

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2014r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słupcy prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r, oraz Statutu Spółdzielni.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy pozostaje w zgodności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawem spółdzielczym, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

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.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi realizujemy poprzez 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.

Podjęliśmy wielokierunkowe starania o doskonalenie jakości świadczonych usług naszym mieszkańcom. Zadania te oprócz Zarządu realizuje zatrudnionych 14 osób, w tym 3 osoby na ¾ etatu.

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, 902 mieszkania stanowią odrębną własność lokalu mieszkalnego, 943 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, 79 lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, 4 umowy najmu.

1459 mieszkania z członkostwem, 469 mieszkania bez członkostwa.

Ogółem, na koniec 2014r. w naszej Spółdzielni zrzeszonych było 1774 członków, w tym na zasadzie współczłonkostwa 231 osoby, 83 członków oczekujących, 1027 kobiet i 747 mężczyzn. Liczba członków uległa zmniejszeniu z powodu zgonu, ustania członkostwa, rezygnacji z członkostwa.

W 2014r. 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 2014r. złożonych zostało 12 wniosków o przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, w tym 3 z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a 9 z tytułu 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.

Założone zostały 22 księgi wieczyste, z tego 9 na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a 13 na odrębną własność do lokalu mieszkalnego.

W kwietniu 2014r. w wyniku przeprowadzonego przetargu na odrębną własność do lokalu mieszkalnego został zbyty lokal mieszkalny przy ul. os. Niepodległości 13, uzyskany na skutek zdania mieszkania na rzecz Spółdzielni przez spadkobierców.

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

W 2014r. 11 osobom rozłożono zaległości w opłatach za mieszkanie na raty.

Na rozmowy w sprawie zaległości w opłatach za mieszkanie wezwano 35 osób.

Zawarta została 1 Uгода w sprawie rozłożenia na raty części zaległości w opłatach za mieszkanie – ul. Kilińskiego 3. Mieszkanie należało do rodziców osoby spłatającej.

W roku sprawozdawczym w naszych zasobach były 22 lokale użytkowe, z tego - 12 w pawilonie handlowo usługowym na os. Niepodległości 19, 9 w piwnicach budynków mieszkalnych oraz

1 na zapleczu administracji osiedli.

W 2014r realizowaliśmy zadania określone w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Wydatki na remonty finansowane są ze środków funduszu remontowego. Nie zaciągamy kredytów.

W ramach tych zaplanowanych zadań przedstawiamy nakłady i wydatki na nieruchomości i infrastrukturę:

1.Wymiana zaworów termostatycznych z głowicami; Niepodl. 16	- 57.239,57
2.Remont instalacji elektrycznej; wymiana łączy kablowego; Niepodl.	- 38.105,84
3.Remont dachu - wymiana papy termozgrzewalnej; Orzeszkowej 5, Kilińskiego 6c, Niepodległości 10,17.	- 246.279,80
4. Wymiana okien w mieszkaniach - dopłaty (zasoby SM)	- 136.622,15
5. Wymiana okien w piwnicach budynków	- 113.668,37
6. Ocieplenie ścian balkonowych, Niepodległości 8,9.	- 591.284,62
7. Remont balkonów (barierki, mocowań łączy, uszczelnianie płyt itp.); Niepodległości 8,9	- 60.871,30
8. Malowanie klatek schodowych; Niepodl. 15(4 klatki), Kopernika 4, 1000 Lecia 5	- 77.279,00
9. Remont - ułożenie kostki brukowej; Traugutta8, 1000-Lecia 1, Kilińskiego1, Niepodległości 12	- 133.788,88

Ponadto poniesione zostały wydatki na;

materiały napraw bieżących, usuwanie skutków dewastacji samozamykaczy, szyb drzwi wejściowych, na usuwanie awarii domofonów, utrzymanie parkingów, dróg wewnętrznych, placów zabaw w kwocie – 434.860,84zł.

W ramach kosztów eksploatacji podstawowej, ponoszone były wydatki na energię elektryczną dla oświetlenia piwnic, klatek schodowych, konserwacje instalacji; wod-kan, elektrycznej, domofonowej, obowiązkowych przeglądów elektrycznych, kominiarskich, pokrywanie kosztów nie rozliczonej wody.

Niezmienne stałą pozycją w wydatkach są środki na zabezpieczenie spłaty kredytów mieszkaniowych os. Niepodległości 9,10,11,17. Spółdzielnia musi mieć środki na zobowiązania wobec banku za osoby zalegające z opłatami za mieszkania nie płacące także rat kredytu.

Głównym źródłem dochodów Spółdzielni są opłaty za używanie lokali, dlatego też zaległości w ww opłatach przekładają się na ograniczanie wydatków na remonty i utrzymanie zasobów.

Zaległości na lokalach mieszkalnych na 31 grudnia 2014r. wyniosły – 848,571,39 zł i zmalały w stosunku do roku poprzedniego o - 77.936,48zł, tj. o 8,4%.

Na lokalach użytkowych zadłużenie wyniosło – 33.784,87-zł i wzrosło w stosunku do roku poprzedniego o 5.800,33,-zł, tj. o 17%.

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 prowadzimy racjonalnie i z rozważą by nie powodować nieuzasadnionych kosztów.

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w 2012		Windykacja w 2013		Windykacja w 2014	
		ilość	Na kwotę zł	ilość	Na kwotę zł	ilość	Na kwotę zł
1.	wezwania do zapłaty	261	1.110.600,-	413	2.127.000,-	416	2.364.112,-
2.	Sprawy skierowane do Sądu	27	153.800,-	32	216.976,-	15	91.509,-
3.	Uzyskane wyroki	27	153.800,-	32	216.976,-	14	82.218,-
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,-	17	104.740,-
6.	Wyroki zrealizowane – zapłacone	9	44.700,-	6	31.600,-	4	18.693,-
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 .	-	-	1	22.000,-	-	-

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 MZW i K lub MZEC w Słupcy. Ceny wody są takie, jak podaje Dostawca tj., MZW i K.

Woda „nie rozliczona” (zblizona do roku poprzedniego) stanowi ok 10% ogólnego zużycia. Jest to wynik różnicy między wodomierzami budynkowymi, a sumą wodomierzy indywidualnych. Skutkuje to zwiększeniem kosztów 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.

W wyniku znacznie zmniejszonego zakupu ciepła w 2014 roku, spowodowanego sprzyjającą ciepłą zimą, stabilną polityką cenową Wytwórcy ciepła, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy, po porównaniu kosztów i opłat za energię ciepłą, w 2014r, po akceptacji Rady Nadzorczej, postanowił powstałą nadwyżkę opłat nad kosztami rozliczyć z użytkownikami lokali mieszkalnych.

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 2014r. kształtowała się następująco:

<u>Przychody</u> wyniosły,	<u>11.176.145,06</u>
z tego;	
1. przychody ze sprzedaży usług	10.906.506,09
2. pozostałe przychody operacyjne	74.821,87
3. przychody finansowe - odsetki uzyskane	194.817,10
Natomiast <u>koszty</u> uzyskania przychodów wynosiły	<u>11.176.145,06</u>
z tego:	
1. koszty ogółem (wg rodzaju)	10.901.140,33
2. koszty operacyjne	6.899,95
3. koszty finansowe (provizje bankowe)	15.951,84
4. rozliczenia międzyokresowe gzm	98.169,59
5. zysk na działalności gospodarczej – lokale użytkowe	153.983,35
Wynik na GZM zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami z tego na:	
1. lokalach mieszkalnych z tytułu:	
- eksploatacji wynik dodatni	98.169,59
- CO i CW rozliczone	-
2. na działalności gospodarczej (zysk brutto)	
- (lokalne użytkowe i pozostałe przychody)	153.983,35
- minus podatek dochodowy od osób prawnych za 2011r	29.257,00
Zysk netto – nadwyżka bilansowa do podziału przez WZ.	124.726,35

Wskaźniki zdolności płatniczej za 2014;

- wskaźnik długoterminowej płynności finansowej	
<u>aktywa ogółem</u>	<u>27.378.233,60</u> = 4,8
zobowiązania krótko i długoterminowe	5.701.189,87
- wskaźnik bieżącej płynności finansowej wynosi:	
<u>aktywa obrotowe</u>	<u>6.948.684,62</u> = 2,11
zobowiązania krótkoterminowe	3.291.821,98

Zamknięty rok 2014 pod względem finansowo- księgowym jest dodatni. Wskaźniki makro-ekonomiczne Spółdzielni są dobre, zdolność płatnicza jest stabilna i dobra.

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

Z przedstawionej analizy działalności Spółdzielni wynika, że sytuacja ekonomiczna i finansowa oraz stan jej środków finansowych nie wskazuje na zagrożenie jej funkcjonowania w roku 2015, i w latach następnych.

Kierunki działalności Spółdzielni na 2015r.

1. Realizacja docieplania budynków.
2. Kontynuacja poprawy estetyki i funkcjonalności zamieszkiwania poprzez rozpoczęcie pilotażowego montażu lamp „ledowych” z czujnikami ruchu w klatkach schodowych.
3. Kontynuacja dopłat do okien.
4. Przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w pełną własność.
5. Działania w kierunku zmniejszania zadłużenia z tytułu opłat.
6. Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni w sposób gwarantujący płynność finansową.

ZARZĄD