spółdzielni :

- 969 - mieszkania własnościowe
- 84 - mieszkania lokatorskie
- 436 - 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 31.12.2010 r. - 1497, w tym:

- osoby fizyczne 1455
 - osoby fizyczne oczekujące 38
 - osoby prawne 4
- 93 osoby posiadające lokale w SM i nie będące członkami Spółdzielni

Średnioroczne zatrudnienie 31 etatów

w tym: 2 etaty Zarząd Sp-ni

21 etatów pracownicy umysłowi

8 etatów pracownicy fizyczni

II. Wynik finansowy Spółdzielni za 2010 rok

Aby ustalić wynik finansowy, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 17 ust. 1 pkt.44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, odrębnie na każdą nieruchomość,
- 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).

W księgach rachunkowych zostały wyodrębnione ewidencje dokonywanych przez spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:

- kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art.6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z którego wynika, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat z tego tytułu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym,
- pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust. 1 usm: za reklamy, szyldy, dodatkowe piwnice), które służą do pokrywania wydatków związanych z daną nieruchomością,
- kosztów i przychodów operacyjnych pozostałej działalności gospodarczej (koszty sądowe, aktualizację należności, usług administrowania na zlecenie obcych właścicieli budynków, sprzedaż usług remontowo-konserwacyjnych na zewnątrz , sprzedaży materiałów, świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców),
- kosztów i przychodów finansowych spółdzielni : (koszty- odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom, odsetki budżetowe, odsetki bankowe od kredytów) , (przychody - odsetki za nieterminowe wniesienie opłat za mieszkania, odsetki bankowe od rachunku bieżącego , oprocentowanie lokat bankowych).

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, administrowanie zasobów wspólnot mieszkaniowych, tworzenie odpisu aktualizującego należności na odsetki niezapłacone, odsetki zapłacone , świadczenie usług na zewnątrz, i inne usługi nie związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi).

Ogółem przychody	3.725.245,87 zł (3,63 zł/m² p.u)
- w tym : od członków	3.012.211,38 zł (3,22 zł/m ² p.u)
- z pozostałych wpływów	
z tytułu działalności gospodarczej	384.737,81 (0,41 zł/m ² pu)
- z działalności wewnętrznej konserwatorzy	328.296,68 -----
Ogółem koszty	3.893.662,70 (3,81 zł/m²pu)
- w tym eksploatacja zasobów mieszkaniowych	2.853.869,02 (3,05 zł/m ² pu)
- konserwacja zasobów mieszkaniowych	347.793,50 (0,37 zł/m ² pu)
- z pozostałej działalności gospodarczej	363.703,50 (0,39 zł/m ² pu)
- koszty działalności wewnętrznej konserwatorzy	328.296,68 -----

Wynik ogółem w Sp-ni za 2010 wynosi minus 168.416,83 zł co stanowi 0,18 zł/m² pu. Wynik ten jest sumą wyników na poszczególnych nieruchomościach z tytułu eksploatacji i konserwacji oraz wyniku z tytułu pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni.

Na poszczególnych nieruchomościach wyniki kształtują się następująco:

lp	Nazwa nieruchomości	Wynik z tytułu eksploatacji zasobów	Wynik z tytułu eksploatacji	Wynik z tytułu konserwacji zasobów	Wynik z tytułu konserwacji zasobów
	ULICE	Kwota zł	Kwota zł /m ² pu/	Kwota zł	Kwota zł/m ² pu
1	2 P – ul. J. Pawła II 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 19 ul. Langiewicza 13, 17	- 47.211,16	- 0,19	11.155,99	0,05
2	3 P - ul. Wschodnia 8, 8A, 10	-12.629,05	- 0,20	4.184,28	0,06
3	4 P - ul. Opatowska 42	-55,39	-----	3.312,49	0,31
4	5 P - ul. Wschodnia 3A	-1. 393,84	- 0,11	2.512,93	0,19
5	2 W - ul. Kilińskiego 4, 8	- 5.492,38	- 0,11	- 14.096,00	- 0,30
6	3 W - ul. Kilińskiego 6	- 4.044,51	- 0,18	- 2.852,33	- 0,11
7	4 W - ul. Kilińskiego 14	- 3.318,84	- 0,13	- 4.989,09	- 0,21

8	5 W - ul. Kilińskiego 18	- 801,53	- 0,02	- 11.170,62	- 0,40
9	6 W - ul. Konstytucji 3 Maja 12, 14, 16, 18	- 22.371,84	- 0,15	- 20.323,62	- 0,14
10	7 W - ul. KEN 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13	- 27.764,02	- 0,13	- 14.761,44	- 0,08
11	8 W - ul. Kołłątaja 1,3	568,76	0,02	-10.056,30	-0,10
12	12 W - ul. Mickiewicza 48	- 4.322,43	- 0,24	97,55	0,01
13	13 W - ul. Mickiewicza 52	- 3.098,46	- 0,16	2.130,04	0,11
14	14 W - ul. Mickiewicza 54	- 331,44	- 0,02	- 2.328,89	- 0,13
15	Razem w Sp-ni	- 132.266,13	- 0,14	- 57.185,01	- 0,06
16	Wynik z pozostałej działalności gospodarczej sp-ni /netto/	21.034,31	0,02	-----	-----
17	Razem suma wyników w SM	- 168.416,83	- 0,18		

Ujemne wyniki na poszczególnych nieruchomościach są różne i zależą przede wszystkim od kosztów zużycia energii elektrycznej na klatkach schodowych , powierzchni sprzątaney terenów zielonych i ich odśnieżania co w przeliczeniu na m2pu stanowi zróżnicowane kwoty , od poniesionych kosztów sądowych na windykacje należności za mieszkania i ich wyegzekwowanie od dłużnika, od kosztów podatku od nieruchomości i gruntów .

Ujemne wyniki z tytułu eksploatacji za 2010 rok zostały uwzględnione przy opracowaniu kalkulacji opłat eksploatacyjnych na 2011 rok i wprowadzone do naliczeń opłat za mieszkanie od 1 stycznia 2011r.

Natomiast ujemny wynik z tytułu konserwacji zasobów , który powstał szczególnie z powodu usuwania skutków ciężkiej zimy w 2010 zostanie rozliczony w ciągu 3 lat na kwotę 44.358,23 a pozostała kwota pokryta będzie z bieżących wpływów w 2011 roku . Syntetyczne zestawienie kosztów i przychodów z tytułu konserwacji zawiera załącznik.

Analityczne zestawienie przychodów i kosztów oraz wyników i z tytułu konserwacji i eksploatacji za 2010 rok na poszczególne nieruchomości zawiera analiza wykonania kosztów i przychodów za 2010r . Materiały ze względu na dużą objętość do wglądu w Spółdzielni Mieszkaniowej .

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.

Z tego tytułu do rozliczenia z mieszkańcami pozostały następujące kwoty:

1/ Z rozliczenia zimnej wody i kanalizacji za 2010 rok powstał wynik ujemny na kwotę 172.870,86 zł wynikający z różnicy wskazań wodomierzy głównych budynkowych a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych i został wprowadzony do naliczeń w opłatach za mieszkanie na okres od 1 kwietnia 2011 do 31 marca 2012 roku na poszczególne budynki.

2/ Z tytułu rozliczenia zużycia gazu w budynkach spółdzielni pozostało saldo dodatnie na kwotę 24.478,96 na poszczególnych budynkach i zostało uwzględnione przy planowaniu opłat za zużycie gazu na 2011 rok.

Mieszkańcy otrzymali rozliczenia gazu z poszczególnych budynków.

3/ z tytułu wywozu nieczystości stałych pozostało na remonty altanek śmietnikowych, zakup kontenerów i wywóz dużych gabarytów saldo dodatnie na kwotę 79.625,97 zł.

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 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.

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 2010 rok przedstawia się następująco:

Przychody funduszu remontowego :

Bilans otwarcia na 01.01.2010 saldo dodatnie bieżące	275.900,99
Przychody za rok 2010 na bieżące wydatki	
- odpis na fundusz remontowy	779.423,36
- odpłatność za wymianę stolarki okiennej	18.139,35
Razem przychody	1.073.463,70

Koszty

Koszty poniesione za 2010 rok na nieruchomościach	656.358,47
Koszty poniesione na wymianę stolarki okiennej	149.057,89
Koszty poniesione z funduszu rezerwowego wymiana okien	21.103,80
Razem koszty	826.520,16
Saldo dodatnie wynosi na dzień 31.12.2010 r	246.943,54

/Na bieżące potrzeby/

Pozostały ujemny fundusz remontowy do rozliczenia z mieszkańcami na 5 lat wykazywany jest w bilansie spółdzielni jako rozliczenia międzyokresowe kosztów stanowi następujące kwoty:

Bilans otwarcia na 01.01.2010 ogółem	- 385.625,81
- z tego ul. KEN (ocieplenia ścian szczytowych)	-191.313,81
- wymiana hydroelewatorów ul. Jana Pawła II	- 194.312,00

Koszty za 2010 rok ogółem	209.678,00
- z tego - ul. KEN (ocieplenia ścian szczytowych)	13.440,00
- wymiana hydroelewatorów ul. Jana Pawła II i Lang.	196.238,00

Przychody za 2010 –z odpisu ogółem	116.310,73
-z tego - ul. KEN (na ocieplenia ścian szczytowych)	50.031,92
- na wymiana hydroelewatorów ul. Jana Pawła II i Lang.	66.278,81

Bilans zamknięcia na 31.12.2010 do rozliczenia na 5 lat ogółem:	- 478.993,08
- ul. KEN (na ocieplenia ścian szczytowych)	- 154.721,89
- na wymiana hydroelewatorów ul. Jana Pawła II i Lang.	- 324.271,19

Zestawienie przychodów, wydatków i sald z poszczególnych części funduszu remontowego za 2010 rok zawiera załącznik.

Struktura w naliczeniach za mieszkania za 2010 rok z tytułu : opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego oraz za dostawę mediów kształtuje się następująco:

	w %
1/ opłaty eksploatacyjne	33,30
2/ konserwacja budynków	6,04
3/ utrzymanie czystości	2,01
4/ podatek od nieruchomości	1,26
5/ fundusz remontowy	19,25
6/ opłaty za dodatkowe piwnice	0,12
Razem opłaty na rzecz sp-ni	61,98
7/ woda i kanalizacja	21,70
8/ odbiór i konserwacja TV	2,41
9/ wywóz nieczystości stałych	6,12
10/ zużycie gazu	3,22
11/ spłata kredytów	1,20
12/ ujemny wynik wody	2,77
13/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań	0,60
Razem opłaty na rzecz innych instytucji	38,02
Ogółem	100,00 %

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.

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 2010 roku przeprowadzono następujące przetargi:

- na wymianę stolarki okiennej (10.05.2010 r) – *przetarg wygrało Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe „Kowalik” Jerzy Jan Kowalik, ul. Krakowska Duża 40, 28-230 Połaniec*
- na wykonanie chodników i schodów z kostki brukowej przy budynkach: Kołłątaja 1, 3; KEN 13, Wschodnia 3a oraz na wykonanie remontu opasek wokół budynków: Kilińskiego 14, Mickiewicza 48, Mickiewicza 54; JP II 9,11; Wschodnia 3a (10.05.2010 r.) – *przetarg wygrała Firma Usługowo-Handlowo -Produkcyjna „Dakama”, ul. Przejazdowa 20, 28-200 Staszów*
- na remont dachów na Kołłątaja 1, Kilinskiego 6 i JP II 5 (11.05.2010 r.) – *przetarg wygrało Przedsiębiorstwo Produkcji, Handlu i Usług „Uniwersum II” , ul. Paska 6, 25-384 Kielce*
- na docieplenie ścian szczytowych budynku Konstytucji 3 Maja 18 (11.05.2010 r.) – *przetarg wygrał Zakład Produkcyjno-Handlowo-Usługowy „Sanex” Tadeusz Sanecki, ul. Złota 16, 28-200 Staszów*
- na remont 10 sztuk wiatrołapów na Konstytucji 3 Maja 12 i wykonanie zadaszenia i remont wnęk wiatrołapów (4 sztuki) na Kilińskiego 18a (11.05.2010 r.)- *przetarg wygrała firma Usługi Remontowo-Budowlane Paweł Kmiecik , Falki 9, 28-114 Gnojno*
- na wykonanie badań i pomiarów instalacji elektrycznej w 1491 mieszkaniach w zakresie sprawdzenia skuteczności ochrony przeciwporażeniowej (31.08.2010 r.) - *przetarg wygrała firma „Intelster” Sp. z o.o., Dobrów 8a, 28-142 Tuczęty*

W 2010 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)

- wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych w budynkach: Langiewicza 13 kl.I pion lewy; J. P II 11 kl. I pion lewy , kl. III pion lewy, JP II 5 kl I pion lewy, JP II 3/26,28,30 oraz w trzech mieszkaniach odcinki pionów wodno kanalizacyjnych (parter piwnica) ogółem wydatkowano 15.574,12 zł.
- W budynku JP II 19 wykonano wymianę poziomej wody – koszt 4.635,54 zł.
- remont instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych budynku JP II 11 poprzez położenie nowej instalacji w osłonach oraz zamontowano transformatory na 24V . Na zgłoszenia mieszkańców dokonywano napraw instalacji w mieszkaniach oraz wymianę zabezpieczeń.

W budynku JP II 19,13 dokonano przeróbki oświetlenia przed klatkami schodowymi.

Łącznie wydatkowano kwotę 10.116, 66zł.

► W ramach remontu instalacji gazowej po przeglądach budynków dokonano usunięcia nieszczelności na instalacji na kwotę 1.109,63 zł.

► Na budynku JP II 5 wykonano krycie dachu papą termozgrzewalną oraz wymieniono obróbki blacharskie, pasy podrynnowe, nadrynnowe, rynny oraz ogniomury – całkowity koszt 31.137,59 zł.

► Langiewicza 17 - remont przewodów kominowych ponad połącią dachową na budynku na kwotę 18.900,00zł.

► Planowane prace przy budynkach JP II 9,11 tj. wykonanie opasek wokół budynków - 11.016,45 zł

► Budynek JP II 1 -Remont balkonów i podwyższenie balustrad:

na remont wydano ogółem 14. 200,00 , natomiast podwyższenie barierek zostało zlecone grupie konserwatorów Spółdzielni Mieszkaniowej i wyniosło 3.352,20 zł. Dokonano drobnych napraw obróbek blacharskich oraz likwidacji przecieków z dachów – wydatkowano kwotę 3.003,15 zł.

► W ramach prac nieplanowanych wydatkowano kwotę 2.440 na wykonanie przykanalików instalacji burzowej przy budynku JP II 19 oraz pokrycia dachowego nad mieszkaniem J.P II 9/50 oraz Langiewicza 17/30, gdzie wydatkowano łącznie kwotę 4.901,96zł.

Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 134.563,40zł.

Nieruchomość 3P (Wschodnia 10,8,8a)

► Na w/w nieruchomości dokonano usunięcia awarii pionu wodnego w budynku Wschodnia 8. Dokonano wymiany pionu wodno- kanalizacyjnego Wschodnia 8 Kl.II pion środkowy Łącznie wydatkowano kwotę 4.226,95 zł.

► Dokonano remontu instalacji elektrycznej poprzez wymianę kabli i opraw w korytarzach piwnicznych budynek Wschodnia 8 – koszt 2.156,23 zł.

► Wymieniono drzwi wejściowe do klatek w ilości 8 szt na całej nieruchomości koszt 21.079,00 zł

► W budynku Wschodnia 10,8 dokonano malowania klatek schodowych lecz prace te nie zostały zapłacone ze względu na stwierdzone niewielkie usterki, które ze względu na okres świąteczny (grudzień) zostały usunięte w roku bieżącym

Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 29.035,03 zł.

Nieruchomość 4P (Opatowska 42)

► wykonano wymianę pionu wodno kanalizacyjnego oraz w dwóch mieszkaniach na kwotę 3.196,22 zł.

► Ze względu na bardzo trudne warunki zimowe, które spowodowały zamarzanie przewodów spalinowych i wentylacyjnych (piecyki gazowe) administracja zmuszona była zastosować w ramach prac nieplanowanych montaż nasad kominowych ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, co wyniosło 2.428,37zł. Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 5.831,91zł.

Nieruchomość 5P(Wschodnia 3A)

- ▶ wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych -koszt 4.017,62
 - ▶ Remont chodnika i opaski wokół budynku – koszt 13.464,55zł.
 - ▶ W ramach prac nieplanowanych dokonano wymiany uszkodzonej pompy centralnego ogrzewania - koszt 1.952,00zł.
- Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 19.434,17zł.*

▶ Dokonywano wymiany stolarki okiennej na budynku Wschodnia 10 oraz dokonano zwrotów dla mieszkańców którzy wymienili stolarkę we własnym zakresie łącznie na kwotę 51. 862,06 zł.

Na osiedlu „Wschód”:

Nieruchomość 2W (budynek Kilińskiego 4 i 8)

- ▶ Wymieniono 2 piony wodno-kanalizacyjne, które były zaplanowane do wykonania w 2009 r w budynku Kilińskiego 4 na kwotę 7.032 zł.
- ▶ Pomalowano klatki schodowe na budynku Kilińskiego 8 na kwotę 17.000 zł.
- ▶ Zamontowano nowe tablice ogłoszeniowe na klatkach w budynku Kilińskiego 8.
- ▶ Wymieniono pion wodno-kanalizacyjny kuchenny w V-tej klatce w budynku Kilińskiego 8 na kwotę 3.199 zł.
- ▶ Wykonano remont loggii balkonowych na budynku Kilińskiego 8(realizacja planu z 2009 r.) W 2010 r roku usunięto występujące usterki zgodnie z protokołem odbioru i dokonano zapłaty.

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 46.464,53 zł.

Nieruchomość 3W (budynek Kilińskiego 6)

- ▶ Wykonano nowe pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej wraz z remontem kominów, wykonaniem nowych obróbek blacharskich łącznie na kwotę 27.130,00zł
- Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 27.130,25 zł.*

Nieruchomość 4W (budynek Kilińskiego 14)

- ▶ Wymieniono drzwi wejściowe do klatek wejściowych na kwotę 8.163 zł.
- ▶ Wykonano nową opaskę wokół budynku z kostki na kwotę 8.586 zł.
- ▶ Wykonano remont balkonów na budynku w 2009 r. Dokonano zapłaty za wykonane prace po usunięciu występujących usterek i podpisaniu protokołu odbioru w 2010 r łącznie na kwotę 26.410,00 zł.

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 43.159,04 zł.

Nieruchomość 5W (budynek Kilińskiego 18)

- ▶ W miesiącu styczniu pomalowano klatki schodowe w budynku Kilińskiego 18 (realizacja planu z 2009 r) na kwotę 10.800,00 zł.
 - ▶ Wykonano remont wejść do budynku poprzez wykonanie zadaszeń łącznie z wymianą drzwi wejściowych i pomalowaniem wejść na kwotę 17.426 zł.
- Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 28.226,43 zł.*

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

- ▶ Wykonano docieplenie ścian szczytowych na budynku Konstytucji 3 Maja 18 na kwotę 27.777 zł.
 - ▶ Wyremontowano balkony na budynku Konstytucji 3 Maja 16 na kwotę 30.100zł.
 - ▶ Wymieniono poziomy wody ciepłej i zimnej na budynku Konstytucji 3 Maja 12 oraz wymieniono zawory na węźle cieplnym przy budynku Konstytucji 3 Maja 14 na kwotę 31.904 zł.
 - ▶ Wymieniono poziomy wody ciepłej i zimnej na Konstytucji 3 Maja 14 na kwotę 7.866.zł.
 - ▶ Wykonano remont wiatrołapów na budynku Konstytucji 3 Maja 12 kl. I-X łącznie na kwotę 12.794 zł.
 - ▶ Wykonano remont 5 szt płyt balkonowych na budynku Konstytucji 3 Maja 18 w klatce I na kwotę 2.140 zł (realizacja planu z 2009.r) . W 2010 r dokonano zapłaty za wykonane prace po usunięciu występujących usterek i podpisaniu protokołu odbioru robót.
- Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 112.583,13 zł.*

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

- ▶ Wymieniono poziomy wody w piwnicach w budynku KEN 1 (prace planowane w funduszu remontowym w 2009 r) na kwotę 11 035 zł.
 - ▶ Wykonano nowy chodnik z kostki wzdłuż budynku KEN 13 na kwotę 25.246 zł.
 - ▶ Wykonano remont rynien na budynku KEN 13 oraz remont instalacji odgromowej na budynku łącznie na kwotę 1.486 zł.
 - ▶ Wymieniono poziomy wody zimnej w budynku KEN 3 na kwotę 7.972 zł.
 - ▶ Likwidowano przecieki występujące na połączeniach wiatrołapów z budynkiem na KEN 7, wymieniono pękniętą rurę na przyłączy co do budynku KEN 5 oraz usuwano przecieki dachowe na budynku KEN 5 łącznie na kwotę 3.618 zł.
 - ▶ Wymieniono okna na klatkach w budynkach KEN 1,5, 7 i 9 łącznie z montażem obróbek zewnętrznych na kwotę 31.239,70 zł.
 - ▶ Przeprowadzono kompleksowy remont kominów na budynku KEN 7 na kwotę 6.100,08 zł.
 - ▶ Wyprowadzono piony kanalizacyjne w pionie kuchennym ponad dach w mieszkaniach KEN 11/8 oraz KEN 11/10 łącznie na kwotę 2.568 zł.
- Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 89.266,82 zł.*

Nieruchomość 8W (budynek Kołłątaja 1,3)

- ▶ Pomalowano klatki schodowe w budynku Kołłątaja 1 na kwotę 10.800 zł.
- ▶ Wykonano nowe pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej wraz z remontem kominów i wykonaniem nowych obróbek blacharskich na budynku Kołłątaja 1 na kwotę 30.067 zł.
- ▶ Wykonano remont instalacji odgromowej na budynku Kołłątaja 3 na kwotę 1.319,83 zł.
- ▶ Wykonano chodnik (dojście z kostki brukowej)do budynku Kołłątaja 1 łącznie na kwotę 2.977 zł.
- ▶ Wykonano chodnik z kostki wzdłuż budynku Kołłątaja 3. Zapłata za wykonane prace będzie dokonana w 2011 r.
- ▶ Wyprowadzono piony kanalizacyjne ponad dach z mieszkań Kołłątaja 1/19 oraz Kołłątaja 1/40 łącznie na kwotę 3.852 zł.

► Wyremontowano pokrycie dachowe na budynku Kołłątaja 3 na kwotę 2.140
Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 53.845,75zł.

Nieruchomość 12W (budynek Mickiewicza 48)

► W miesiącu czerwcu pomalowano dach na kwotę 16.050 zł.
(wykonanie planu z 2009 r.)

► Wykonano opaskę z kostki brukowej wokół budynku na kwotę 6.357zł.
Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 22.407,93 zł.

Nieruchomość 13 W (budynek Mickiewicza 52)

► Wykonano remont kominów ponad połacią dachową łącznie z remontem przewodów kominowych, osadzeniem nasad kominowych na kwotę 28.772 zł.

► Wykonano przegląd i konserwację kotłów gazowych w budynku przed sezonem grzewczym na kwotę 5.849 zł.

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 34.622,05 zł.

Nieruchomość 14W (budynek Mickiewicza 54)

► Wykonano opaskę z kostki brukowej wokół budynku na kwotę 6. 222 zł.

► Pomalowano kominy ponad połacią dachową na kwotę 3.210 zł.

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 9. 788,01 zł.

► Dokonywano wymiany stolarki okiennej na budynku KEN 5 oraz KEN 13, oraz dokonano zwrotów dla mieszkańców którzy wymienili stolarkę we własnym zakresie łącznie na kwotę 96. 045,83 zł.

► Ponadto na obydwu osiedlach na wszystkich budynkach dokonano pomiaru instalacji elektrycznej w mieszkaniach w zakresie sprawdzenia skuteczności ochrony przeciwporażeniowej

W Spółdzielni od wielu lat prowadzona jest także modernizacja budynków służąca zmniejszeniu zużycia ciepła.

W ostatnich kilkunastu latach koszty energii cieplnej wzrosły do tego stopnia, że opłata za ciepło jest największą pozycją w opłatach za mieszkanie. W takiej sytuacji wielkiego znaczenia nabrało podejmowanie wszelkich działań w celu oszczędzania zużycia ciepła. Niestety spółdzielnie mieszkaniowe nie otrzymują dotacji budżetowych na ten ani zresztą na żaden inny cel.

Zarząd mając na uwadze dobro substancji mieszkaniowej (a przecież wiemy, że niektóre budynki liczą sobie około 40 lat) corocznie opracowuje i realizuje zakres prac, koniecznych do utrzymania budynków oraz mających na celu zmniejszenie zużycia ciepła, a co za tym idzie – zmniejszenia opłat ponoszonych przez członków.

W ostatnich latach docieplono ściany szczytowe w budynkach przy ul. Kołłątaja 1 i 3, Kilińskiego 18; KEN 1,3,5,7,9,11,13; Konstytucji 3 Maja 12,14 i 16; docieplono stropodachy w budynku KEN 3 i 7 (nad pierwszymi klatkami), KEN 13, Kołłątaja 1 i 3, Konstytucji 3 Maja 12 oraz docieplono klatki schodowe na Mickiewicza52(partery).

Dokonano wymiany przestarzałych ciepłych węzłów hydroelewatorowych na węzły wymiennikowe w budynkach przy ul. Jana Pawła II 1,3,5,9,11.

Wykonanie większości z powyższych prac możliwe było dzięki pozytywnej decyzji Rady Nadzorczej o przeznaczeniu środków obrotowych Spółdzielni na przejściowe sfinansowanie w/w robót. Środki te będą sukcesywnie – przez 5, 6 lat zwracane z funduszy remontowych nieruchomości, na których przeprowadzone zostały powyższe modernizacje.

Z przeprowadzonego porównania zużycia ciepła na budynkach, w których zamontowano nowe węzły wymiennikowe w stosunku do budynków z hydroelewatorami wynika, że inwestycja ta przyczyniła się do oszczędności ciepła na poziomie około 15 %.

Poza tym dokonano również wymiany drzwi wejściowych i okien na klatkach na Langiewicza 17 i JP II 19; wymiany drzwi wejściowych na JP II 13 (klatka III), KEN 13, Konstytucji 3 Maja 12; Mickiewicza 48, 54 oraz wymiany okien na klatkach na Wschodniej 8, 10 oraz Kilińskiego 6 i 18.

W 2010 r. wymieniono pozostałe do wymiany węzły hydroelewatorowe, tj. w budynkach przy ul. JP II 13, 15, 19 oraz Langiewicza 13 i 17.

Docieplono także ściany szczytowe na Konstytucji 3 Maja 18 i dokonano wymiany drzwi wejściowych do klatek na Wschodniej 8, 8a i 10 oraz Kilińskiego 14 i 18, a także wymiany okien na klatkach na Wschodniej 3a oraz KEN 1, 5, 7, 9.

Kolejnym elementem przyczyniającym się do zmniejszenia zużycia ciepła jest realizowana od kilku lat wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach.

Powyższa wymiana w 2010 roku objęła budynki przy ul. : Wschodniej 10, KEN 5 i 13.

Wymienione powyżej prace termomodernizacyjne przyczyniają się do zmniejszenia zużycia energii cieplnej, która obecnie jest bardzo droga, a co za tym idzie zaoszczędzone środki pozostają w kieszeniach spółdzielców.

IV. Windykacja czynszów i kredytów mieszkaniowych za rok 2010.

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2010 r. w zasobach spółdzielczych wynosiło 367.369,42 zł. i stanowiło 7,9 % w stosunku do rocznego naliczenia czynszu.

W porównaniu do roku 2009 zadłużenie zwiększyło się o 15,7 %, co stanowi kwotę 57.300,30 zł.

Osoby zalegające z opłatami czynszowymi stanowią 24, % członków, w tym osoby zalegające z opłatami powyżej 10 m-cy to 1,6 % członków.

W przeliczeniu na jedno mieszkanie zadłużenie wynosi 246,72 zł.

Około 34,7 % ogólnego zadłużenia (127.478,53 zł.) spowodowana jest przez 24 osoby, 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 52.203,65 zł (na 1 mieszkanie 522 zł)
2. Kołłątaja 3 - zadłużenie 33.236,58 zł (na 1 mieszkanie 391 zł)
3. Kołłątaja 1 – zadłużenie 26.468,02 zł (na 1 mieszkanie 661 zł)
4. Konstytucji 3 Maja 14 – zadłużenie 17.585,34 zł (na 1 mieszkanie 439 zł)
5. KEN 5 – zadłużenie 16.159,95 zł (na 1 mieszkanie 403 zł)

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

- wezwania do zapłaty i pisma ponaglące (416 szt.)
- wezwania ostateczne przedsądowe (54 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (27 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (2 szt.)
- wywiady i rozmowy przeprowadzone w mieszkaniach dłużników (7 szt.)

W 2010 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo-egzekucyjnych :

- egzekucja komornicza 16.980,41 zł.
- wpłaty dłużników 320.679,65 zł.

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

Zadłużenie z tyt. kredytów na 31.12.2010 r. wynosiło 66.754,71 zł.

W porównaniu do 2009 r. zmniejszyło się o 24,24 %, co stanowi kwotę 21.357,70 zł.

Mieszkań obciążonych kredytem i odsetkami jest 52, co w stosunku do ogółu mieszkań spółdzielczych stanowi 3,49 %.

Budynki, w których występują zaległości kredytowe to:

- | | |
|----------------|---------------|
| 1. Kołłątaja 1 | 15.415,04 zł. |
| 2. Kołłątaja 3 | 42.061,61 zł. |
| 3. KEN 1 | 2.735,44 zł. |
| 4. KEN 13 | 6.542,62 zł. |

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

- wezwania ostateczne przedsądowe (45 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (6 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (1 szt.)
- wywiady i rozmowy przeprowadzone w mieszkaniach dłużników

W 2010 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo-egzekucyjnych :

- egzekucja komornicza 580,20 zł.
- wpłaty dłużników 36.551,52 zł.

V. Kontrole w Spółdzielni.

W 2010 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez:

- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny – kontrolowano stan sanitarny piaskownic na osiedlu „Północ”. Zalecono podjąć działania mające zabezpieczyć piaskownice przed dostępem zwierząt
- Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej – badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2009 rok -wynik pozytywny.
- Komisja - PKO BP S.A. w Sandomierzu – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych. Wynik kontroli pozytywny
- Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie (w kwietniu i maju 2010 r.) – lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2007, 2008 i 2009. Wynik kontroli pozytywny(wnioski z lustracji omawiane były na

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:

- wyboru delegata na VII Zjazd Delegatów Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych

(W związku z faktem, iż w I półroczu 2012 r. roku upływa VI kadencja organów samorządowych Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych należy podjąć w/w uchwałę, aby możliwe było zwołanie VII Zjazdu Delegatów)

- sposobu rozliczania zużycia wody w mieszkaniach

[Podejmując uchwałę członkowie zadecydują o rozliczaniu zużycia wody tylko z wodomierza głównego-budynkowego, bez uwzględniania wskazań wodomierzy mieszkaniowych, a nie jak do tej pory ze wskazań zarówno wodomierza budynkowego jak i wodomierzy mieszkaniowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. nr 72/2001, poz. 747) nie ma takiej możliwości, aby nie brać pod uwagę wskazań wodomierza głównego.

Z analizy zużycia wody wg wskazań tylko wodomierzy budynkowych wynika, że średnie zużycie wody w zasobach spółdzielczych za 2010 rok wyniosło 3,21 m³ na osobę -średnia ta zawiera w sobie również niebilansującą się wodę.

Jeżeli członkowie nie podejmą w/w uchwały pozostanie poprzedni system rozliczania zużycia wody, tj. wg wskazań wodomierza głównego i mieszkaniowych. Ponieważ w bieżącym roku upływa okres legalizacji około połowy wszystkich wodomierzy mieszkaniowych na ich wymianę musimy wydać około 128.000,00 zł (na wodomierze suchobieżne) lub około 200.000,00 zł. (jeśli chcielibyśmy zamontować wodomierze z odczytem radiowym).

W 2012 roku upływa legalizacja pozostałej części wodomierzy mieszkaniowych. Na ich wymianę będziemy musieli wydać około 139.000,00 zł (na suchobieżne) lub około 217.000,00 zł (na wodomierze z odczytem radiowym).

Legalizacja wymagana jest prawem co 5 lat, więc co 5 lat musimy ponosić znaczne koszty wymiany wodomierzy, co i tak nie likwiduje problemu niebilansującej się wody i znacznych opłat z tego tytułu. Wymiana wodomierzy zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków nr 13/2003 finansowana jest częściowo z funduszu remontowego i wydane na nią w/w kwoty znacznie ograniczą prowadzenie remontów na budynkach.

Do Państwa więc należy decyzja czy podjąć uchwałę i rozliczać zużycie wody tylko w oparciu o wodomierz budynkowy, a czy może odrzucić uchwałę i pozostać przy dotychczasowym systemie, który jednak wymaga ponoszenia znacznych kosztów na wymianę wodomierzy mieszkaniowych co 5 lat]

□ zbycia prawa wieczystego użytkowania działki nr 5779/3 przy ul. Opatowskiej
o pow. 300 m²
(działka znajdująca się przed budynkiem Opatowska 42 od strony ulicy
Opatowskiej, jest nieużytkowana i zbędna Spółdzielni)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie