

Sprawozdanie z działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2014 r.

I. Podstawowe wskaźniki gospodarczo- finansowe:

<i>Wielkość zasobów na 31.12.2014 r. ogółem</i>	<i>122.074,30 m²p.u. (61 budynków, 2.382 mieszkań)</i>
<i>Zasoby własne</i>	<i>78.073,85 m²p.u. (36 budynków, 1.489 mieszkań)</i>
<i>Zasoby zlecone</i>	<i>44.000,45 m²p.u. (25 budynków, 893 mieszkań)</i>

Zasoby Spółdzielni : 1.489 mieszkań

- 934 - mieszkania własnościowe
- 67 - mieszkania lokatorskie
- 488 - mieszkania wyodrębnione
(147 -mieszkania 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 31.12.2014 r. – 1370 w tym:

- | | |
|-----------------------------|------|
| - osoby fizyczne | 1330 |
| - osoby fizyczne oczekujące | 36 |
| - osoby prawne | 4 |

Średnioroczne zatrudnienie 27,56 etatów

w tym: 2 etaty Zarząd Sp-ni
19 etatów pracownicy umysłowi
6,56 etatów pracownicy fizyczni

II. Wynik finansowy Spółdzielni za 2014 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 /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 wyłącznie 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 :

(I) 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**/.

(II) 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).

Ustalenie wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

(I) Wynik nieopodatkowany

1/ Ogółem przychody gzm za 2014 rok	3.873.944,99	(4,13 zł/m²p.u.)
- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych	3.444.897,51	(3,67 zł/m ² p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych	429.047,48	(0,46 zł/m ² p.u.)
2/ Ogółem koszty gzm za 2014 rok	3.405.532,36	(3,63 zł/m²p.u.)
- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych	3.068.500,68	(3,27 zł/m ² p.u.)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych	337.031,68	(0,36 zł/m ² p.u.)
3/ Wynik ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) za 2014 wynosi		
468.412,63 zł co stanowi 0,50 zł/m²p.u./m-c.		

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

Wykaz nieruchomości i kształtowanie się poszczególnych wyników oraz zadłużeń z tytułu opłat za mieszkania na poszczególnych nieruchomościach zawiera **załącznik Nr 1.**

Na poszczególnych nieruchomościach powstały za 2014 rok wyniki dodatnie i ujemne, które zostały uwzględnione przy opracowaniu planu kosztów eksploatacji na 2015 rok.

Koszty eksploatacji ponoszone przez spółdzielnię w ramach prowadzonej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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
- sprzątania 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 2014 rok wyniosły 259.789,00 zł.

Wynik z tego tytułu jest zerowy.

Ustalenie wyniku do opodatkowania

(II) Wynik opodatkowany

1/ Przychody z pozostałej działalności gospodarczej za 2014 rok	
/459.081,62 minus podatek 10.461,00 /	448.620,62 (0,48 zł/m ² p.u./m-c)
2/ Koszty uzyskania przychodu z pozostałej działalności gospodarczej	407.788,12 (0,44 zł/m ² p.u./m-c)
3/ Dochód netto – nadwyżka bilansowa	40.832,50 (0,04 zł/m²p.u./m-c)
Ogółem	

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

Jak powstaje opłata za mieszkanie:

W nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 24 września 2009 roku Sejm RP dokonał ujednoczenia zasad i terminów zawiadamiania o zmianie opłat analogicznie jak w ustawie lokatorskiej. Wprowadzono obowiązek zawiadamiania na co najmniej na 3 miesiące naprzód członków i osób nie będących członkami Spółdzielni o podwyżce opłat wynikających z kosztów tzw. zależnych od Spółdzielni. Zatem do słownika spółdzielczego wprowadzono dwa nowe nieprecyzyjne terminy dotyczące kosztów eksploatacji lokali – zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

Wydaje się, że są to kolejne przepisy, które bez należytego uzasadnienia różnicują sytuację lokatorów spółdzielni mieszkaniowych od sytuacji lokatorów w innych zasobach mieszkaniowych. W praktyce sytuacja ta powoduje różne problemy interpretacyjne dotyczące kalkulacji i rozliczania opłat za użytkowanie mieszkania.

Opłaty niezależne, czyli mówiąc najprościej wpłaty zaliczkowe na pokrycie przede wszystkim kosztów za media i usługi dostarczane do lokali oraz podatki i opłaty za wieczyste użytkowanie terenów wydają się zrozumiałe.

Wyjaśnienie opłat tzw. zależnych od Spółdzielni jest trudniejsze, ale wyjątkowo ważne.

Niedostateczne zrozumienie tej problematyki przez użytkowników mieszkań wnoszących opłaty na pokrycie części kosztów mających zastosowanie w gospodarce Spółdzielni powoduje wiele nieporozumień. Brak odpowiedniej informacji i wiedzy na ten temat może w istotny sposób oddziaływać na ugruntowanie niewłaściwych poglądów w tym zakresie.

Zatem za opłaty tzw. zależne od Spółdzielni uważa się te składniki, które wynikają z innych kosztów niż rozliczenia dostawy mediów i usług.

W ramach wpływów uzyskiwanych na pokrycie grupy kosztów tzw. zależnych od Spółdzielni najwyższy udział w strukturze opłat miesięcznych naszej Spółdzielni mają:

1. środki na eksploatację i utrzymanie lokali w danej nieruchomości, jej części wspólnych i mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty obsługi technicznej osiedla i funkcjonowania administracji Spółdzielni, ubezpieczenia mienia
2. środki kumulowane w formie odpisów na fundusz remontowy

Sytuacja związana z rozliczeniem tej grupy kosztów działalności Spółdzielni jest jednak dużo bardziej złożona i nie tak oczywista jak mogłoby się wydawać.

Otóż nie wszystkie wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami mające wpływ na wysokość stawki eksploatacji w miesięcznych opłatach za mieszkanie można zaklasyfikować jako zależne od Spółdzielni. Chodzi tu o np. koszty przeglądu stanu technicznego budynków (kominiarskie, gazowe, elektryczne), koszty zakupu paliwa dla utrzymania terenów zielonych, ubezpieczenie budynków, zakup materiałów konserwacyjnych, naprawczych, środków do utrzymania czystości w budynkach i ich otoczeniu itd. Usługi te i materiały prowadzone są przecież przez firmy zewnętrzne. Spółdzielnia w pewnym stopniu oddziałuje na tempo wzrostu kosztów w tym zakresie stosując dostępne instrumenty rynkowe, jakimi są negocjacje cenowe czy też przetargi. Jednak oczekiwane efekty tych przedsięwzięć zależą w dużej mierze od panującej koniunktury gospodarczej, sytuacji ekonomicznej państwa, obecności na rynku konkurencyjnych firm itp.

Szczególną pozycję kosztów zależnych w stawce eksploatacyjnej stanowi energia

elektryczna zużyta w poszczególnych nieruchomościach budynkowych. Ceny prądu wynikają bezpośrednio z taryf, a ich wzrost zatwierdza corocznie Urząd Regulacji Energetyki. Spółdzielnia w tym przypadku nie ma nawet możliwości wyrażania swojej opinii na temat podwyżek cen i ich wpływu na wysokość miesięcznych opłat za mieszkania. Specyfika wydatków poniesionych na koszty zużycia energii elektrycznej polega na tym, że choć są bez wątpienia niezależne od Spółdzielni są jedną ze znaczących pozycji kalkulacyjnych stawki eksploatacyjnej, które następnie muszą być pokryte przychodami z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.

Przytoczone przykłady świadczą zatem 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 przypadków nie ma istotnego wpływu, lecz do sposobu ich ustalania i rozliczania.

Wysokość opłat związanych z zarządzaniem nieruchomościami w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych oraz mienia obsługującego te nieruchomości, wysokość odpisów na fundusz remontowy ustalają bezpośrednio organy Spółdzielni.

Podstawą tych kalkulacji są: ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, statut Spółdzielni i regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali.

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 01.01.2014	248.711,78
2/ Przychody ogółem za rok 2014	963.229,54
3/ Koszty ogółem za rok 2014	751.460,21
4/ Stan funduszu remontowego na 31.12.2014r	460.481,11

Ogółem fundusz remontowy za 2014 rok wykazuje saldo dodatnie na kwotę **460.481,11** co stanowi 0,49 zł/m²p.u./m-c.

- na poszczególnych nieruchomościach salda bieżącego funduszu są wszystkie dodatnie i wynoszą ogółem 308.499,36 co stanowi 0,33 zł/m²pu
- saldo z tytułu wymiany stolarki okiennej jest dodatnie na kwotę 20.950,21 co stanowi średnio 0,02 zł/m²pu
- pozostały fundusz z przekształceń mieszkań z lat ubiegłych i fundusz rezerwowy spółdzielni jest dodatni i wynosi razem 194.813,84 co stanowi 0,21 zł/m²pu,
- pozostało na dzień 31-12-2014 na nieruchomości „2P„ saldo ujemne na kwotę 59.156,29 oraz na nieruchomości „7W„ saldo ujemne na kwotę 4.626,01.

w związku z wykonaniem w roku 2009 i 2010 ponad plan następujących remontów :
na nieruchomości „2P„ wymiany hydroelewatorów na kwotę 390.550, 00 zł oraz
na nieruchomości „7W„ docieplenia ścian szczytowych na kwotę 204.753,
środki winny być zgromadzone i zwrócone do 31-12-2015 roku .
W 2015 roku w/w kwoty zostaną zwrócone .

Analityczne zestawienie stanu funduszu remontowego na poszczególnych
nieruchomościach i z pozostałych tytułów na dzień **31.12.2014r**
zawiera **załącznik nr 2**.

Struktura w naliczeniach opłat za mieszkania w spółdzielni za 2014 rok z tytułu :
opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, konserwacji oraz za dostawę
mediów kształtuje się następująco:

	w %	2012r	2013 r	2014r
1/ opłaty eksploatacyjne		37,24	37,26	37,35
2/ konserwacja budynków		5,32	5,17	5,05
3/ utrzymanie czystości		1,74	1,70	1,66
4/ fundusz remontowy		17,03	16,62	16,33
5/ opłaty za dodatkowe piwnice		0,13	0,13	0, 13
6/ czynsz za najem mieszkań		----	0,22	0,11
7 / Razem opłaty na rzecz sp-ni		61,46	61,10	60,63
8/ podatek od nieruchomości		1,03	1,03	1,14
9/ wieczyste użytkowanie gruntów		1,01	1,17	0,94
10/ woda i kanalizacja		23,51	23,91	23,40
11/ odbiór i konserwacja TV		2,06	2,14	2,33
12/ wywóz nieczystości stałych		4,67	4,84	4,61
13/ zużycie gazu		2,60	2,63	2,73
14/ spłata kredytów		0,84	0,87	0,85
15/ ujemny wynik wody		2,29	1,75	2,09
16/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań		0,53	0,56	0,85
17/ opłaty za media na umowy najmu				0,43
18/ Razem opłaty na rzecz innych instytucji		38,54	38,90	39,37
Ogółem naliczenia opłat za mieszkania w spółdzielni		100,00 %	100%	100 %

**Opłaty za dostarczenie energii cieplnej i podgrzania centralnie ciepłej wody
mieszkańcy wnoszą bezpośrednio do Zakładu Energetyki Ciepłej w Staszowie.
Ogółem koszty poniesione przez mieszkańców na ogrzewanie mieszkań w 2014
roku wyniosły 2.611.299,80 zł co stanowi 2,79 zł/m2pu.**

**Koszty na podgrzanie centralnie ciepłej wody wyniosły za 2014 rok
816.990,54 zł.**

Sumując naliczenia z tytułu energii ciepłej rozliczanej przez ZEC i za dostawę mediów rozliczanych poprzez spółdzielnię mieszkaniową struktura udziałów opłat za mieszkania na rzecz spółdzielni ulegnie zmianie i wynosi za 2014 rok

	w %	2014r
1/ opłaty eksploatacyjne		23,21
2/ konserwacja budynków		3,13
3/ utrzymanie czystości		1,03
4/ fundusz remontowy		10,14
5/ opłaty za dodatkowe piwnice		0,08
6/ czynsz za najem mieszkań		0,07
7 / Razem opłaty na rzecz sp-ni		37,66
8/ podatek od nieruchomości		0,70
9/ wieczyste użytkowanie gruntów		0,58
10/ woda zimna i kanalizacja		14,54
11/ odbiór i konserwacja TV		1,44
12/ wywóz nieczystości stałych		2,86
13/ zużycie gazu /liczniki zbiorcze w budynku /		1,70
14/ spłata kredytów		0,52
15/ ujemny wynik wody		1,30
16/ dobrowolne ubezpieczenie mieszkań		0,52
17/ opłaty za media na umowy najmu		0,30
18/ opłaty do ZEC z tytułu C.O.		28,85
19/ opłaty do ZEC z tytułu C.CW		9,03
20/ Razem opłaty na rzecz innych instytucji		62,34
Ogółem naliczenia opłat za mieszkania		100,00 %

III. Remonty budynków

Struktura wydatków z f. remontowego kształtuje się zgodnie z potrzebami nieruchomości analizowanymi przez Zarząd i Komisję Rady Nadzorczej do spraw Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Wykonywany jest zakres remontów w ramach uzyskiwanych przychodów zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą planem, który jest ściśle przestrzegany.

Pomimo, iż część mieszkańców nie reguluje opłat za lokale i zadłużenie z tego tytułu na koniec 2014 roku wyniosło ponad 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 2014 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 5: malowanie klatek i białkowanie piwnic; wymiana osprzętu elektrycznego na klatkach
 - ▶ budynek Jana Pawła II 13: wykonanie instalacji elektrycznej na 24 V w I klatce ; wymiana 2 szt drzwi wejściowych do klatek
 - ▶ budynek Jana Pawła II 15: remont 45 sztuk płyt balkonowych
 - ▶ budynek Jana Pawła II 19: wymiana pionu wod-kan
 - ▶ budynek Langiewicza 13: malowanie klatek schodowych, białkowanie korytarzy piwnicznych; wymiana sprzętu elektrycznego na klatkach; remont chodnika wzdłuż budynku; wymiana obróbek blacharskich pasa pod i nadrynnowego oraz rur spustowych
- Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 145.606,47*

Nieruchomość 3P (Wschodnia 10,8,8a)

- ▶ budynek Wschodnia 10: odnowienie elewacji
- Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 54.276,00*

Nieruchomość 5P (Wschodnia 3A)

- ▶ wymiana pasa pod i nadrynnowego oraz rynny
- Ogółem na tej nieruchomości wydatkowano 3.942,13 zł.*

▶ Dokonywano wymiany stolarki okiennej i zwrotów za stolarkę wymienioną za środki własne mieszkańców na budynku JP II 1,3,5

Na osiedlu „Wschód”:

Nieruchomość 2W (budynek Kilińskiego 4 i 8)

- ▶ Kilińskiego 4: docieplenie 1 ściany szczytowej; wymiana rur spustowych
- ▶ Kilińskiego 8: wymiana 2 pionów wod-kan; docieplenie 2 ścian szczytowych

*Na tej nieruchomości wydatkowano kwotę :
Kilińskiego 4 – 19. 172,00 ; Kilińskiego 8 - 46.938,07 zł.*

Nieruchomość 3W (budynek Kilińskiego 6)

- ▶ docieplenie 2 ścian szczytowych
- Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 38.852,64 zł.*

Nieruchomość 4W (budynek Kilińskiego 14)

- ▶ modernizacja instalacji wodnej w klatce II i III (poziom piwnica) ; docieplenie 2 ścian szczytowych

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 42.921,39 zł.

Nieruchomość 5W (budynek Kilińskiego 18)

► wymiana 2 pionów instalacji wod-kan

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 8.918,35 zł.

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

► Konstytucji 3 Maja 12: wymiana pionów wodnych 20 sztuk; modernizacja instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych, zmiana zasilania z 230 na 24 V

► Konstytucji 3 Maja 14: wymiana 5 rur spustowych; naprawa fragmentu elewacji

► Konstytucji 3 Maja 18: malowanie klatek schodowych; wymiana osprzętu elektrycznego na klatkach; remont wiatrołapów

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 87.892,13 zł.

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

► KEN 13 - remont 33 sztuk płyt balkonowych; częściowa naprawa uszkodzonej elewacji;

► KEN 3, 5, 7: wymiana odcinków skorodowanych rur spustowych na klatkach;

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 43.708,29 zł.

Nieruchomość 8W (budynek Kołłątaja 1,3)

► Kołłątaja 1: remont 40 sztuk loggii

► Kołłątaja 3: wymiana 8 sztuk drzwi wejściowych do klatek

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 78.171,75 zł.

Nieruchomość 12W (budynek Mickiewicza 48)

► wymiana stolarki okiennej na klatkach i w piwnicach; montaż czujników ruchu na wejściach do budynku

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 8.407,25 zł

Nieruchomość 13W (budynek Mickiewicza 52)

► malowanie klatek schodowych wraz z wiatrołapami; montaż czujników ruchu na wejściach do budynku

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 11.452,62 zł.

Nieruchomość 14 W (budynek Mickiewicza 54)

► wymiana stolarki okiennej na klatkach i w piwnicach; montaż czujników ruchu na wejściach do budynku

Łącznie na tej nieruchomości wydatkowano kwotę 9.055,68 zł.

► Dokonywano wymiany stolarki okiennej i zwrotów za stolarkę wymienioną za środki własne mieszkańców na budynkach Mickiewicza 48 i 54

Jak wyżej wskazano w roku 2014 kontynuowana była wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach.

W 2015 roku również przewidywana jest dalsza wymiana, przy czym proces ten jest na ukończeniu i przewidujemy, że w 2016 roku zostanie zakończony w tych lokalach,

w których stolarka była zakwalifikowana przez Komisję do wymiany.

Dokonane zostaną także zwroty dla wszystkich mieszkańców, którzy mieli stolarkę zakwalifikowaną do wymiany, a wymienili ją za własne środki.

Po zakończeniu tej wymiany przewidywana jest zmiana regulaminu, to znaczy że wymiana stolarki okiennej nie będzie finansowana ze środków gromadzonych na funduszu remontowym tylko w całości za środki własne mieszkańców, tak jak to się dzieje we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Mieszkańcy, którzy nie mieli dokonanego komisyjnego przeglądu stolarki a uważają, że jest ona wadliwa proszeni są o zgłoszenie tego faktu do Spółdzielni, gdyż po zmianie regulaminu nie będzie już możliwa wymiana przez Spółdzielnię.

IV. Przetargi w Spółdzielni

W 2014 roku przeprowadzono następujące przetargi :

- przetarg na wymianę stolarki okiennej (spośród trzech ofert Komisja wybrała ofertę firmy PPU „Kowalik” Jerzy Jan Kowalik z Połańca)
- przetarg na wymianę stolarki drzwiowej w budynku Kołłątaja 3 i Jana Pawła II 13(spośród czterech ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Bed-Bud” Robert Bednarski ze Staszowa)
- przetarg na malowanie elewacji budynku Wschodnia 10 (spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Mal-Bud” Marek Bąk ze Staszowa)
- przetarg na remont balkonów w budynkach KEN 13 i JP II 15 (spośród dwóch ofert Komisja wybrała ofertę firmy „Mal-Bud” Marek Bąk ze Staszowa)
- przetarg na remont chodników przy ul. Langiewicza 13 i JP II 15 (spośród trzech ofert Komisja wybrała ofertę firmy Usługi Remontowo-Budowlane Andrzej Bład z Rytwian)
- przetarg na docieplenie 7 ścian szczytowych w budynkach Kilińskiego 4,6,8,14 (spośród sześciu ofert Komisja wybrała ofertę Zakładu Ogólnobudowlanego „Arbud” Arkadiusz Marciniak z Buska-Zdroju)
- Ogłoszono też przetargi, na które wpłynęło po jednej ofercie (co oznacza, że przetargi się nie odbyły), tj.:
- przetarg na malowanie klatek schodowych w budynkach: Konstytucji 3 Maja 18; Mickiewicza 52; Langiewicza 13; Jana Pawła II 5 (Zarząd na wykonawcę wybrał firmę „Mal-Bud” Marek Bąk ze Staszowa)
- przetarg na remont loggii w budynku Kołłątaja 1 (Zarząd na wykonawcę wybrał firmę „Mal-Bud” Marek Bąk ze Staszowa)

V. Windykacja czynszów i kredytów mieszkaniowych za rok 2014

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2014 r. w zasobach spółdzielczych wynosiło 541.718,10 zł. i stanowiło 9,63 % w stosunku do rocznego naliczenia czynszu.

W porównaniu do roku 2013 zadłużenie zwiększyło się o 12,92 %, co stanowi kwotę 61.965,95 zł.

Osoby zalegające z opłatami czynszowymi stanowią 21,64 % członków, w tym osoby zalegające z opłatami powyżej 10 m-cy to 1,88 % członków.

W przeliczeniu na jedno mieszkanie zadłużenie wynosi 364,06 zł.

Okolo 52,15 % ogólnego zadłużenia (282.517,01 zł.) spowodowana jest przez 28 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 88.362,95 zł
2. Kołłątaja 3 - zadłużenie 36.960,28 zł
3. KEN 5 – zadłużenie 33.835,96 zł
4. Konstytucji 3 Maja 16 – zadłużenie 31.324,20 zł
5. KEN 13 – zadłużenie 25.748,62 zł

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

- wezwania do zapłaty i pisma ponagląjące (661 szt.)
- wezwania ostateczne przedsądowe (76 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (20 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (17 szt.)
- noty odsetkowe (282 szt.)

W 2014 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo-egzekucyjnych :

- egzekucja komornicza 31.064,67 zł
- wpłaty dłużników 387.141,63 zł
- RAZEM 418.206,30 zł

Splata kredytu i odsetek objęte są budynki przy ul. KEN 1 oraz Kołłątaja 1 i 3. Zadłużenie z tyt. kredytów na 31.12.2014 r. wynosiło 52.617,58 zł.

Mieszkań obciążonych kredytem i odsetkami jest 42.

Budynki, w których występują zaległości kredytowe to:

1. Kołłątaja 1 13.504,61 zł.
2. Kołłątaja 3 36.597,36 zł.
3. KEN 1 2.515,61 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 2014 wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczych 27.975,38 zł.

VI. Kontrole w Spółdzielni

W 2014 r. działalność Spółdzielni była kontrolowana przez:

- Komisja - PKO BP S.A. w Sandomierzu – kontrola ewidencji analitycznej

- kredytów mieszkaniowych
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny – ocena stanu sanitarnego piaskownic

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:

- *zatwierdzenia zmian w Statucie Spółdzielni i przyjęcia jednolitego tekstu Statutu (zmiany mają na celu dostosowanie Statutu do zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzonych jej nowelizacją; część zmian wynika z zaleceń polustracyjnych, a część zaproponowana jest przez Radę Nadzorczą i Zarząd i ma na celu doprecyzowanie niektórych zapisów Statutu)*

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie

