

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2015r.

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, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego, pozostaje w zgodności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawem spółdzielczym. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza wybrana 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, 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.

Zadania te, oprócz Zarządu, realizuje zatrudnionych 14 osób, w tym 3 osoby na $\frac{3}{4}$ 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 mieszkań

Na koniec roku sprawozdawczego pod zarządem spółdzielni było:

- 912 mieszkań stanowiących odrębną własność lokalu mieszkalnego,
- 940 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 72 lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4 umowy najmu.

1416 mieszkań z członkostwem, 512 mieszkań bez członkostwa.

Ogółem, na koniec 2015r. w naszej Spółdzielni zrzeszonych było 1720 członków, w tym na zasadzie współczłonkostwa 222 osoby, 83 członków oczekujących, 994 kobiety i 726 mężczyzn.

Liczba członków uległa zmniejszeniu z powodu zgonu, ustania członkostwa, rezygnacji z członkostwa.

W 2015r. 2 osoby zostały przyjęte w poczet członków Spółdzielni.

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

W 2015r. złożonych zostało 14 wniosków o przekształcenie prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, w tym 9 z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a 5 z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Sporządzonych zostało 10 aktów notarialnych o ustanowieniu odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, w tym 7 mieszkań z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a 3 z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Założonych zostało 17 ksiąg wieczystych, z tego 8 na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a 9 na odrębną własność do lokalu mieszkalnego.

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 2015r. 11 osobom rozłożono zaległości w opłatach za mieszkanie na raty.

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 2015r. 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.

Fundusz remontowy ogólny i budynków:

Bilas otwarcia – 894.121.17zł.

Naliczenie – 1.439.251,83zł.,

Wydatki – 1.986.930,11zł.,

Saldo -346.442.89zł.

- towary i usługi (awarie, hydrauliczne, ślusarsko-szklarskie, i inne.	120 747,96 zł
- zwroty za okna (zgodnie z listą)	137 754,31 zł
- prace dekarские (Kilińskiego 24,C, Niep.14,11)	285 968,82 zł
- prace elektryczne: wymiana słupów oświetleniowych, (Kil.1, Kop.4, Kilińskiego 3), domofonów.	54 436,98 zł
- malowanie piwnic (Niep.8,9)	18 144,00 zł
- wymiana okien piwnice, kl. Schodowe (Niepodl.7,8)	98122,32 zł
- wymiana zaworów termostatycznych (Kiliń.1, 6D	80 651,56 zł
- naprawa balkonów (Niepo.13,12,Orzeszkowej.5)	151 482,59 zł
- wymiana płyt balkonowych (Niepo.13,12,10,Orzeszkowej 5)	145 972,80 zł
- ocieplenie ścian (Niepodległości. 13,12,Orzeszkowej.5)	664 608,93 zł
- stojaki do rowerów, poręcze do schodów (zgodnie z wykazem)	22 384,50 zł
- przełożenie pieszojezdni (położenie kostki brukowej Puł.2, Kil.1), asfalt (zgodnie z wykazem),	75 815,14 zł
- malowanie klatek schodowych (Puł.2,Niep.12)	76 184,00 zł
- naprawa placów zabaw (zgodnie z wykazem)	27 634,45 zł
- oświetlenie klatek schodowych (wymiana lamp Niepodległości. 12, Puł.2)	10 919,37 zł
- remont rozdzielaczy (Niepo.11,16)	6 400,00 zł
- malowanie pasów (całość zasobów)	2 099,98 zł
- naprawy podnośnikiem po wichurach (1000-Lecia 5,5A, Kil.24, Puł.2, Niep.10)	4 132,80 zł
- nadzory nad pracami hydraulicznymi	2 607,60 zł
- tereny zielone (zakup, trawy, krzewów)	862,00 zł
	1 986 930,11 zł

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.

Niezmiennie 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 w/w opłatach przekładają się na ograniczanie wydatków na remonty i utrzymanie zasobów.

Zaległości na lokalach mieszkalnych na 31 grudnia 2015r. wyniosły – 835.030,58,- zł i zmalały w stosunku do roku poprzedniego o - 13.540,80 zł, tj. o 1,6%.

Na lokalach użytkowych zadłużenie wyniosło – 28.253,59,-zł i zmalało w stosunku do roku poprzedniego o 5.531,36,-zł, tj. o 16,37%.

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, w udokumentowanych, trudnych warunkach losowych rozkładamy zaległości na raty, przeprowadzamy rozmowy z zalegającymi z opłatami, w sprawach nie rokujących załatwienia polubownego, kierujemy sprawy na drogę postępowania sądowego i dalej komorniczego.

Postępowania egzekucyjne w odzyskiwaniu należności oraz w przeprowadzaniu eksmisji prowadzimy racjonalnie i z rozważą, by nie powodować nieuzasadnionych kosztów.

Lp.	Wyszczególnienie	Windykacja w 2013		Windykacja w 2014		Windykacja w 2015	
		ilość	Na kwotę zł	ilość	Na kwotę zł	ilość	Na kwotę zł
1.	Wezwania do zapłaty	413	2.127.000,-	416	2.364.112,-	302	1.615.391,-
2.	Sprawy skierowane do Sądu	32	216.976,-	15	91.509,-	19	116.240,-
3.	Uzyskane wyroki	32	216.976,-	14	82.218,-	19	116.240,-
4.	Uzyskane wyroki od spraw skierowanych do Sądu w poprzednim okresie	-	-	-	-	-	-
5.	Wyroki skierowane do egzekucji komorniczej	10	65.600,-	17	104.740,-	13	83.501,-
6.	Wyroki zrealizowane – zapłacone	6	31.600,-	4	18.693,-	3	15.796,-
9.	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. 4,4% 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), odczytywana jest co miesiąc i pojawia się na fakturze z MZEC.

W wyniku znacznie zmniejszonego zakupu ciepła w 2015 roku, spowodowanego sprzyjającą ciepłą zimą, stabilną polityką cenową Wytwórcy ciepła, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy, po porównaniu kosztów i opłat za energię cieplną w 2015r., 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 wędkarskie, itp.

Sytuacja finansowa za 2015r. kształtowała się następująco:

<u>Przychody</u> wyniosły	<u>11.366.528,88</u>
z tego;	
1. przychody ze sprzedaży usług	10.952.004,98
2. pozostałe przychody operacyjne	272.131,14
3. przychody finansowe - odsetki uzyskane	142.392,76
Natomiast <u>koszty</u> uzyskania przychodów wyniosły	<u>11.366.528,88</u>
z tego:	
1. koszty ogółem (wg rodzaju)	11.109.576,44
2. koszty operacyjne	59.093,88
3. koszty finansowe (provizje bankowe)	14.071,52
4. rozliczenia międzyokresowe gzm	52.758,14
5. zysk na działalności gospodarczej – lokale użytkowe	131.028,90
Wynik na GZM zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami z tego na:	
1. lokalach mieszkalnych z tytułu:	
- eksploatacji wynik dodatni	52.758,14
- CO i CW rozliczone	-
2. na działalności gospodarczej (zysk brutto)	
- (lokalne użytkowe i pozostałe przychody)	131.028,90
- minus podatek dochodowy od osób prawnych za 2011r	24.896,00
Zysk netto – nadwyżka bilansowa do podziału przez WZ.	106.132,90

Wskaźniki zdolności płatniczej

za 2015r.

- wskaźnik długoterminowej płynności finansowej	
<u>aktywa ogółem</u>	<u>25.521.877,95</u> = 5,125
zobowiązania krótko i długoterminowe	4.979.352,12
- wskaźnik bieżącej płynności finansowej wynosi:	
<u>aktywa obrotowe</u>	<u>6.124.887,21</u> = 2,758
zobowiązania krótkoterminowe	2.221.070,16

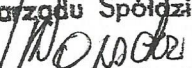
Zamknięty rok 2015 pod względem finansowo- księgowym jest dodatni. Wskaźniki makro-ekonomiczne Spółdzielni są poprawne, zdolność płatnicza jest stabilna.

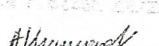
Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań.

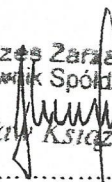
Z przedstawionej analizy działalności Spółdzielni wynika, że sytuacja ekonomiczna i finansowa oraz stan jej środków finansowych nie wskazuje na zagrożenie jej funkcjonowania w roku 2015, i w latach następnych.

Kierunki działalności Spółdzielni na 2016r.

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

Pełnomocnik
Zarządu Spółdzielni

Kazimierz Nowicki

Przewodniczący Zarządu

Anna Kosińska

Prezes Zarządu
Kierownik Spółdzielni

Wiesław Książczak