

Sprawozdanie z działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2013r

I. Podstawowe wskaźniki gospodarczo- finansowe:

Wielkość zasobów na 31.12.2013 r. ogółem 122.074,30 m²p.u.
(61 budynków, 2.382 mieszkań)

Zasoby własne 78.073,85 m²p.u.
(36 budynków, 1.489 mieszkań)

Zasoby zlecone 44.000,45 m²p.u.
(25 budynków, 893 mieszkań)

Zasoby Spółdzielni : 1.489 mieszkań

- 937 - mieszkania własnościowe (w tym 107 bez członkostwa)
- 68 - mieszkania lokatorskie
- 484 - mieszkania wyodrębnione (w tym 26 bez członkostwa)

Lokale użytkowe ogółem 1.394,50 m²p.u. w tym :

- garaże własnościowe przy ul. Langiewicza 11 o powierzchni 166,50 m²p.u.
- garaże własnościowe w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Mickiewicza 52 o pow. 68,10 m²p.u.
- budynki administracyjne , warsztatowo-magazynowe na Oś. Północ i Oś. Wschód o pow. 1159,90 m²p.u. stanowiące mienie spółdzielni mieszkaniowej

Zrzeszeni członkowie ogółem na 31.12.2013 r. – 1407 w tym:

- osoby fizyczne 1367
- osoby fizyczne oczekujące 36
- osoby prawne 4

Średnioroczne zatrudnienie 26,13 etatów

w tym: 2 etaty Zarząd Sp-ni
18,78 etatów pracownicy umysłowi
5,35 etatów pracownicy fizyczni

II. Wynik finansowy Spółdzielni za 2013 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 zużyta w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz wspólnej części nieruchomości,
- energią ciepłą na ogrzewanie mieszkań oraz podgrzanie ciepłej wody,
- zimną wodą i odprowadzeniem ścieków,
- wywozem nieczystości stałych /odpady komunalne/

Opłaty ustalane są na podstawie wewnętrznych regulaminów .

Uwzględniając przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia Mieszkaniowa w prowadzonej przez siebie ewidencji księgowej dokonuje rozgraniczenia kosztów i przychodów oraz wyników na prowadzonej działalności wydzielając gospodarkę zasobami mieszkaniowymi , z której dochody podlegają zwolnieniu od CIT, zgodnie z art. 17 ust.1 pkt. 44 ustawy oraz pozostałą działalność gospodarczą, z której dochody są opodatkowane wg normalnych zasad.

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

Bilansowo Spółdzielnia Mieszkaniowa wykazuje :

1/ Wynik z tytułu eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych , który jest sumą wyników z poszczególnych nieruchomości rozliczany poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów / **wynik gzm nieopodatkowany**/.

2/ Wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni / **wynik opodatkowany**/ (do której zaliczamy: wynajem powierzchni użytkowych , koszty opłat sądowych przypadające na pozostałą działalność gospodarczą, administrowanie zasobów wspólnot mieszkaniowych, tworzenie odpisu aktualizującego należności na odsetki niezapłacone, odsetki zapłacone ,najem mieszkań , świadczenie usług na zewnątrz i inne usługi nie związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi).

1/ Ogółem przychody gzm za 2013 rok	3.721.005,12	(3,96 zł/m²p.u.)
- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych	3.289.941,53	(3,51 zł/m ² p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych	431.063,59	(0,45 zł/m ² p.u.)

2/ Ogółem koszty gzm za 2013 rok **3.446.137,81 (3,66 zł/m²p.u.)**

- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych 3.151.440,74 (3,36 zł/m²p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych 294.697,07 (0,30 zł/m²p.u.)

3/ Wynik ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) za 2013 wynosi 274.867,31 zł co stanowi 0,30 zł/m²p.u./m-c.

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

Wykaz nieruchomości i kształtowanie się poszczególnych wyników zawiera załącznik Nr 1.

Na poszczególnych nieruchomościach powstały za 2013 rok wyniki dodatnie i ujemne, które zostały uwzględnione przy opracowaniu planu kosztów eksploatacji na 2014 rok. Koszty eksploatacji ponoszone przez spółdzielnię w ramach prowadzonej działalności gospodarczej to m.in. koszty:

- utrzymania budynków administracji i dozoru obiektu ,
- osobowe dotyczące osób wykonujących prace na rzecz administracji, księgowości, windyacji,
- organów samorządowych : Zarząd, Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni ,
- usług telefonicznych, informatycznych , prawnych, kominiarskich, deratyzacji i dezynsekcji , pełnienia pogotowia awaryjnego,
- opłat pocztowych, bankowych i doręczenia korespondencji,
- odczytów wodomierzy,
- szkoleń pracowników i wyjazdów służbowych,
- koszty pustostanów,
- ogłoszeń prasowych o zbyciu mieszkań ,o przetargach na wykonanie robót budowlanych,
- zużycia materiałów biurowych , zakupu wyposażenia i prasy fachowej,
- zużycia energii elektrycznej i ciepłej w budynkach administracji i na klatkach schodowych,
- opłat sądowych na windykacje należności za mieszkania i ich wyegzekwowanie od dłużnika,
- podatku od nieruchomości i gruntów,
- wieczystego użytkowania gruntów,
- zużycia wody w budynkach administracji,
- amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych
- sprzątnięcia klatek schodowych i terenów wokół budynków,
- ubezpieczeń od ognia i innych zdarzeń losowych,
- pomiarów elektrycznych co 5 lat,
- konserwacji instalacji elektrycznej , gazowej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania zasobów mieszkaniowych,
- utrzymanie terenów zielonych , odśnieżania chodników ,

Koszty eksploatacji dotyczące bezpośrednio danej nieruchomości / tj; usługi kominiarskie, deratyzacji i dezynsekcji, ubezpieczenia budynków, podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, sprzątania klatek i powierzchni wokół budynków, koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych, odczytów wodomierzy, koszty 5 letnich pomiarów elektrycznych, koszty opłat sądowych związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, koszty konserwacji i utrzymania terenów rozliczane są na 1m²p.u. danej nieruchomości, natomiast wszystkie pozostałe koszty wspólne związane z utrzymaniem zasobów i obsługą spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do całości m²p.u. wszystkich nieruchomości.

Przychody i koszty z gospodarki mediami tj.: (za zużycie gazu, zimnej wody i odprowadzenia kanalizacji, konserwacji i dostawy sygnału TV, zostały rozliczone z mieszkańcami poprzez konta rozrachunkowe zespołu „2,, i nie są elementem wyniku finansowego.

Koszty związane z odbiorem odpadów komunalnych ponoszone są w zależności od ilości osób zamieszkałych mieszkaniu według oświadczenia i w takiej samej wysokości pobierane są opłaty.

Opłaty zostały wprowadzone „Ustawą o gospodarowaniu odpadami komunalnymi,, z dniem 1 lipca 2013 roku.

Przychody i koszty za II półrocze 2013 roku wyniosły 146.573,00 zł.

Wynik z tego tytułu jest zerowy.

4/ Przychody z pozostałej działalności gospodarczej za 2013 rok

/1.350.194,39 minus podatek 182.727,00/ 1.167.467,39 (1,25zł/m²p.u./m-c)

5/ Koszty uzyskania przychodu z pozostałej działalności gospodarczej

400.195,64 (0,43 zł/m²p.u./m-c)

**6/ Dochód netto – nadwyżka bilansowa
Ogółem**

767.271,75 (0,82 zł/m²p.u./m-c)

Z poz. 6 - nadwyżka bilansowa z tytułu zbycia wieczystego użytkowania

gruntów stanowi kwotę netto 747.439,22 (0,80 zł/m²p.u.)

- nadwyżka bilansowa z pozostałych tytułów

stanowi kwotę netto 19.832,53 (0,02 zł/m²p.u.)

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 do 0,90 zł/m²p.u.** oraz na fundusz remontowy spółdzielni w wysokości **0,19 zł/m²p.u.** z przeznaczeniem na wymianę stolarki okiennej w kwocie **0,15 zł/m²p.u.** i na fundusz rezerwowy w kwocie **0,04 zł/m²p.u.**

1/ Bilans otwarcia na 01.01.2013	- 136.098,75
2/ Przychody ogółem za rok 2013	1.004.141,27
3/ Koszty ogółem za rok 2013	619.330,74
4/ Stan funduszu remontowego na 31.12.2013r	248.711,78

Ogółem fundusz remontowy za 2013 rok wykazuje saldo dodatnie na kwotę **248.711,78** co stanowi 0,27 zł/m²p.u./m-c.

Analityczne zestawienie stanu funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach i z pozostałych tytułów na dzień **31.12.2013r** zawiera **załącznik nr 2.**

Struktura w naliczeniach za mieszkania za 2013 rok z tytułu : opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, konserwacji oraz za dostawę mediów kształtuje się następująco:

	w %	2011r	2012 r	2013r
1/ opłaty eksploatacyjne		33,76	37,24	37,26
2/ konserwacja budynków		5,59	5,32	5,17
3/ utrzymanie czystości		1,85	1,74	1,70
4/ podatek od nieruchomości		1,12	1,03	1,03
5/ wieczyste użytkowanie gruntów		0,81	1,01	1,17
6/ fundusz remontowy		17,99	17,03	16,62
7/ opłaty za dodatkowe piwnice		0,13	0,13	0,13
8/ czynsz za najem mieszkań				0,22
Razem opłaty na rzecz sp-ni		61,25	63,50	63,30
9/ woda i kanalizacja		23,76	23,51	23,91
10/ odbiór i konserwacja TV		2,20	2,06	2,14
11/ wywóz nieczystości stałych		5,51	4,67	4,84
12/ zużycie gazu		2,58	2,60	2,63
13/ spłata kredytów		0,93	0,84	0,87
14/ ujemny wynik wody		3,23	2,29	1,75
15/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań		0,54	0,53	0,52
16/ opłaty za media na umowy najmu				0,04
Razem opłaty na rzecz innych instytucji		38,75	36,50	36,70
Ogółem		100,00 %	100%	100 %

Fundusz remontowy stanowi 16,62 % w naliczeniach opłat za 2013 rok.

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 2013 roku wyniosło prawie 500 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 2013 roku przeprowadzono następujące przetargi i wybory ofert:

- przetarg na wymianę stolarki okiennej(spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Kowalik” z Połańca)
- przetarg na malowanie klatek schodowych w budynkach: Konstytucji 3 Maja 14; Jana Pawła II 9 i 11
(spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Mal-Bud” ze Staszowa)
- przetarg na remont dachów na KEN 9, 11 i Konstytucji 3 Maja 12
(spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Uniwersum II” z Kielc)
- Ogłoszono też przetargi, na które nie wpłynęły żadne oferty, tj.:
 - przetarg na remont wiatrołapów przy ul. Konstytucji 3 Maja 14 (na wykonawcę wybrano firmę „Izobud” ze Staszowa)
 - przetarg na remont loggii w budynku Kilińskiego 18 (na wykonawcę wybrano firmę „Izobud” ze Staszowa)

W 2013 roku ogłoszono też dwukrotnie przetarg na przyznanie pierwszeństwa do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności do lokalu przy ul. KEN 1/9 – żaden z przetargów nie odbył się, gdyż nikt do nich nie przystąpił.

Ponadto przeprowadzono:

- przetarg na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania działek o nr 5921/60 i 5921/62

(przetarg wygrała firma „Bel-Pol” ze Staszowa).

UMiG wystąpił do Sądu o rozwiązanie ze Spółdzielnią umowy użytkowania wieczystego w/w działek. Sąd Okręgowy w Kielcach rozstrzygnął sprawę na korzyść Spółdzielni, wyrok nie jest jeszcze prawomocny,

- przetarg na zbycie prawa wieczystego użytkowania działki nr 5921/64

(przetarg wygrała firma „Dylmex” ze Staszowa).

UMiG w Staszowie wystąpił do Sądu o rozwiązanie ze Spółdzielnią umowy użytkowania wieczystego w/w działki , sprawa jest w trakcie postępowania sądowego.

W 2013 r. wykonano następujące prace remontowe na budynkach:

Na osiedlu „Północ”:

Nieruchomość 2P (Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19,Langiewicza 13,17)

- ▶ budynek Jana Pawła II 1: wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej
 - ▶ budynek Jana Pawła II 3: wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach oraz wymiana pionów wod-kan na zgłoszenia mieszkańców, remont połączeń dachowej
 - ▶ budynek Jana Pawła II 5: wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach
 - ▶ budynek Jana Pawła II 9: malowanie klatek i białkowanie piwnic
 - ▶ budynek Jana Pawła II 11: malowanie klatek i białkowanie piwnic
 - ▶ budynek Jana Pawła II 13: -----
 - ▶ budynek Jana Pawła II 15: -----
 - ▶ budynek Jana Pawła II 19: -----
 - ▶ budynek Langiewicza 13: wymiana pionów wod-kan na zgłoszenia mieszkańców,
 - ▶ budynek Langiewicza 17: wymiana poziomu instalacji wodnej w piwnicach i wymiana okablowania instalacji elektrycznej z aluminium na miedź wraz z wymianą tablic licznikowych i zabezpieczeń
- Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 104.331,85*

Nieruchomość 3P (Wschodnia 10,8,8a)

- ▶ budynek Wschodnia 8: zamontowanie czujników ruchu przed klatkami
 - ▶ budynek Wschodnia 8a: częściowa naprawa połączeń dachowej po okresie zimowym, wymiana poziomu instalacji wodnej oraz remont instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych, zamontowanie czujników ruchu przed klatkami
 - ▶ budynek Wschodnia 10: zamontowanie czujników ruchu przed klatkami
- Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 6.309,06*

Nieruchomość 4P (Opatowska 42)

- ▶ wykonanie opaski wokół budynku, remont chodnika
- Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 22.342,95*

Nieruchomość 5P(Wschodnia 3A)

- ▶ wymiana poziomu wody i rur spustowych
- Ogółem na tej nieruchomości (w tym wymiana wodomierzy)wydatkowano 3.023,31 zł.*

▶ Dokonywano wymiany stolarki okiennej i zwrotów za stolarkę wymienioną za środki własne mieszkańców na budynku JP II 9

Na osiedlu „Wschód”:

Nieruchomość 2W (budynek Kilińskiego 4 i 8)▶ Kilińskiego 4: uregulowanie należności za wykonanie pasa pod i nadrynnowego i rynny z roku 2012

► Kilińskiego 8: wymiana pionów wod-kan

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 18.161,44 zł

(Kilińskiego 4 – 5. 391,49 ; Kilińskiego 8 - 12.769,95 zł).

Nieruchomość 3W (budynek Kilińskiego 6)

► wymiana 2 pionów wodno-kanalizacyjnych, remont instalacji odgromowej

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 7.496,80 zł.

Nieruchomość 4W (budynek Kilińskiego 14)

► remont instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych wraz ze zmianą napięcia na 24 V; remont instalacji odgromowej

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 4.818,33 zł.

Nieruchomość 5W (budynek Kilińskiego 18)

► wymiana poziomu instalacji wodnej; remont loggii w klatce V i VI

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 43.873,35 zł.

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

► Konstytucji 3 Maja 12: remont pokrycia dachowego z wymianą obróbki blacharskiej, tj. pasa pod i nadrynnowego i rynny

► Konstytucji 3 Maja 14: remont wiatrołapów, malowanie klatek schodowych; naprawa elewacji w miejscu pęknięcia dylatacji

► Konstytucji 3 Maja 16: -----

► Konstytucji 3 Maja 18: -----

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 104.560,64 zł.

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

► KEN 9,11 - remont kominów ponad połacią dachową; remont pokrycia dachowego papą termozgrzewalną;

► KEN 3: remont instalacji odgromowej i przełożenie kostki brukowej

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 71.161,53 zł.

Nieruchomość 8W (budynek Kołłątaja 1,3)

► Kołłątaja 1: wymiana okien na klatkach i w piwnicach

► Kołłątaja 3: wymiana okien na klatkach i w piwnicach oraz remont instalacji odgromowej i drobne naprawy elewacyjne

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 43.967,64 zł.

Nieruchomość 12W (budynek Mickiewicza 48)

► *Nie prowadzono robót remontowych*

Nieruchomość 13W (budynek Mickiewicza 52)

► remont instalacji odgromowej oraz w ramach prac nieplanowanych odnowienie części powłok malarskich w II klatce

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 1.800,22 zł.

Nieruchomość 14 W (budynek Mickiewicza 54)

► malowanie klatek schodowych i remont instalacji odgromowej
Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 10.030,73 zł.

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

IV. Windykacja czynszów i kredytów mieszkaniowych za rok 2013.

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2013 r. w zasobach spółdzielczych wynosiło 479.752,15 zł. i stanowiło 8,7 % w stosunku do rocznego naliczenia czynszu.

W porównaniu do roku 2012 zadłużenie zwiększyło się o 2,2 %, co stanowi kwotę 10.577,73 zł.

Osoby zalegające z opłatami czynszowymi stanowią 23,1 % członków, w tym osoby zalegające z opłatami powyżej 10 m-cy to 2,0 % członków.

W przeliczeniu na jedno mieszkanie zadłużenie wynosi 322,41 zł.

Okolo 45,3 % ogólnego zadłużenia (217.496,72 zł.) spowodowana jest przez 30 osób, które zalegają z opłatami za mieszkanie powyżej 10 m-cy.

Budynki, w których występują największe zaległości czynszowe to:

1. Konstytucji 3 Maja 12 – zadłużenie 53.490,01 zł
2. Kołłątaja 3 - zadłużenie 33.947,27 zł
3. KEN 5 – zadłużenie 27.604,30 zł
4. Konstytucji 3 Maja 16 – zadłużenie 26.776,95 zł
5. KEN 13 – zadłużenie 22.893,95 zł

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

- wezwania do zapłaty i pisma ponagląjące (760 szt.)
- wezwania ostateczne przedsądowe (80 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (28 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (16 szt.)
- noty odsetkowe (224 szt.)

W 2013 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo-egzekucyjnych :

- egzekucja komornicza 68.271,70 zł
- wpłaty dłużników 438.309,11 zł
- RAZEM 506.580,81 zł

Spłatą kredytu i odsetek objęte są budynki przy ul. KEN 1 oraz Kołłątaja 1 i 3. Zadłużenie z tyt. kredytów na 31.12.2013 r. wynosiło 61.305,32 zł.

Mieszkań obciążonych kredytem i odsetkami jest 43.

Budynki, w których występują zaległości kredytowe to:

1. Kołłątaja 1 20.841,17 zł.
2. Kołłątaja 3 37.068,34 zł.
3. KEN 1 3.395,81 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 2013 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczych 39.925,76 zł.

V. Kontrole w Spółdzielni.

W 2013 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez:

- Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie – kompleksowa lustracja Spółdzielni za lata 2010-2012
- Komisja - PKO BP S.A. w Sandomierzu – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny – ocena stanu sanitarnego piaskownic
- Państwowa Inspekcja Pracy – ocena przestrzegania przepisów prawa pracy

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 VIII Zjazd Delegatów Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych

(W związku z faktem, iż w kwietniu 2015 r. roku upływa VII kadencja organów samorządowych Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych należy podjąć w/w uchwałę, aby możliwe było zwołanie VIII Zjazdu Delegatów)

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

(Członek Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej wykluczony został w listopadzie 2013 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)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie

