



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W SŁUPCY

62-400 SŁUPCA OŚ. NIEPODLEGŁOŚCI 19

Tel. (063) 275-87-66 Fax. (063) 275-87-70

Słupca dnia 2.05.2014r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2013r.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Spółdzielnia nabywa osobowość prawną z chwilą wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słupcy prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. (tekst jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn.zm.), ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 1222) oraz Statutu Spółdzielni. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy pozostaje w zgodności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawem spółdzielczym, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z 9 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w czerwcu 2013r. na okres 3 lat. Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni, składający się z 2 osób.

Podstawowym zadaniem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni.

Zadania związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, to zapewnienie mieszkańcom:

- utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i instalacji wewnętrznych,
- nieprzerwanej dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawy wody zimnej i odbioru ścieków, dostawy energii elektrycznej,
- bieżących napraw, konserwacji, przeglądów technicznych budynków i instalacji,
- remontów budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi pobieranymi z tytułu wnoszonych opłat.

Zadania te realizują pracownicy działu administracji osiedli, działu członkowsko – mieszkaniowego i działu księgowo – finansowego. Oprócz Zarządu, zatrudnionych jest 14 osób, w tym 3 osoby na $\frac{3}{4}$ etatu, w tym 1 osoba zajmująca się porządkiem w biurach i roznoszeniem korespondencji.

Spółdzielnia zarządza 31 budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 1928 mieszkań, z tego:

Osiedle ul. Traugutta 8, Al. 1000-lecia 1, 5, 5A, ul. Orzeszkowej 5	- 196 mieszkań
Osiedle ul. Kilińskiego 6A – 6H, 24 i 26	- 499 mieszkań
Osiedle ul. Kilińskiego 1,3, Pułaskiego 2, Kopernika 4	- 375 mieszkań
Osiedle ul. os. Niepodległości 7,8,9,10, 11,12,13,13A,14,15,16,17	- 858 mieszkania
Obecnie, 888 mieszkań stanowi odrębną własność lokalu mieszkalnego, 950 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, 90 lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w tym 4 umowy najmu.	
1494 mieszkania z członkostwem, 434 mieszkania bez członkostwa.	

Ogółem, na koniec 2013r. w naszej Spółdzielni zrzeszonych było 1821 członków, w tym na zasadzie współczłonkostwa 243 osoby, 84 członków oczekujących, 1055 kobiet i 766 mężczyzn.

Liczba członków uległa zmniejszeniu z 1900 do 1821 z powodu zgonu, ustania członkostwa, rezygnacji z członkostwa. W 2013r 2 osoby zostały przyjęte w poczet członków Spółdzielni.

Spółdzielnia na bieżąco realizuje wnioski o przekształcenie spółdzielczego, bądź własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.

W 2013r. złożonych zostało 13 wniosków o przekształcenie praw do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, w tym 4 z tyt. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a 9 z tyt. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Sporządzonych zostało 14 aktów notarialnych o ustanowieniu odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, w tym 5 mieszkań z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a 9 z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Założonych zostało 30 ksiąg wieczystych, z tego 12 na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a 18 na odrębną własność do lokalu mieszkalnego.

W 2013r. została podjęta przez Radę Nadzorczą 1 uchwała o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustaniu członkostwa.

W marcu 2013r., w wyniku przeprowadzonego przetargu na odrębną własność do lokalu mieszkalnego został zbyty lokal mieszkalny przy ul. Kopernika.

W 2013r., uzyskane zostały 2 mieszkania do ponownego zasiedlenia.

Pierwsze w wyniku zgonu członka Spółdzielni i odrzuceniu po nim spadku przez spadkobierców, drugie w wyniku opuszczenia mieszkania przez b. członka Spółdzielni, wobec którego orzeczona została eksmisja bez lokalu socjalnego. Mieszkania te zostały przeznaczone do zbycia w drodze przetargu na odrębną własność do lokalu mieszkalnego.

W stosunku do 3 osób uzyskaliśmy z Urzędu Miasta odszkodowanie z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego (ul. Pułaskiego, ul. os. Niepodległości 10).

Łącznie, z Urzędu Miasta otrzymujemy odszkodowanie z tytułu nie dostarczenie lokalu socjalnego w stosunku do 11 osób (ul. Kopernika 4, Kilińskiego 3, os. Niepodległości 9, 10 i 12, Pułaskiego 2).

W 2013r. 18 osobom rozłożono zaległości w opłatach za mieszkanie na raty.

69 osób wezwano na rozmowy w sprawie zapłaty zaległości w opłatach za mieszkanie.

Zawarta została 1 Ugoda w sprawie rozłożenia na raty części zaległości w opłatach za mieszkanie. W wyniku przetargu nieograniczonego ofertowego, dnia 21.06.2013r. został zawarty akt notarialny – umowa sprzedaży użytkowania wieczystego 2 nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych przy ul. Berlinga w Słupcy (działki oznaczonej nr geod. 2381/77 o pow. 0.2166 ha i działki nr geod. 2381/78 o pow. 0.2134 ha).

Tym samym, powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię obecnie wynosi - 15,37 ha, z czego 8,74 ha stanowi użytkowanie wieczyste, a 3,69 ha to własność, 2,94 ha udział odrębnych własności.

W naszych zasobach były 24 lokale użytkowe, z tego - 14 w pawilonie handlowo usługowym na os. Niepodległości 19, 9 w piwnicach budynków mieszkalnych oraz 1 na zapleczu administracji osiedli.

W 2013r realizowaliśmy zadania określone w rocznym planie gospodarczo-finansowym.

Nakłady na remonty pochodzą z własnych środków. Nie zaciągamy kredytów.

W roku ubiegłym, wykorzystując przychody ze sprzedaży działek, które po zapłaceniu podatku VAT i dochodowego zasiły fundusz remontowy, spowodowały wykonanie większego zakresu prac.

W ramach tych zadań poniesione zostały nakłady i wydatki na nieruchomości i infrastrukturę.

I. Inwestycje - na majątek Spółdzielni:	
1. Oświetlenie uliczne (parkowe)	428.962,50
2. Zakup kontenerów	<u>8.831,40</u>
	437.793,90
II. Wydatki z funduszu:	
- fundusz remontowy budynku	271.883,34
- fundusz remontowy ogólny	<u>1.580.736,52</u>

II.1	Remonty i naprawy instalacji CO i Wod-Kan;	1.852.619,86
	- wymiana naczyńa wzbiórczego	5.616,00
	- wymiana odcinków rur do przyłącza kanalizacji	34.087,87
	- wymiana zaworów w pionach i części przy grzejnikowych,	58.579,42
II.2	Remonty i naprawy instalacji elektrycznej;	
	- naprawy oświetlenia części wspólnych	3.628,50
	- wymiana stacji domofonów	27.987,12
II.3	Remonty i naprawy dachów, koryt, instalacji odgromowej	269.554,68
II.4	Wymiany okien;	
	- zwroty za wymiany okien	182.243,76
	- wymiany okien w częściach wspólnych	62.867,70
	- wymiany szyb /wiatrołapy, drzwi/	7.128,99
II.5	Remonty- roboty ogólnobudowlane;	
	- malowanie klatek schodowych	62.306,76
	- remont balkonów i materiały do robót w toku	183.795,74
	- ocieplanie ścian budynków	64.745,74
		542.816,71
II.6	Remonty dróg, uzupełnianie asfaltu, chodników /polbruk/	92.948,24
II.7	Remont urządzeń zabawowych	33.666,96
II.8	Wdrożenie ustawy śmieciowej; - remont i wykonanie stanowisk pod pojemniki na odpady komunalne	191.967,82
II.9	Nagłe zdarzenia, pilne naprawy,	28.669,24

Zgodnie z uchwałą Nr 4 WZ z dnia 21.06.2013r, nadwyżka bilansowa w kwocie 181934,25zł powstała na działalności gospodarczej, przeznaczona została na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Ponadto, w ramach kosztów eksploatacji podstawowej, poniesione zostały wydatki na części wspólne nieruchomości budynkowych, tj. energii elektrycznej dla oświetlenia piwnic, klatek schodowych, konserwacje instalacji wod-kan, elektrycznej, domofonowej, obowiązkowych przeglądów elektrycznych, kominiarskich, pokrywanie kosztów nie rozliczonej wody.

Także w ramach eksploatacji poniesione zostały wydatki na utrzymanie mienia, oświetlenie parkingów i dróg wewnętrznych, placów, usuwanie skutków dewastacji, utrzymanie porządku na chodnikach, parkingach, terenach zielonych, ubezpieczenia majątkowe, i inne w kwocie 689.050,73zł.

W wydatkach znajdują się także środki na zabezpieczenie spłaty kredytów mieszkaniowych os. Niepodległości 9,10,11,17. Albowiem wiadomo że osoby zalegające z opłatami za mieszkania nie placą rat kredytu, Spółdzielnia musi mieć środki na zobowiązania wobec banku.

Opłaty za używanie lokali są podstawowym źródłem dochodów Spółdzielni, dlatego też zaległości w opłatach za używanie mieszkań w konsekwencji przekładają się na ograniczanie wydatków na remonty i utrzymanie zasobów.

Zaległości na lokalach mieszkalnych na 31 grudnia 2013r. wyniosły – 926.507,89,-zł i zmalały w stosunku do roku poprzedniego o ponad 82.731,55,-zł, tj. o 8,2%.

Na lokalach użytkowych zadłużenie wyniosło – 27.984,54,-zł i zmalały w stosunku do roku poprzedniego o 5.621,46,-zł, tj. o 16,7%.

Windykacja należności.

W celu zmniejszenia zaległości, w pierwszej kolejności staramy się załatwiać każdą sprawę polubownie i zakładamy, by na tej formie problem odzyskiwania wierzytelności pomyślnie się zakończył. Monitorujemy płatności, wzywamy dłużników na rozmowy, w udokumentowanych, trudnych warunkach losowych rozkładamy zaległości na raty, w sprawach nie rokujących załatwienia polubownego, kierujemy sprawy na drogę postępowania sądowego i komorniczego.

Postępowania egzekucyjne w odzyskiwaniu należności oraz w przeprowadzaniu eksmisji są kosztowne i działania te prowadzimy racjonalnie i z rozważą.

Wezwania na rozmowy w 2012r. - 54 osoby, a w 2013r. - 69 osób.

Wnioski do UM o odszkodowanie i przyznane odszkodowanie, łącznie - 11, w tym:

- z poprzedniego okresu - 8, z 2012r. - 0, z 2013r. - 3,

Rozłożone należności na raty: w 2011r. - 26, w 2012r. - 17, w 2013r. - 13.

Dwa razy do roku wysyłane są salda dla całej Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja za 2012r		Windykacja za 2013r	
		ilość	Na kwotę zł	ilość	Na kwotę zł
1.	wezwania do zapłaty	261	1.110.600,-	413	2.127.000,-
2.	Sprawy skierowane do Sądu	27	153.800,-	32	216.976,-
3.	Uzyskane wyroki	27	153.800,-	32	216.976,-
4.	Uzyskane wyroki od spraw skierowanych do sądu w poprzednim okresie	8	29.600,-	-	-
5.	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	18	95.000,-	10	65.600,-
6.	Wyroki zrealizowane - zapłacone	9	44.700,-	6	31.600,-
7.	Sprawy skierowane do sądu o wyroki eksmisyjne	7	94.000,-	-	-
8.	Uzyskane wyroki eksmisyjne	7	94.000,-	-	-
9.	Sprawy skierowane do komornika o wykonanie eksmisji	-	-	-	-
10.	Wykonane eksmisje	-	-	-	-
11.	Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustanie członkostwa z tytułu zaległości w opłatach za mieszkanie	-	-	1	22.000,-

Opłaty za eksploatację i utrzymanie mieszkań oraz zmiany stawek za dostarczane media w latach 2009 - 2013 kształtowały się jak w poniższej tabeli. Podajemy stawki Spółdzielni, dostawców mediów, częstotliwość ich zmian.

Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości zawierają koszty bieżącego utrzymania oraz odpis na fundusz remontowy. Nie różnicujemy stawek dla członków i nie członków, z uwagi na pozyskiwane przez Spółdzielnię dochody z działalności gospodarczej.

Wodę rozliczamy dwa razy w roku oraz przy zmianie cen wprowadzanych przez MZWik lub MZEC w Słupcy.

Ceny wody są takie, jak podaje Dostawca tj., MZWik.

Ilość wody nie rozliczonej, wynoszącej średnio ok 10%, wynikającej z różnicy między wodomierzami budynkowymi a sumą wodomierzy indywidualnych, zwiększa koszty eksploatacji podstawowej.

Koszty nieczystości stałych są opłatą lokalną, podobnie jak podatki od nieruchomości są uchwalane przez Radę Miasta Słupcy.

Ciepło do potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody dostarcza MZEC w Słupcy. Opłaty wynikają z prognoz zapotrzebowania na każdy okres grzewczy i kosztów zużytego ciepła.

Suma wskazań liczników ciepła z budynków pojedynczych i grup budynków (w przypadku węzłów grupowych), odczytywany jest co miesiąc i pojawia się na fakturze z MZEC.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy po analizie kosztów i opłat za IV kwartał 2013r i za I kwartał 2014r. w zakresie dostawy, przesyłu ciepła przez MZEC oraz wobec nie wprowadzenia w w/w okresie podwyżek ciepła i sprzyjającej zimy, postanowił powstałą nadpłatę rozliczyć z użytkowników lokali mieszkalnych.

Informacja o stawkach opłat.

Podmiot	Rok 2009 brutto	Rok 2010 brutto	Rok 2011 brutto	Rok 2012 brutto	Rok 2012 brutto	Rok 2013 brutto
SM. – „spółdzielnia”	1.11.2009		1.04.2011			
Eksploatacja	1,70zł/m ²		1,80zł/m ²			
SM.	1.01.2007	01.01.2010				
Fundusz remontowy	0,95zł/m ²	1,10zł/m ²				
MZWik.- „wodociągi”	01.02.2000	04.05.2010	04.05.2011	04.05.2012		04.05.2013
Z.W +ścieki	6,93zł/m ³	7,13zł/m ³	7,83zł/m ³	8,15zł/m ³		8,50zł/m ³
MZEC. „ciepłownictwo”	05.12.2009	01.02.2010	25.08.2011	01.04.2012	01.06.2012	01.06.2013
Cena 1GJ	28,35zł	29,34zł	31,64zł	33,71zł		
Cena za zamówioną moc cieplną /rata miesięczna/	10.629,90	12.140,16	11.999,49	13.741,70		
Oplata stała za usługę przesyłową zł/MW/mc	WI – 3.241,85 WG – 2.968,62	WI – 3.332,62 WG – 3.051,74	WI – 3.538,38 WG – 3.332,98		WI – 3.690,52 WG – 3.476,29	WI – 3.827,07 WG – 3.604,92
Oplata zmienna za usługę przesyłową zł/GJ	WI – 11,15 WG – 9,28	WI – 11,46 WG – 9,54	WI – 11,93 WG – 10,15		WI – 12,45 WG – 10,58	WI – 12,90 WG – 10,97

WI - węzeł indywidualny, WG – węzeł grupowy.

Należy pamiętać, że cena jednostkowa ciepła w Słupcy jest wysoka. Także miejska sieć ciepłna zasilająca nasze osiedla jest rozległa i licząca wiele lat, a modernizacja jej przez Miejski Zakład Energetyki Ciepłej jeszcze potrwa. Zapewne dużo czasu upłynie, aby węzły ciepłne pozwalały na bardziej racjonalne wykorzystywanie ciepła.

Tradycyjnie, Spółdzielnia uczestniczy w organizowaniu wielu imprez dla dzieci, młodzieży naszych osiedli. Spółdzielnia nie ma swoich osiedlowych domów kultury lub innych tego typu obiektów. W ramach ograniczonej działalności na rzecz dzieci i młodzieży, Spółdzielnia wspomaga i dofinansowuje: zimowe ferie, Złaz Siedmiomilowców, Rajd Taczanowskiego, wakacje letnie, zawody strzeleckie, wędkarskie, itp.

Sytuacja finansowa za 2013r. kształtowała się następująco:

Przychody wyniosły,	12.207.127,32
z tego;	
1. przychody ze sprzedaży usług	11.266.535,12
2. pozostałe przychody operacyjne	716.942,45
3. przychody finansowe - odsetki uzyskane	223.649,75

Natomiast koszty uzyskania przychodów wynosiły 12.207.127,92

z tego:

1. koszty ogółem (wg rodzaju)	11.298.458,48
2. koszty operacyjne	2.897,29
3. koszty finansowe (prowizje bankowe)	14.874,13
4. rozliczenia międzyokresowe gzm	73.039,17
5. zysk na działalności gospodarczej – lokale użytkowe	817.858,25

Wynik na GZM zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami z tego na:

1. lokalach mieszkalnych z tytułu:	
- eksploatacji wynik dodatni	73.039,17
- CO i CW wynik dodatni	0
Razem	<u>73.039,17</u>
2. na działalności gospodarczej (zysk brutto)	
- (lokalne użytkowe i pozostałe przychody)	817.858,25
- minus podatek dochodowy od osób prawnych za 2011r	155.397,00

Zysk netto – nadwyżka bilansowa do podziału przez WZ. 662.461,25

Wskaźniki zdolności płatniczej za 2013:

- wskaźnik długoterminowej płynności finansowej	
<u>aktywa ogółem</u>	<u>27.883.188,82</u> = 5,49
zobowiązania krótko i długoterminowe	5.080.793,07
- wskaźnik bieżącej płynności finansowej wynosi:	
<u>aktywa obrotowe</u>	<u>6.437.257,54</u> = 2,61
zobowiązania krótkoterminowe	2.468.793,57

Sytuacja finansowa Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza jest dobra.

Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań.

W 2013r. nie wystąpiły zjawiska negatywne, wpływające na sytuację finansową Spółdzielni.

Z przedstawionej analizy działalności Spółdzielni wynika, że sytuacja ekonomiczna i finansowa oraz stan jej środków finansowych nie wskazuje na zagrożenie jej funkcjonowania w roku 2014, i w latach następnych.

Kierunki działalności Spółdzielni na 2014r.

1. Realizacja docieplania budynków.
2. Kontynuacja poprawy estetyki i funkcjonalności zamieszkiwania.
3. Kontynuacja dopłat do okien.
4. Przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w pełną własność.
5. Działania w kierunku zmniejszania zadłużenia z tytułu opłat, z wykorzystaniem współpracy z Krajowym Rejestrem Długów.
6. Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący płynność finansową.

Pełnomocnik
Zarządu Spółdzielni

Nowicki
Rozimierz Nowicki

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Anna Koszarek
Anna Koszarek

Prezes Zarządu
Kierownik Spółdzielni

Wiesław Książczak
Wiesław Książczak